

Con atto di citazione ritualmente notificato, i Signi [redacted] e [redacted] impugnavano le delibere condominiali del 14/09/2019 e del 12/10/2019, adottate dal [redacted] [redacted], sito in [redacted], località Passoscuro (RM).

Gli attori deducevano di essere comproprietari dell'appartamento int. 2/3 e posto auto facenti parte del suddetto Condominio e chiedevano l'annullamento delle delibere assembleari del 14.9.2019 e del 12.10.2019.

Deducevano, con riferimento alla prima delibera, che il sig. *Parte_3* precedente amministratore di condominio, era stato revocato dalla sua carica di amministratore con provvedimento del Tribunale di Civitavecchia n. 5100/2019 del 28/03/2019, emesso all'esito del procedimento di revoca giudiziale iscritto al R.g.n. 1677/2018, e nonostante l'intervenuta revoca, aveva continuato a svolgere illegittimamente la carica di amministratore fino alla cessazione dalla carica con nomina del suo successore.

In particolare, l'assemblea condominiale del 14/09/2019, al punto 1 approvava la rappresentanza legale del sig. *Parte_3* revocato ed al punto 5 autorizzava *Parte_3* a rappresentare con l'avvocato il Condominio nella causa prevista entro settembre 2019.

Inoltre, gli attori eccepivano l'invalidità dell'assemblea del 14/09/2019 sia con riferimento all'approvazione della contabilità redatta dall'Amministratore revocato sia con riferimento ad alcune voci di spese e di entrate non approvate e/o contabilizzate in violazione di una corretta contabilità.

Con successiva delibera del 12/10/2019, l'assemblea di Condominio, ad eccezione degli attori, ratificava la nomina ad amministratore del sig. *Per_1* condomino dell'ente di gestione, approvando il preventivo presentato per assumere la carica di amministratore. Gli attori deducevano quindi l'illegittimità della delibera impugnata poiché viziata dal preventivo invalidamente presentato dal *Per_1* contestavano il compenso dal medesimo indicato stante l'imputazione di detta somma a spese condominiali non soggette a tassazione, nonché l'illegittima indicazione di somme ulteriori indicate a titolo di rimborso.

Alla luce delle predette considerazioni gli attori rassegnavano le seguenti conclusioni: *"Voglia l'Ill.mo tribunale adito, contrarius rejectis, previa dichiarazione di costituzione tardiva del convenuto e intervenute decadenze ai sensi dell'art. 167 c.p.c.:*

*accertare che è stato esperito il tentativo obbligatorio di mediazione con esito negativo per mancata comparizione dell'odierno convenuto sia per la delibera assembleare del 14/09/2019 che per la delibera del 12/10/2019, dichiarare invalide entrambe le delibere assembleari del *Parte_4* per tutti i motivi esposti e per l'effetto revocarle.*

Si chiede che il Giudice tenga conto ai fini della presente procedura anche del comportamento tenuto dalla controparte in sede di mediazione obbligatoria, che è valutabile dal Giudice adito quale argomento di prova, oltre la condanna da lite

temeraria, ex art. 96 c.p.c. da liquidarsi in via equitativa da parte del giudice stante il comportamento processuale tenuto dalla controparte. Con vittoria di spese e compensi di procedura come per legge che seguono la soccombenza.

I procuratori delle parti rinnovano, anche in questa sede, le seguenti richieste istruttorie:

a) Si chiede che il Giudice ordini, ex art. 210 c.p.c., al **CP_1** convenuto nella persona dell'Amministratore p.t., qualora non vi provveda spontaneamente, di produrre tutti i giustificativi di spesa relativi al rendiconto 2018, il libro di cassa di entrate e di uscita, estratto conto corrente condominiale per il periodo di riferimento, il registro delle spese c.d.

Prima Nota contabile;

b) Si chiede, ai sensi del combinato disposto degli artt. 61 e 191 c.p.c., qualora la documentazione prodotta sia ritenuta insufficiente ai fini della decisione, ed il Giudice intenda approfondire l'eccezione sollevata nel merito della contabilità approvata, Voglia il Giudice disporre CTU tecnico contabile volta a stabilire se il rendiconto 2018 è corretto e trova un legittimo riscontro a norma di legge nella documentazione comprovante le spese in esso riportate alla luce dei giustificativi di spesa regolarmente approvati".

Il convenuto **CP_1** via Serrenti n. 49 – 59 si costituiva in giudizio tardivamente, in data 24 aprile 2021, mediante deposito di comparsa di costituzione e risposta con allegata documentazione e note conclusive, rassegnando le seguenti conclusioni "Nel merito, respingere tutte le domande formulate dai sig.ri **Parte_1** e **Pt_2** in quanto totalmente infondate in fatto ed in diritto e perché comunque integralmente sprovviste di prova per tutti i motivi meglio indicati nel corpo del presente atto;

Con vittoria di spese e compensi oltre rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge".

Istruita la causa mediante acquisizioni documentali e pervenuto il procedimento in via definitiva al sottoscritto giudice, la causa era decisa all'udienza del 7.05.2024 ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. con la presente sentenza.

La domanda attorea è fondata e deve essere accolta per le seguenti ragioni.

E' incontestato, oltre che documentalmente documentato, che l'amministratore **Parte_3** è stato revocato giudizialmente con provvedimento del Tribunale di Civitavecchia n. 5100/2019 del 28/03/2019, ciononostante il **Parte_3** ha convocato l'assemblea del 14.09.2019 e redatto la documentazione contabile sottoposta ad approvazione dell'assemblea, la quale con riferimento al punto 1) delibera "che viene approvata la rappresentanza del condominio il 27 settembre alla mediazione di cui al punto 1 del legale dei sig. **Parte_3** e **Per_1** e al successivo punto 5) "l'assemblea con astensione condomini **Parte_5** autorizza il rappresentante pro - tempore **Controparte_3** e **Controparte_4** a rappresentare con l'avvocato la causa prevista entro settembre 2019" (cfr. all. 2 atto di citazione).

Come noto l'amministratore di condominio conserva i propri poteri fino a quando non venga sostituito, per cui deve comunque esercitare i poteri connessi alle sue attribuzioni, atteso il carattere necessario dell'ufficio che egli ricopre e che non ammette soluzioni di continuità (Cfr. Tribunale sez. XIII – Milano, 28/08/2019, n. 7888; Cass. civ. sez. VI – 08/03/2019, n. 6760).

Seppur vero che l'istituto della *prorogatio imperii* è infatti applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore (Cfr. Cass. civ. sez. II – 16/01/2014, n. 821; Cass. civ. sez. II – 30/10/2012, n. 18660, Cass. civ. sez. II 23/01/2007, n. 1405), è altrettanto vero che *“sono ammessi i poteri di prorogatio dell'amministratore di condominio limitatamente alle sole ipotesi di scadenza del mandato, dimissioni o mancato rinnovo dell'incarico, escludendo dalla prosecuzione anche solo temporanea dei poteri in capo allo stesso, nell'ipotesi in cui l'amministratore sia stato revocato per giusta causa”* (Cfr. Cass. 18 marzo 2010 n. 6555).

La giurisprudenza di legittimità ha infatti chiarito che *l'amministratore del condominio, che sia stato revocato dall'autorità giudiziaria, è tenuto, ai sensi dell'art. 1713 c.c., a rendere il conto della sua gestione e a rimettere ai condomini tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dall'esercizio cui le somme si riferiscono, ancorché non operi, in tal caso, alcuna "perpetuatio" o "prorogatio" di poteri in capo ad esso, non essendo ravvisabile una presunta volontà conforme dei condomini in tal senso ed essendo anzi la revoca espressione di una volontà contraria alla conservazione dei poteri di gestione* (cfr. Cass. civ. Sez. II Ord., 08/07/2021, n. 19436).

Pertanto la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio comporta la cessazione immediata dell'incarico e l'impossibilità di qualsiasi prosecuzione del rapporto, anche in regime di *prorogatio imperii*

L'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato: tale preclusione è valida soltanto per l'esercizio successivo, e non *sine die*, non potendo trasformarsi, per l'assemblea, in una privazione perpetua della libertà decisionale e, per l'amministratore in una sanzione a tempo indeterminato, in violazione del principio di proporzionalità laddove non si tenga conto degli specifici motivi, più o meno gravi, che abbiano condotto alla revoca (cfr. Tribunale Trieste 28/01/2020, n. 82).

Con la recente ordinanza n. 23743 del 28 ottobre 2020 la Corte di Cassazione ha evidenziato che il divieto imposto dall'assemblea di nominare nuovamente l'amministratore revocato *“è temporaneo e non comprime definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico, rilevando soltanto per la designazione assembleare immediatamente successiva al decreto di rimozione. Il divieto di nomina posto dal riformato art. 1129 c.c., comma 13, funziona, in realtà, nei confronti dell'assemblea, precludendole di rendere inoperativa la revoca giudiziale con una delibera che riconfermi l'amministratore rimosso dal tribunale (e ciò pure se siano venute meno le ragioni che avevano determinato la sua revoca). Anche tale divieto non oblitera perciò il tipico connotato di provvisorietà ed intrinseca modificabilità dei provvedimenti giudiziari camerali in tema di nomina e revoca dell'amministratore di condominio, lasciando all'amministratore revocato la facoltà di avvalersi della tutela giurisdizionale piena in un ordinario giudizio contenzioso ai fini risarcitori”*.

Pertanto, il divieto di nomina dell'amministratore revocato rileva soltanto per la designazione assembleare immediatamente successiva al decreto di rimozione.

Quindi, a revoca avvenuta i condomini devono attivarsi per procedere alla nomina del nuovo amministratore, ma non possono rinominare, immediatamente, l'amministratore revocato dal Tribunale e, nel caso in cui l'assemblea non sia in grado di deliberare in merito si potrà ai sensi dell'art. 1129, 1° comma, c.c. ricorrere all'autorità giudiziaria per la relativa nomina.

Nel caso di specie il provvedimento di revoca è del 28/03/2019, nonostante l'intervenuta revoca giudiziale il **Parte_3** ha convocato e partecipato comunque all'assemblea del 14/09/2019 in qualità di amministratore e ponendo al punto 2 dell'ordine del giorno la questione relativa "alla conferma del mandato ad amministratore **Parte_3** e ha redatto la contabilità posta alla base dell'approvazione del bilancio consuntivo 2018 e del bilancio previsionale 2019.

Non vi è dubbio quindi che il **Parte_3** abbia esercitato i suoi poteri di amministratore in data successiva a quella di inizio dell'efficacia del provvedimento di revoca giudiziale, la delibera impugnata è quindi illegittima e deve essere annullata.

Anche la delibera del 12.10.2019 è illegittima e deve essere annullata per le ragioni che seguono.

L'art. 1129 c.c. dispone che *"L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*. Nel caso di specie la nomina del **Per_1** è avvenuta sulla base del preventivo di compenso allegato al verbale di assemblea. Per cui sotto il profilo strettamente formale non sussiste l'asserita nullità. Nondimeno gli attori hanno contestato non solo l'ammontare del compenso, ma anche i meccanismi della sua determinazione in relazione a singole prestazioni dell'amministratore, denunciandone la illegittimità e sproporzionalità a loro danno. La legittimità della delibera deve pertanto essere esaminata anche sotto tale aspetto, dovendo il Tribunale verificare *se la volontà assembleare si sia formata per finalità estranee al **CP_1** deviando dall'interesse della compagine condominiale, arrecando pregiudizio ai suoi partecipanti. In particolare, nel caso in cui alcuni condomini contestino come eccessiva, sproporzionata ed irragionevole la determinazione del compenso dell'amministratore da parte dell'assemblea, il giudice non può limitarsi a ricondurre la determinazione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettate all'organo deliberativo, ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti, in ordine, ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condomini di analoghe dimensioni, se, nel determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio ovvero sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica (Cass. n. 15492 del 2007, a proposito della delibera determinativa del compenso di amministratore di società) [cfr. in tal senso Cass. ordinanza n. 7615/2023].*

Ebbene nel caso di specie il **Per_1** ha presentato un preventivo in cui richiede un compenso annuale di € 3.500,00 specificando che detta corresponsione debba avvenire come spesa condominiale non soggetta a tassazione, lo stesso ha inoltre indicato ulteriori importi richiesti per partecipare agli eventuali incontri di mediazione e per l'invio di raccomandate ai condomini morosi.

L'art. 1129 c.c. dispone che l'importo dovuto a titolo di compenso deve essere indicato analiticamente. Oltre al compenso annuale, può essere previsto un rimborso spese, ad esempio, per le raccomandate con cui si convoca l'assemblea e altro materiale di cancelleria. Inoltre, laddove nel condominio siano stati svolti lavori straordinari, l'amministratore può chiedere un compenso aggiuntivo, ma soltanto se tale eventualità è stata prevista nel preventivo presentato in sede di nomina. Il compenso dell'amministratore di condominio è onnicomprensivo poiché l'importo richiesto deve riguardare tutta l'attività gestoria dell'amministratore. In particolare, le competenze dell'amministratore attengono sia alla manutenzione ordinaria sia alle funzioni di gestione del condominio, passando per la conservazione dei beni comuni. Le sue attribuzioni sono sia di carattere esecutivo (come l'attuazione delle delibere) che amministrativo (adempimenti fiscali e tributari). Pertanto, nella quota fissa ossia nel compenso onnicomprensivo dell'amministratore sono ricomprese le spese per la rappresentanza legale del condominio, per l'esecuzione delle delibere assembleari in materia ordinaria, la redazione del rendiconto e del preventivo ordinario con la ripartizione, la convocazione dell'assemblea ordinaria, la disciplina dell'uso dei beni comuni e della prestazione dei servizi, i rapporti con la pubblica amministrazione in relazione alla gestione ordinaria, la riscossione degli oneri condominiali e gli adempimenti fiscali. Nella c.d. quota ulteriore, solitamente relativa ai lavori straordinari, l'amministratore può richiedere un compenso specifico per ogni assemblea straordinaria o nel caso di esecuzione di lavori straordinari (es. rifacimento della facciata), laddove l'amministratore debba seguire tali lavori con sopralluoghi o incontri con le imprese, può richiedere una percentuale sui lavori, previa apposita delibera assembleare.

Per quanto riguarda le spese di cancelleria e postali nonché le spese vive, le stesse sono soggette a rimborso previa esibizione dei documenti giustificativi.

Secondo la giurisprudenza di legittimità l'amministratore non può richiedere una remunerazione ulteriore per lo svolgimento di lavori o per attività connesse alla vita condominiale ed infatti *"in tema di condominio, l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte"* (Cass. 22313/2013).

Dall'esame del contenuto del preventivo oggetto di causa, emerge *ictu oculi* che lo stesso non è stato redatto sulla base dei principi sopra riportati atteso che l'amministratore quantifica il proprio compenso in € 3.500,00 lordi da corrispondere in parte come spese condominiali non soggette a tassazione, in assenza dei presupposti per cui detta compensazione possa operare, in ragione della diversa natura dei crediti e dei diversi regimi ai quali detti crediti sono sottoposti.

Risultano, altresì, illegittime le spese indicate a titolo di rimborso per la partecipazione dell'amministratore a ogni udienza di mediazione o di procedimento giudiziario, le spese indicate a titolo di intervento presso il **Org_I** per le necessità del Condominio nonché quelle indicate per il ritiro di raccomandate presso l'ufficio postale di Passoscuro. Ciò in quanto trattasi di spese relative all'attività gestoria dell'amministratore e quindi facenti parte della c.d. quota fissa del compenso onnicomprensivo.

Infine, anche la mancata comunicazione, all'atto della nomina ovvero della conferma dell'amministratore del luogo nel quale sono conservati i documenti / registri, luogo non indicato neppure nel suddetto preventivo, rende invalidità la relativa delibera condominiale.

Ciò in quanto con l'intervenuta riforma dell'art. 1129 c.c. il legislatore ha garantito un vero e proprio diritto di accesso e visione del singolo condomino ai documenti condominiali anche con facoltà di estrarne copia.

In ragione delle predette valutazioni deve annullarsi anche la delibera assembleare del 12.10.2019.

Non sussistono invece i presupposti di legge per disporre la condanna del **CP_I** convenuto ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Le spese di lite seguono il principio della soccombenza e sono liquidate in parte dispositiva ai sensi del DM 55/2014 e s.m.i. per le cause di valore indeterminato complessità bassa, valore dei medi.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) In accoglimento della domanda attorea annulla le delibere condominiali del 14.09.20219 e del 12.10.2019;
- 2) Condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese di lite in favore degli attori che liquida in € 7.161 per onorari, oltre spese vive, IVA, CPA e rimborso forfettario come per legge.

Civitavecchia, 7 maggio 2024

Il Giudice

Dott.ssa Silvia Vitelli