



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BARI

Terza Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario dott. Vincenzo Lullo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3216/2021** promossa da:

P1 e P2, elett.te domiciliate in X, presso lo studio dell'avv. GD, che le rappresenta e difende, come da procura in atti.

Attrici

contro

C1, in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, elett.te domiciliato in X, presso lo studio dell'avv. PL, che lo rappresenta e difende come da procura in atti.

Convenuto

CONCLUSIONI

Come da note scritte ritualmente depositate dalle parti ai fini d'udienza, ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c.

Fatto e Diritto

Le attrici, P1 - proprietarie di due distinte unità immobiliari nello stabile condominiale in X alla C1, al secondo e al terzo piano - impugnavano la delibera adottata dall'assemblea del 24.11.2020, relativamente ai punti 3, 4 e 5 dell'ordine del giorno, eccependo: a) l'annullabilità della convocazione dell'assemblea, atteso che in essa era stato indicato un luogo diverso da quello in cui poi la riunione sarebbe stata svolta; b) l'irregolarità del verbale assembleare per mancata verifica della regolare convocazione di tutti i condomini; c) la nullità e/o l'annullabilità dei rendiconti consuntivi e preventivi, poiché approvati sulla base di tabelle millesimali provvisorie anziché di quelle definitive di cui il C1 era dotato; d) la nullità e illegittimità della delibera con riferimento al rinnovo tacito dell'amministratore C2; e) la

nullità e/o annullabilità della delibera con riferimento ai rendiconti relativi agli esercizi precedenti ad alla mancata certezza delle poste inserite nel bilancio approvato.

Si costituiva in giudizio il C1 il quale argomentava in ordine alla infondatezza dei singoli motivi di impugnazione ex adverso proposti e concludeva per il rigetto della impugnazione.

Prodotti i documenti la causa è stata rimessa in sede decisionale all'udienza del 04.06.2024, trattata secondo la modalità scritta ex art. 127 ter c.p.c., con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Con il primo motivo, le attrici hanno eccepito la nullità e comunque l'annullabilità della convocazione dell'assemblea in questione, atteso che in essa era stato indicato un luogo diverso rispetto a quello in cui la riunione si sarebbe in concreto svolta.

Al riguardo il Condominio ha confermato la circostanza che il luogo della riunione è stato spostato una sola volta, con avviso comunicato 13 giorni prima della data fissata per l'adunanza; ha evidenziato poi che, per motivi di salute pubblica (Covid-19), già nell'avviso di convocazione era preannunciata sia la possibilità di uno spostamento della riunione sia la successiva comunicazione del *link* per la partecipazione in via telematica.

Il giorno della riunione, dunque, era stato semplicemente comunicato il *link* per la partecipazione alla riunione in via telematica e la riunione si era poi tenuta in modalità mista.

L'articolo 66 disp att. c.c. prevede che l'avviso di convocazione, contenente la specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

La documentazione versata in atti conferma le circostanze di fatto richiamate dalla difesa del C1, sicchè il motivo di impugnazione in esame non è meritevole di alcun credito.

Anche il secondo motivo (annullabilità della deliberazione impugnata per omessa rituale convocazione e omessa verifica della regolarità delle convocazioni da parte del presidente) è privo di pregio.

Al riguardo, seguendo l'insegnamento delle Sezioni Unite, va ricordato che la mancata convocazione di alcuni dei condomini è un vizio procedimentale cui consegue l'annullabilità della delibera assembleare e non la sua nullità (così Cass. Sez. Un., sentenza n. 4806 del 07/03/2005).

Legittimato ad impugnare la delibera è il solo condomino pretermesso e non la generalità dei partecipanti al condominio: la mancata convocazione integra infatti un vizio procedimentale, inerente l'esclusiva sfera d'interesse del soggetto escluso (Cass. Civ. n. 10071/2020).

Sulla pretesa nullità o annullabilità della deliberazione perché approvata sulla base di tabelle millesimali provvisorie, così passando al terzo motivo di impugnazione, va detto che alcun elemento concreto di giudizio è stato offerto dalle attrici a sostegno dell'assunto.

Invero, il C1 che intende impugnare una delibera per la erronea ripartizione delle spese ha l'onere della prova, perciò deve allegare e dimostrare di avere un interesse a conseguire un provvedimento del giudice al fine di evitare di subire un danno ingiusto.

Non può limitarsi a dedurre l'errata ripartizione della spesa, ma deve dedurre e provare quale sia in concreto il pregiudizio che subirebbe dalla adozione dell'atto impugnato.

Altrettanto privo di pregio alcuno è il quarto motivo di impugnazione.

Basti a tal uopo ribadire che a norma dell'art. 1129 co. 10 c.c., l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata: la disposizione va infatti interpretata nel senso che il rinnovo dell'incarico sia automatico, sulla base del semplice assenso da parte dell'assemblea; tale principio è smentito solo da una contraria espressa manifestazione di volontà dei condomini, diretta a revocare l'incarico o a prevedere espressamente nel regolamento condominiale la non rinnovabilità dello stesso.

Deve, pertanto, ritenersi che, essendo prevista la possibilità del tacito rinnovo dell'incarico di amministratore di condominio, a fortiori tale rinnovo possa essere deliberato dall'assemblea dei condomini senza il rispetto della maggioranza prevista dall'art. 1136 co. 4 c.c. per le ipotesi di nomina e revoca dell'amministratore di condominio.

Peraltro, nel caso che ci occupa, parte attrice non ha allegato, né tantomeno dimostrato, che il regolamento condominiale escludesse espressamente la possibilità di rinnovare automaticamente l'amministratore di condominio alla scadenza del suo mandato.

Infondato è poi il quinto motivo di impugnazione.

Sul punto, va ricordato che per il bilancio, opera il "principio di cassa", pertanto, i crediti che il C1 vanta nei confronti del singolo condomino devono essere inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio durante il quale il credito è stato accertato (*Cass. 15401/2014*).

Nel rendiconto, vengono inseriti i nominativi dei condomini morosi nel pagamento delle quote condominiali e, qualora le predette quote rimangano insolute, tali debenze sono riportate anche nei successivi anni di gestione: infatti, esse costituiscono «*non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quei partecipanti nei confronti del condominio*».

Il rendiconto condominiale, in ossequio al "principio di continuità", parte dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente per redigere il bilancio dell'anno successivo.

Tali dati sono inutilizzabili solo nel caso in cui la loro esattezza sia stata negata con una sentenza passata in giudicato.

Deve, in definitiva, ritenersi la legittimità e validità della delibera assembleare oggetto di odierna impugnazione anche relativamente ai punti 3, 4 e 5 oggetto di contestazione.

Concludendo, la domanda va rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e, vengono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari-III Sezione Civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa civile n. 3216/2021 R.G., ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1) **Rigetta** la domanda proposta da P1 e P2 nei confronti del C1

2) **Condanna** parte attrice al pagamento delle spese di lite in favore del convenuto, liquidandole in € 5.100,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri previdenziali e fiscali di legge.

Così deciso in Bari, 01.10.2024

Il Giudice Onorario

dott.