



IL TRIBUNALE DI SASSARI

in composizione collegiale in persona dei magistrati:

dott.ssa Stefania Deiana Presidente;

dott.ssa Paola Irene Calastri Giudice;

dott. Francesco De Giorgi Giudice, relatore;

ha emesso il seguente

DECRETO

nel procedimento in epigrafe proposto da:

████████████████████ (████████████████████) e più con l'avv. ████████████████████ che
li rappresenta e difende per procura speciale in atti;
per la nomina di un amministratore giudiziario del Condominio '████████████████████'
██████████' sito in Valledoria, loc. ████████████████████

- sentiti il procuratore di parte ricorrente, l'amministratore dimissionario uscente e il giudice relatore in camera di consiglio;
- ritenuto che non sia necessario procedere ad atti di ulteriore istruzione, né che sia necessario sentire i condomini per assumere informazioni (il Condominio ████████████████████ s.r.l. titolare della maggioranza millesimale non ha espresso alcun voto quando si è discusso in assemblea dell'opportunità di promuovere il presente ricorso);

- rilevato che dagli atti risulta, allo stato, il mancato funzionamento dell'assemblea in quanto in seno ad essa non si riescono a formare le maggioranze deliberative previste dall'art. 1136 c.c.;
- rilevato, in particolare, che il quorum deliberativo non si è raggiunto: a) nell'assemblea del 23.1.2021 che avrebbe dovuto deliberare per l'approvazione dei rendiconti consuntivi del 2019 e del 2020, per la nomina dell'amministratore, per l'adeguamento della piscina condominiale alla deliberazione regionale 6/28 del 5.2.2019 con approvazione dei relativi preventivi (risulta, infatti, che in relazione alla questione dell'assenza di *quorum* vi sia stata impugnazione della relativa delibera da parte di un condomino dotato da solo della maggioranza millesimale e che riconoscendo la fondatezza di tale motivo la successiva assemblea del 28.5.2021 abbia revocato le precedenti deliberazioni impuginate); b) nell'assemblea del 28.5.2021 nella quale, a parte la revoca sopra indicata, pure non si è raggiunto il quorum, tra i vari punti all'ordine del giorno, per l'esecuzione dei lavori di adeguamento della piscina alla normativa regionale, per la nomina del nuovo amministratore a seguito delle dimissioni presentate nelle more dall'amministratore in carica, né si è riusciti ad approvare il bilancio preventivo del 2021;
- ritenuto che emerga dagli atti l'impossibilità per l'assemblea di adottare i provvedimenti maggiormente significativi per l'amministrazione della cosa comune in quanto su di essi non si riesce a formare una valida maggioranza ai sensi dell'art. 1136 c.c.;
- ritenuto che ciò renda necessario procedere ai sensi degli artt. 1105, comma 4 e 1129, comma 1 c.c. alla nomina di un amministratore giudiziario che abbia anche i poteri deliberativi assembleari fino al ripristino del funzionamento costante dell'assemblea;
- ritenuto, infatti, che l'amministratore nominato dal Tribunale abbia, in caso di mancato funzionamento dell'assemblea, il potere di compiere gli atti di gestione necessari rendendo conto al Tribunale del proprio operato;

- ritenuto, infatti, che nella predetta ipotesi la funzione dell'amministratore giudiziario consenta di esercitare non soltanto le funzioni amministrative in senso proprio, ma anche quelle deliberative, nel senso che egli deve amministrare senza necessità delle deliberazioni dell'assemblea (assemblea che egli tenterà periodicamente di convocare onde ripristinare quanto prima il regolare funzionamento del Condominio ma la cui mancanza non è idonea a paralizzare la doverosa azione amministrativa), in tal senso deponendo la disposizione generale di cui all'art. 1105, comma 3, c.c. che consente la nomina di un amministratore della comunione (genere di cui il condominio costituisce appunto specie) proprio quando "*non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione o non si forma una maggioranza*", competenze queste proprie dell'assemblea;

P.Q.M.

- nomina amministratore giudiziario del Condominio ' [REDACTED]' sito in Valledoria, [REDACTED] l'avv. [REDACTED] [REDACTED] con studio in Sassari;
- attribuisce al predetto amministratore giudiziario i poteri amministrativi e deliberativi fino a quando l'assemblea condominiale non sarà in grado di raggiungere i quorum deliberativi stabiliti dall'art. 1136 c.c.;
- dispone in particolare che l'amministratore: a) verifichi anche tramite ausiliari l'effettiva necessità di adeguamento della piscina alla deliberazione regionale 6/28 del 5.2.2019 e la congruità dei preventivi in ordine ai lavori di adeguamento già agli atti del condominio; b) verifichi ed eventualmente rettifichi i rendiconti consuntivi del 2019 e del 2020 e il bilancio preventivo del 2021; c) compia ogni altra attività utile alla corretta amministrazione; d) all'esito delle attività sopra indicate, convochi l'assemblea condominiale per l'approvazione dei bilanci, per la deliberazione sulle opere di adeguamento normativo della piscina, per l'approvazione dei compensi ad esso spettanti per le attività svolte e per la nomina di un nuovo amministratore con la precisazione che in caso di mancata regolare

costituzione dell'assemblea o di assenza di quorum deliberativo egli sottoporrà le proprie decisioni al Tribunale per le opportune valutazioni;

- nulla sulle spese.

Così deciso in Sassari nella Camera di Consiglio del 11 novembre 2021.

Si comunichi all'avv. [REDACTED] e a parte ricorrente, la quale curerà la notificazione del presente provvedimento agli altri condomini e al precedente amministratore.

Il giudice estensore

dott. Francesco De Giorgi

Il Presidente

dott.ssa Stefania Deiana