

Tribunale | Padova | Sezione 1 | Civile | Sentenza | 9 luglio 2021 | n. 1409

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 9 luglio 2021

Integrale

**Condominio - Delibera assembleare - Maggioranze - Derogabilità - Non sussiste**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI PADOVA

PRIMA SEZIONE CIVILE

IL GIUDICE

NELLA FUNZIONE DI GIUDICE UNICO

Dott. A. G. Santel ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado, iscritta al ruolo al n. 7080-20

DA

(...), CF e/o P.IVA (...), rappresentata e difesa, dagli avv.ti GE.RO. e MA.LA.

Attore

CONTRO

CONDOMINIO (...), CF e/o PIVA (...), rappresentato e difeso, dall'avv. CE.PI.

Convenuta

OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

FATTO E DIRITTO

La sig.ra (...), premessa la sua qualità di condomina del Condominio (...) impugnava, chiedendone in via preliminare la sospensione, la delibera condominiale del 25.6.2020, che conferiva ad altro condomino, sig. (...), l'incarico di nuovo amministratore, con un compenso di Euro. 1.199,00 annui.

Si costituiva parte convenuta che si opponeva all'accoglimento di tutte le deduzioni e eccezioni avversarie.

Sospesa la delibera nella parte oggetto di impugnativa, dimesse memorie ex art. 183 sesto comma c.p.c. il G.I. ritenuto che la causa, di natura puramente documentale, non necessitasse di attività istruttoria alcuna fissava per gli incumbenti di cui all'art. 281 sexies c.p.c., l'udienza del 9.7.2021.

Parte attrice nel chiedere di: "annullarsi e/o dichiararsi nulla e/o inefficace, priva di effetti, la delibera condominiale assunta dall'assemblea del Condominio (...) in data 25.06.2020", limitatamente alla nomina dell'amministratore, ha eccepito la mancanza del quorum deliberativo non potendosi computare il voto dello stesso (...), attesa la sussistenza del conflitto di interessi (per la sua

conclamata morosità) nonché la violazione dell'accordo transattivo con il quale i condomini avevano concordato di nominare un amministratore esterno.

Si costituiva il Condominio che nel contrastare le domande dell'attrice escludeva la natura di accordo all'impegno assunto, una tantum, di procedere alla nomina di un amministratore esterno (impegno peraltro assolto) nonché l'inesistenza del conflitto di interessi.

Delimitato, in tali termini l'oggetto della controversia, appare evidente che tutte le circostanze dedotte dal convenuto intese a valorizzare atti e comportamenti successivi all'adozione della delibera sono del tutto inconferenti.

La situazione di conflitto si è pacificamente cristallizzata al momento in cui la delibera è stata adottata.

In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento dell'organo collegiale. (così Cass., 28/09/2015, n. 19131; Cass., 30/01/2002, n. 1201).

E' noto come tale orientamento discenda dal presupposto dell'ammissibilità, nella disciplina delle assemblee di condominio, di una "interpretazione estensiva" (o meglio, del ricorso ad un'applicazione analogica) dell'art. 2373 c.c., norma riguardante il conflitto di interessi del socio nelle deliberazioni della società per azioni.

Nel testo dell'art. 2373 c.c., conseguente alla riformulazione operata dal D.Lgs. n. 6 del 2003, è venuta meno la disposizione che portava a distinguere, in caso di conflitto di interesse, tra quorum costitutivo dell'assemblea e quorum deliberativo della stessa, e si afferma unicamente che la deliberazione approvata con il voto determinante di soci, che abbiano un interesse in conflitto con quello della società, è impugnabile, a norma dell'art. 2377 c.c., qualora possa recarle danno.

Nella ricostruzione da ultimo offerta da Cass., 28/09/2015, n. 19131 (ma si veda anche Cass., 16/05/2011, n. 10754), soltanto se risulti dimostrata una sicura divergenza tra l'"interesse istituzionale del condominio" e specifiche ragioni personali di determinati singoli partecipanti, i quali non si siano astenuti ed abbiano, perciò, concorso con il loro voto a formare la maggioranza assembleare, la deliberazione approvata sarà invalida.

L'invalidità della delibera discende, quindi, non solo dalla verifica del voto determinante dei condomini aventi un interesse in conflitto con quello del condominio (e che, perciò, hanno mal esercitato il diritto di voto in assemblea), ma altresì dalla dannosità, sia pure soltanto potenziale, della stessa deliberazione.

Il vizio della deliberazione approvata con il voto decisivo dei condomini in conflitto ricorre, in particolare, quando la stessa sia diretta al soddisfacimento di interessi extracondominiali, ovvero di esigenze lesive dell'interesse condominiale.

In ogni modo, il sindacato del giudice sulle delibere condominiali deve pur sempre limitarsi al riscontro della legittimità di esse, e non può estendersi alla valutazione del merito, ovvero dell'opportunità, ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei partecipanti (si veda, ad esempio, Cass. 20/06/2012, n. 10199).

Allorché la decisione dell'assemblea sia deviata dal suo modo di essere, perché viene formata con il voto determinante di partecipanti ispirati da finalità extracondominiali, al giudice non può quindi chiedersi comunque di controllare l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dal collegio, quanto, piuttosto, di stabilire che essa non costituisca il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante (cfr. Cass. 21/02/2014, n. 4216; Cass., 14/10/2008, n. 25128).

Il condominio ha offerto documentazione sulla base della quale si evincerebbe che, circa un mese prima dell'iscrizione a ruolo dell'atto di impugnazione della delibera il debito del sig. (...), nei confronti del condominio, sarebbe stato estinto e che all'atto dell'adozione della delibera lo stesso si sarebbe impegnato a sanare la morosità.

Nel caso in esame, si ritiene che l'accertata morosità del nuovo amministratore (sanata solo successivamente come dichiarato dallo stesso convenuto) e l'obbligo per lo stesso di procedere nei propri confronti ex art. 63, primo comma, disp. att. c.c., conferma che il suo voto possa ragionevolmente aver perseguito scopi obiettivamente rivolti alla realizzazione di interessi incompatibili con l'interesse collettivo alla buona gestione dell'amministrazione.

Secondo un consolidato orientamento, vanno ritenute nulle le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario all'ordine pubblico, inteso quale complesso dei principi generali dell'ordinamento (tale sarebbe, ad es., una deliberazione che introducesse discriminazioni di sesso o di razza tra i condomini nell'uso delle cose comuni); ovvero che abbiano un contenuto contrario al buon costume, inteso quest'ultimo come il complesso delle regole che costituiscono la morale della collettività sociale in un dato ambiente e in un determinato tempo. In questi casi, la deliberazione assembleare, nonostante verta su una materia rientrante nelle attribuzioni

dell'assemblea, si pone però in tale contrasto con i valori giuridici fondamentali dell'ordinamento da non poter trovare alcuna tutela giuridica, sicché la sua nullità può essere fatta valere in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse (anche da parte del condomino che abbia votato a favore della sua approvazione).

Al di fuori di tali ipotesi, deve ritenersi che ogni violazione di legge determina la mera annullabilità della deliberazione, che può essere fatta valere solo nei modi e nei tempi di cui all'art. 1137 c.c.

Nulla sul richiesto risarcimento non provato né determinato e, comunque, escluso dall'intervenuto provvedimento di sospensione.

Accertata, quindi, l'annullabilità della delibera nella parte impugnata, le spese, anche della fase cautelare, seguono il principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il G.I., definitivamente pronunciando dichiara l'annullabilità della delibera condominiale assunta dall'assemblea del Condominio (...) in data 25.6.2020, limitatamente al punto 2 del relativo verbale, ove risulta la nomina, quale amministratore, del sig. (...), nonché stabilito il relativo compenso.

Condanna il Condominio (...) a corrispondere a (...) le spese di lite, della fase cautelare e di merito, che si liquidano in complessivi Euro. 4.000, oltre anticipazioni, 15% spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Padova il 9 luglio 2021.

Depositata in Cancelleria il 9 luglio 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 9 luglio 2021

Massima redazionale

### **Condominio - Delibera assembleare - Maggioranze - Derogabilità - Non sussiste**

---

In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento dell'organo collegiale.