GIURISPRUDENZA

Tribunale | Roma | Sezione 5 | **Civile** | **Sentenza** | 16 marzo 2021 | **n. 4621**

Data udienza 15 marzo 2021

Integrale

Condominio - Amministratore - Revoca della nomina - Prorogatio imperii - Fino all'avvenuta sostituzione - Sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

QUINTA SEZIONE

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 42383 del Ruolo Generale per l'anno 2018, assunta in decisione all'udienza del 13.1.2021 e vertente

TRA

PA.LO. In proprio

- ATTORE -

E

CONSORZIO EM.CO. Con l'avv. Ri.

- CONVENUTO -

Nonché

ST.IZ., ed altri

Con l'avv. Or.

INTERVENUTI

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DETTA DECISIONE Con atto di citazione ritualmente notificato l'avv. Pa.Lo. conveniva in giudizio il Consorzio Stradale via Em.Co. per sentir accogliere le seguenti conclusioni:

"voglia l'Ecc.mo Tribunale di Roma, contrariis reiectis; accertare e dichiarare le invalidità di cui in premessa e per l'effetto dichiarare nulle o comunque annullare e revocare le deliberazioni assunte dal Consorzio convenuto nelle delibere impugnate in relazione ai punti e per tutti i motivi argomentati. Con vittoria di spese e compensi del presente giudizio, oltre rimborso forfettario ed oneri fiscali e previdenziali come per legge. Deduce l'attore che nell'assemblea dell'8 maggio 2018 del supercondominio (così qualifica il consorzio convenuto) alla quale hanno partecipato i rappresentanti dei 7 condomini componenti, erano state adottate delibere illegittime per i seguenti motivi:

1) violazione delle modalità di convocazione e costituzione dell'assemblea del supercondominio, così come previsto dall'art. 67, comma 3 disp. Att. c.c. che prevede la convocazione di tutti i condòmini, in particolare per l'argomento previsto al punto 6) dell'ordine del giorno "Revisione dello Statuto del Consorzio, compresa l'eventuale revisione dei millesimi". Si assume che trattandosi di argomento di straordinaria amministrazione avrebbero dovuto essere convocati tutti i condomini e non solo i rappresentanti;

2) carenza di legittimazione e potere dell'amministratore in quanto la nomina dello stesso era stata sospesa dalla ordinanza del Tribunale di Roma resa nel giudizio n. r.g. 85869/2016;

3) carenza dei poteri rappresentativi dei presenti, amministratori degli stabili componenti ma privi della delibera di nomina ai sensi del citato art. 67, comma 3 Disp. Att. c.c..

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

Si costituiva il Consorzio di via Em.Co. in persona del legale rappresentate pro tempore, contestando in toto quanto ex adverso dedotto in quanto infondato in fatto e in diritto e deducendo in replica:

a) che il Consorzio fra i proprietari frontisti della strada via (...), Roma, è sorto con atto del 22 dicembre 1959, registrato al n. 7975 vol. 76/03 dell'Ufficio Atti Pubblici di Roma e indicato come all. B del rogito rep. n. 169940 (doc. 2), per la volontà dei proprietari dei lotti e degli edifici esistenti e (all'epoca) da edificarsi di provvedere alla manutenzione in perfetto stato di viabilità, sicurezza e pulizia della strada privata Via Em.Co., nonché alla agibilità della relativa fognatura e ciò fino al trasferimento di detta strada in proprietà al Comune di Roma";

b) che la strada non è di proprietà comune, trattandosi di strada c.d. vicinale costituita dalle porzioni delle proprietà esclusive che il ciascuno lottista mette a disposizione (doc. 3);

c) che ai sensi dell'art. 3 dello Statuto "Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari degli immobili latistanti la strada privata Via Em.Co. nonché il proprietario dello stabile costruito sull'area distinta col n. 517 della lottizzazione della zona;

d) che in base alla tabella di ripartizione, tutti i lotti hanno una quota di 100/mm ciascuno, a eccezione del lotto di via Pereira 205 che ne ha 400. Per semplificare la gestione del Consorzio, il regolamento prevede che "per gli edifici a proprietà divisa partecipa il complesso immobiliare condominiale attraverso un proprio rappresentante.", precisando in tal modo che i consorziati sono i singoli lotti e non i singoli condòmini degli edifici;

e) che, quanto al punto 6 all'ordine del giorno - Revisione dello Statuto del Consorzio Stradale, compresa l'eventuale revisione dei millesimi non era stata adottata alcuna deliberazione ma l'assemblea si era limitata a invitare i singoli rappresentanti dei lotti a produrre una bozza di statuto da esaminare nelle successive assemblee;

f) che, quanto alla carenza di legittimazione e potere dell'amministratore del supercondominio alla convocazione dell'assemblea, premesso che l'assemblea riguarda il Consorzio di via Em.Co. e non un supercondominio, qualora si ritenessero applicabili per estensione analogica le norme del Condominio ai Consorzi, l'amministratore rimane in carica per le questioni urgenti tesi evitare pregiudizi agli interessi comuni, come appunto le delibere relative alle spese correnti

di manutenzione ordinaria e ai servizi consortili, che, in effetti, sono state le uniche oggetto di delibera;

g) che, quanto alla mancanza di potere di rappresentanza da parte dei rappresentanti dei singoli lotti, il regolamento Consortile, analogamente a quanto previsto dal novellato art. 67 disp. att.c.c., prevedeva espressamente che qualora il lotto sia diventato a proprietà divisa, ovvero un condominio o frazionato in diverse proprietà individuali minori (villini unifamiliari), i partecipanti al lotto sono tenuti a nominare un proprio rappresentante. Nel caso dei condominii, sono ex lege i legali rappresentanti pro tempore del singolo lotto costituito da una proprietà condominiale;

h) che la Corte di Appello di Roma, con il decreto di rigetto n. 5964/2016 reso nel giudizio r.g. 51122/2016 ha ritenuto non applicabile la disciplina del citato art. 67, comma 3, disp.att. Cod. civ. qualora non sia dimostrato l'esistenza di un condominio (doc. 4).

Intervenivano nel giudizio i condomini facenti parte del condominio civico 22 e del supercondominio ex consorzio stradale Em.Co. (così qualificavano il soggetto convenuto) deducendo:

a) che la delibera di nomina dell'amministratore (...) era stata sospesa dal Tribunale ed alcuno era stato successivamente nominato;

b) che l'impugnativa non poteva quindi essere notificata al sig. (...) ma l'attore avrebbe dovuto chiedere la nomina di un curatore speciale o notificare il ricorso a tutti i condomini.

c) che pertanto l'attore era decaduto dal potere di proporre impugnativa.

Assegnati termini per mediazione e termini 183 c.p.c. (senza che alcuna delle parti depositasse memoria) all'udienza del 13.1.2021 venivano precisate le conclusioni.

Così riassunti i fatti, l'impugnazione è infondata.

Preliminarmente deva ravvisarsi la tempestività della stessa e ciò in quanto l'amministratore, anche se sospeso, conserva in virtù dell'istituto della prorogatio imperii il potere di rappresentare i condomini e dunque rimane legittimato passivo delle liti introdotte verso il condominio o supercondominio, e ciò anche qualora si ravvisi nel convenuto la natura giuridica di consorzio e non di supercondominio, atteso che trattandosi di consorzio rientrante nel genus dei consorzi di urbanizzazione, allo stesso sarebbe applicabile in via analogica la disciplina del condominio.

L'istituto della prorogatio imperii - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è difatti applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c., comma 2, o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che l'amministratore di condominio, o di altro tipo di

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

comunione, la cui nomina sia stata dichiarata invalida continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza dei comproprietari (cfr. Cass. ex plurimis, sent. 23 gennaio 2007, n. 1405 e 27 marzo 2003, n. 4531, nonché, di recente, le sentenze n. 18660/2012 e n. 14930/2013).

Quanto alle censure sollevate, si osserva:

a) con riferimento al punto 6, non risulta essere stata adottata alcuna deliberazione idonea a costituire modificare o estinguere posizioni dritto soggettivo, essendosi l'assemblea limitata a proporre la presentazione di una bozza di statuto ed a sollecitare un intervento anche a mezzo legale per il recupero delle morosità. Non essendovi nulla da impugnare, ciò assorbe ogni ipotetico vizio che avrebbe potuto ricorrere;

b) quanto alla illegittimità per difetto di legittimazione dell'amministratore a convocare l'assemblea, si è già detto che l'amministratore rimane tale seppur in prorogatio e tra i poteri che sopravvivono vi è senza dubbio anche quello di convocare l'assemblea per l'approvazione dei rendiconti, in quanto in assenza di dette delibere non vi sarebbe la possibilità di dare continuità gestionale e finanziaria al condominio (o supercondominio o consorzio che dir si voglia);

c) quanto al difetto della delibera di nomina a rappresentante dei partecipanti all'assemblea, l'articolo 4 dello statuto consortile (lex specialis applicabile al caso di specie) si limita a prevedere che i condomini partecipano all'assemblea a mezzo di un loro rappresentante, senza ulteriori specificazioni. Dal momento che per legge l'amministratore ha la rappresentanza del condominio, in assenza di una delibera assembleare che designi altro soggetto l'amministratore è legittimato di diritto, per così dire, a prendervi parte in rappresentanza del condominio che amministra.

Spese secondo soccombenza quanto al rapporto processuale tra attore e consorzio; compensate quanto al rapporto processuale tra terzi intervenuti e parte attrice.

P.Q.M.

a) rigetta l'impugnazione;

b) condanna l'attore alla rifusione delle spese di lite in favore del consorzio convenuto che liquida in Euro 2500,00 oltre accessori; compensa le spese verso i terzi intervenuti.

Così deciso in Roma il 15 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 16 marzo 2021.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA