



VERBALE DI CAUSA

Numero di Ruolo RG 6116 / 2018

All'udienza del 22/05/2024 parte attrice ha discusso la causa e precisato le conclusioni, come da verbale telematico depositato in atti.

Il Giudice, all'esito della Camera di Consiglio, pronuncia sentenza ex art. 281 sexies cpc, depositandola telematicamente, in allegato al presente verbale.

Catania 22/05/2024

Il G.I.

Dott.ssa Giada Maria Patanè

N. R.G. 6116/2018



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CATANIA**

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giada Maria Patane
ha pronunciato la seguente

SENTENZA AI SENSI DELL'ART. 281 SEXIES CPC

nella causa civile iscritta al n. r.g. **6116/2018** promossa da:

Parte_1, nata ad *LgN_1* il *DtN_1*, CF:

C.F._1, elettivamente domiciliato in *Indirizzo_1*

ACIREALE, presso lo studio dell' Avv. BONACCORSI ALESSANDRO che la
difende giusta procura in atti di causa;

ATTORE/I

contro

Controparte_1 in persona
dell'amministratore pro-tempore, CF *P.IVA_1*, elettivamente domiciliato in

Indirizzo_2 ACIREALE presso lo studio dell'Avv. TROVATO

BARTOLOMEO, che lo rappresenta e difende giusta procura agli atti di causa;

CONVENUTO/I

Controparte_2 nato a *LgN_2* il *DtN_2*, CF:

C.F._2

, elettivamente domiciliato in

Indirizzo_2

ACIREALE presso lo studio dell'Avv. TROVATO BARTOLOMEO , che lo rappresenta e difende giusta procura agli atti di causa;

-INTERVENIENTE VOLONTARIO-

CONCLUSIONI

All'udienza di discussione del 22.05.2024, le parti hanno concluso e discusso la causa come in verbale telematico. Il G.I. si è ritirato in camera di consiglio, adottando all'esito, il presente provvedimento depositato telematicamente.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione in riassunzione, notificato in data 03.04.2018, parte attrice ha riassunto il giudizio proposto dinanzi al Giudice di Pace, dichiaratosi incompetente per materia e valore.

In particolare, con l'atto di citazione in riassunzione, parte attrice ha impugnato la delibera adottata dal CP_I convenuto in data 21.02.2017, limitatamente al quarto punto all'ordine del giorno, con cui l'assemblea ha dichiarato di non assumere alcuna decisione in merito alla nomina di un nuovo amministratore, per mancanza del "Quorum deliberativo".

Secondo la prospettazione di parte attrice, nel corso dell'assemblea, i presenti avrebbero effettuato una votazione raggiungendo il quorum deliberativo richiesto dall'art. 1136 IV comma c.c. , procedendo alla nomina del nuovo amministratore, ma poichè l'assemblea non avrebbe verbalizzato il risultato della detta votazione, limitandosi a dichiarare che non è stato raggiunto il quorum deliberativo, senza indicare il nome dei soggetti votanti a favore e contro, la delibera impugnata sarebbe nulla.

Costituitosi in giudizio, il CP_1 convenuto e l'interveniente volontario, [...] CP_2, hanno chiesto il rigetto della domanda, sostenendo la mancanza del quorum deliberativo.

Senza svolgere attività istruttoria, la causa veniva rinviata per la decisione.

In via preliminare va delibata l'eccezione, sollevata da parte attrice, di carenza di valida procura conferita dall'amministratore di condominio al procuratore costituito.

Nella delibera del 14.11.2017, prodotta in atti da parte convenuta, si legge che, per mancanza di quorum deliberativo, il CP_1 non ha potuto ratificare la costituzione nel giudizio dinanzi al Giudice di Pace e poi, in riassunzione, dinanzi a questo Giudice.

Sulla necessità o meno di una delibera assembleare per autorizzare l'amministratore a resistere in un giudizio di impugnazione di delibera condominiale, la S.C. ha statuito il seguente principio, con un orientamento consolidato:
“L'amministratore di condominio può resistere all'impugnazione della delibera assembleare riguardante parti comuni e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, tenuto conto dei poteri demandatigli dall'art. 1131 c.c., giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso amministratore.” (ex multis Cass. 23550/2020; Cass. 7095/2017)

Pertanto, alla luce del superiore principio, ne consegue che la costituzione del condominio, nella persona dell'amministratore, pur in mancanza di una ratifica dell'assemblea condominiale, è valida.

Disaminando il merito della questione, si osserva che nel verbale impugnato, al punto

4 dello stesso, l'assemblea si è limitata a verbalizzare il mancato raggiungimento del quorum deliberativo, senza indicare il numero dei votanti, quelli a favore e quelli contro, con i relativi millesimi.

Il verbale, redatto in occasione dello svolgimento delle assemblee condominiali, deve dare atto di quanto accade durante lo sviluppo della stessa, in quanto ne costituisce il resoconto scritto di tutto quanto si è detto e fatto.

Con un orientamento, ormai consolidato e condiviso dalla dottrina, la S.C. ritiene che il verbale dell'assemblea condominiale vada sempre redatto, anche quando non si assumono deliberazioni o quando non si raggiungono le maggioranze prescritte dalla legge.

La ratio di tale prescrizione si rinviene nella necessità di consentire agli interessati di impugnare il relativo verbale, verificando se siano state rispettate le maggioranze prescritte dalla legge o l'eventuale sussistenza di conflitti di interesse.

Altro elemento imprescindibile per la regolarità del verbale, è quello di indicare per ogni votazione, a prescindere dal risultato, i condomini favorevoli e contrari, con i relativi millesimi.

Sul punto la S.C. ha statuito i seguenti principi: *“Nel condominio negli edifici, poiché la redazione del verbale dell'assemblea costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.) e la cui inosservanza importa l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (art. 1137 cod. civ.), una volta che l'assemblea sia stata convocata, occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se le stesse non si sono perfezionate e non siano state adottate*

deliberazioni, allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative. (Nella specie un condomino aveva chiesto l'accertamento dell'obbligo del condominio di rilasciargli la copia del verbale di un'assemblea e il convenuto aveva opposto il mancato svolgimento dell'assemblea in questione; la S.C., sulla base del riportato principio, ha annullato la sentenza impugnata, che aveva rigettato la domanda enunciando la tesi che quando l'assemblea non perviene ad alcuna delibera sia insussistente l'obbligo di verbalizzazione e manchi l'interesse del CP_1 al rilascio di una copia del verbale). (Cass. 5014/1999).

Per la fattispecie in esame, in cui si è dato soltanto atto della mancanza del raggiungimento del quorum deliberativo, senza indicare i condomini favorevoli e contrari partecipanti alla votazione, la S.C. ha statuito il seguente principio: *“E annullabile entro trenta giorni, su impugnazione dei condomini dissenzienti, la delibera il cui verbale dà atto del risultato della votazione in base al numero dei votanti senza indicare analiticamente i nomi dei partecipanti e il valore della loro proprietà in millesimi, specificazione necessaria onde verificare la validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 cod. civ., nonché il nome e il valore della quota proporzionale dei condomini assenzienti e dissenzienti, necessaria onde verificare la validità della delibera adottata sia in relazione ai "quorum", se le quote sono disuguali, sia in relazione ad un eventuale conflitto di interessi tra CP_1 e condominio. (Cass. 10329/1998)*

“In tema di assemblea di condominio, sebbene il relativo verbale dovrebbe contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, la mancanza di tale indicazione non incide sulla validità

della delibera, ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un controllo "aliunde" della regolarità del procedimento. Sicché non è annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, cionondimeno contenga l'elenco di tutti i condomini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il "quorum" richiesto dall'art. 1136 c.c." (Cass. 40827/2021)

Alla luce di quanto sopra, si evince che la delibera impugnata, limitatamente al punto "4", va annullata in quanto l'assemblea non ha indicato i nominativi, con i relativi millesimi, dei votanti favorevoli e contrari.

Le spese seguono la soccombenza e pertanto il CP_1 convenuto e l'interveniente volontario vanno condannati, in solido, a rifondere a parte attrice le spese processuali che si liquidano in € 600,00 per spese ed € 2.500,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali al 15%:

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

Accoglie la domanda formulata da parte attrice e per l'effetto annulla la delibera adottata dal CP_1 convenuto in data 21.02.2017, limitatamente al punto 4 della stessa.

Condanna il condominio e l'interveniente volontario, Controparte_2, a pagare a parte attrice le spese processuali che si liquidano in € 3.100,00, di cui € 600,00 per

spese, oltre iva, cpa e spese generali al 15%.

Dispone la distrazione delle spese e compensi a favore dell'avv. Bonaccorsi Alessandro che si è dichiarato antistatario.

Così deciso in Catania, il 22.05.2024

II GIUDICE

dott.ssa Giada Maria Patanè

DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

EX ART. 15 D.M. 44/2011