



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Roma
QUINTA SEZIONE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti,
nella causa civile di primo grado iscritta al N. R.G. 38154/2023 ha pronunciato la
seguente

SENTENZA

TRA

Parte_1 (C.F. *C.F._1*),
elettivamente domiciliato in Roma, Via Buccari n. 3 presso lo studio dell'Avv. Fabio
Madama, come da procura in atti

ATTORE

E

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), in persona
dell'Amministratore p.t., e *Controparte_2* (C.F. *C.F._2*
[...]) in proprio e quale amministratrice del Condominio di Via Capraia n. 65, Roma,
elettivamente domiciliati in Roma, Via Tuscolana n. 1348, presso lo studio dell'Avv.
Marco Marchese, come da procura in atti

CONVENUTI

Avente ad oggetto: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c.*

CONCLUSIONI

Le parti hanno precisato le conclusioni come da note scritte ex art. 189 c.p.c. e
precisamente,

PARTE ATTRICE: ““Voglia l’On. Tribunale adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa e per le esposte causali:

a) in via principale, accertare e dichiarare la nullità e/o annullare le seguenti deliberazioni dell’assemblea del CP_1 Parte_2 in Roma:

- dell’8.5.2015 (punto 3 all’ordine del giorno: nomina della dott.ssa [...] CP_2 quale amministratore condominiale);
- del 22.6.2016 (punto 3 all’ordine del giorno), del 3.7.2017 (punto 4 all’ordine del giorno), del 28.6.2018 (punto 2 all’ordine del giorno), del 24.5.2019 (punto 2 all’ordine del giorno), del 30.6.2020 (punto 2 all’ordine del giorno), del 10.11.2021 (punto 2 all’ordine del giorno) e del 18.10.2022 (punto 2 all’ordine del giorno), relativi alle conferme e/o ai rinnovi annuali nella carica di amministratore della compagine della medesima dott.ssa Controparte_2 ;
- del 18.10.2022 (punto 1 all’ordine del giorno) e del 29.3.2023 (punto 1 all’ordine del giorno), relativi all’approvazione dei rendiconti delle gestioni ordinarie rispettivamente dell’anno 2021 e dell’anno 2022 e dei relativi riparti di spesa (parti in cui sono addebitate all’attore c.d. “spese personali” per € 432,50 per il 2021 e per € 1.231,17 per il 2022);

b) accertare e dichiarare la nullità e/o annullare tutti i contratti di mandato tra il Condominio di via Capraia Parte_2 in Roma e l’amministratrice dott.ssa Controparte_2 , dalla nomina dell’8.5.2015 e fino ad oggi;

c) solo in via subordinata, revocare la stessa amministratrice dott.ssa [...] CP_2 dall’incarico professionale, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 1129 c.c.;

d) per l’effetto di quanto sopra, condannare la dott.ssa Controparte_2 a restituire tutti i compensi professionali percepiti, dalla nomina dell’8.5.2015 e fino ad oggi, per l’importo complessivo di € 14.269,00 in favore del Condominio di via Capraia Parte_2 in Roma o, in via subordinata, per l’importo complessivo di € 684,81 in favore del solo sig. Pt_1 in relazione alla propria quota (millesimi 47,994), oltre agli interessi di legge dai versamenti e fino all’effettivo soddisfo;

e) accertata la mancata partecipazione dei convenuti al procedimento di mediazione obbligatoria senza giustificato motivo, condannarli, in solido tra loro, al versamento all’entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio, nonché al pagamento, in favore dell’attore, sia di una somma equitativamente determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di

mediazione, sia delle spese e dei compensi del procedimento di mediazione, da determinarsi e quantificarsi ex D.M. n. 147 del 13.8.2022, oltre agli accessori di legge (rimborso spese forfettarie al 15%, Cassa di Previdenza e I.V.A.), nella misura emersa in corso di causa o, comunque, ritenuta di giustizia (anche con ricorso a valutazione equitativa e/o su basi presuntive) e sulla base dei parametri vigenti, da distrarsi in favore del difensore (Avv. Fabio Madama) dichiaratosi antistatario;

f) condannare i convenuti in solido tra loro al pagamento, in favore dell'attore, di spese e compensi del presente giudizio, da determinarsi e quantificarsi ex D.M. n. 147 del 13.8.2022, oltre agli accessori di legge (rimborso spese forfettarie al 15%, Cassa di Previdenza e I.V.A.), da distrarsi in favore del difensore (Avv. Fabio Madama) dichiaratosi antistatario”.

PARTE CONVENUTA: *“Piaccia all’Ill.mo Giudice adìto, contrariis reiectis:*

- IN VIA PRINCIPALE rigettare tutte le domande formulate dall’attore in quanto infondate, in fatto e in diritto, per i motivi di cui in narrativa. Con vittoria di spese, competenze ed onorari da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore, limitatamente alla Signora Controparte_2”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

L’attore, quale proprietario di un immobile facente parte del Condominio di Via Capraia n. 65, Roma (Scala L, int. 8), ha convenuto quest’ultimo in giudizio nonché l’amministratrice del Condominio, Controparte_2 per sentire dichiarare la nullità delle delibere assembleari del 8.5.2015, del 22.6.2016, del 3.7.2017, del 28.6.2018, del 24.5.2019, del 30.6.2020, del 10.11.2021 e del 18.10.2022 specificatamente in merito ai punti dell’o.d.g. con i quali è stata deliberata la nomina e conferma della carica dell’amministratrice Controparte_2 .

Ha lamentato la violazione dell’art. 1129, co. 14, c.c. in quanto l’assemblea, in tutte le predette delibere, aveva disposto la nomina e conferma dell’amministratrice omettendo l’indicazione nel verbale dell’importo a questa dovuto a titolo di compenso per la propria attività, compenso che non risulterebbe neppure attraverso il rimando a un separato preventivo (indicato solo nella delibera di nomina del 8.5.2015 sotto la voce “*offerta allegata*”) con conseguente nullità dei deliberati adottati ed obbligo dell’amministratrice alla restituzione dei compensi percepiti. Inoltre, in base alla prospettazione difensiva dell’attore, l’amministratrice non avrebbe neppure certificato l’adempimento dei propri obblighi di formazione professionale prescritti dall’art. 71bis, disp. att.

c.c., determinando tale violazione ulteriore motivo di nullità delle delibere di nomina e riconferma della carica.

Infine, limitatamente alle delibere del 18.10.2022 e del 29.3.2023, l'attore ha contestato l'addebito di spese di natura personale in violazione dei criteri di ripartizione posti dall'art. 1123 c.c. (indicate nei consuntivi sotto la voce "spese personali" per euro 432,50 nel rendiconto 2021 e per euro 1.231,17 per il 2022).

Si è costituito il Condominio di Via Capraia n. 65, Roma unitamente all'amministratrice *Controparte_2* mediante medesima comparsa di costituzione impugnando e contestando le domande attoree e chiedendone l'integrale rigetto.

Hanno osservato i convenuti, quanto alla mancata indicazione del compenso, che quest'ultimo emergerebbe dal verbale di nomina del 8.5.2015 richiamante l'allegata offerta e che nelle successive riconferme non vi sarebbe stata più la necessità di indicare tali somme in ogni caso rimaste invariate. Secondo la prospettazione dei convenuti, la ratio dell'art. 1129, comma 14, c.c. va ravvisata nella necessità di garantire, nell'interesse del *CP_1*, la massima trasparenza dei compensi dovuti per la gestione condominiale e che, nella specie, tale interesse sarebbe stato assicurato dall'amministratrice nel preventivo approvato all'atto di nomina ed espressamente indicato in tutti i consuntivi approvati dal 2015 al 2022. Inoltre, la fiducia riposta nell'operato dell'amministratrice emergerebbe dalle continue e susseguenti riconferme da parte dei condomini mentre lo stesso attore mai avrebbe fino ad ora contestato l'operato dell'amministratrice approvando sempre i preventivi di spesa in tutte le delibere impugate.

Quanto alla dedotta mancanza dei "titoli abilitativi annuali" dell'amministratore di cui all'art. 71bis lett. g disp. att. c.c. i convenuti hanno richiamato la documentazione depositata ed attestante la frequentazione da parte della signora *CP_2* ai corsi di aggiornamento professionale mentre in ordine alla richiesta di restituzione dei compensi percepiti per la gestione del condominio, hanno precisato che, a prescindere dalla regolarità degli incarichi, in ogni caso il Condominio con l'approvazione dei consuntivi ha ratificato l'operato dell'amministratrice e l'importo da questa individuato come remunerazione della propria attività.

Infine, in ordine alle spese individuali addebitate all'attore nei consuntivi approvati (gestioni 2021 e 2022), i convenuti hanno precisato che trattasi di importi liquidati a seguito di provvedimenti giudiziali e non corrisposti dall'attore.

All'udienza di comparizione delle parti, l'attore ha rinunciato all'istanza cautelare di sospensione dei deliberati impugnati e la causa, documentale, è stata rimessa in decisione ai sensi dell'art. 281quinques c.p.c. per l'udienza del 5 novembre 2024 con

concessione alle parti dei termini di cui all'art. 189 c.p.c. In detta udienza la causa è stata trattenuta in decisione.

Ciò premesso, si osserva quanto segue.

L'attore ha chiesto in primo luogo la nullità di tutte le delibere di nomina e riconferma dell'amministratrice Controparte_2, meglio indicate in premessa, per mancata presentazione del preventivo di cui all'art. 1129, comma 14, c.c. Ha dedotto che nonostante l'indicazione nel verbale di nomina del 8.5.2015 di una "offerta allegata", non vi sarebbe stato alcun compenso approvato mentre nelle successive delibere di conferma l'assemblea mancava di indicare, nel verbale, l'importo dovuto a titolo di compenso che, in ogni caso, non poteva ricavarsi neanche mediante rimando ad un separato preventivo.

La censura sul punto è, in parte, fondata.

In argomento si osserva che l'articolo 1129, comma 14, c.c. prevede 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. La ratio della norma è quella di impedire all'amministratore di richiedere compensi aggiuntivi non predeterminati al momento del conferimento dell'incarico evitando così "spiacevoli sorprese" ai condomini.

Richiamando un recente indirizzo giurisprudenziale che si ritiene di condividere "*la delibera tramite cui si nomina l'amministratore senza specificare il compenso risulta nulla, a meno che non siano richiamate e allegate, alla medesima, le comunicazioni inviate ai condòmini con l'indicazione dell'importo da corrispondere. La nomina dell'amministratore, a seguito della riforma del 2012, si struttura quale scambio di proposta e accettazione, così come si desume dai commi 2 e 14 dell'articolo 1129 del Cc, come pure dall'articolo 1130 del Cc, il quale dispone che la nomina deve essere annotata in apposito registro e, più in generale, la delibera di nomina e il correlato contratto di amministrazione devono avere forma scritta*" (cfr. Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12927 del 22/04/2022). Pertanto, il testo novellato dell'art. 1129, comma 14 c.c., nel disporre espressamente 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", disciplina un'ipotesi di nullità testuale, in quanto stabilita dalla legge sicché la specificazione dell'importo deve ritenersi necessaria anche nel caso di rinnovo dell'incarico e non può ritenersi implicita. Inoltre, come chiarito nella medesima pronuncia, "*al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste in*

presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto" (cfr. Cass. n. 12927/2022 cit.).

Ora, nella specie, dall'esame della documentazione depositata da entrambe le parti, risulta che nel verbale di nomina del 8.5.2015 è stato espressamente menzionato il preventivo sotto la voce "offerta allegata". In atti (cfr. doc. n. 17 – all. 2 memoria ex art. 171 ter c.p.c. di arte convenuta) si rinviene l'offerta datata 8 marzo 2015 sottoscritta dall'amministratrice in carica ove sono espressamente ed analiticamente indicate le singole voci di cui si compone il compenso con ciò ritenendo assolto l'obbligo previsto dall'art. 1129, comma 14, c.c.. L'allegazione del preventivo al verbale d'assemblea e l'esplicito richiamo nella delibera di nomina ha permesso ai condòmini di conoscere le attività gestorie che l'amministratrice si è obbligata a compiere per il corrispettivo richiesto per cui non è ipotizzabile alcun pregiudizio né violazione dell'articolo 1129, comma 14, c.c. e, pertanto, l'impugnazione proposta avverso detta delibera va rigettata.

Non altrettanto può dirsi per le ulteriori delibere di conferma dell'incarico impuginate dall'attore (nella parte riferite a tale punto all'o.d.g.) posto che, come si legge dai corrispondenti verbali, non viene fatta alcuna menzione né ad un preventivo né tanto meno ad una "offerta" precedente né viene indicato l'importo dovuto per il compenso dell'amministratrice.

Non può dirsi calzante alla fattispecie di causa il richiamo di parte convenuta alla sentenza n. 2740 del 21 febbraio 2022 emessa dalla V^a Sezione di questo Tribunale posto che, a differenza del caso ivi trattato, in nessuno dei verbali di conferma viene fatto un rimando al precedente verbale di nomina o all'offerta approvata in tale sede.

Si rammenta, al riguardo - avendo il CP_1 sostenuto la tesi della mera conferma alle stesse precedenti condizioni per cui non sarebbe necessaria l'indicazione del compenso all'atto di rinnovo - che secondo la giurisprudenza sopra richiamata, l'art. 1129 c.c. specifica che l'indicazione del compenso dell'amministratore deve essere effettuata sia all'atto dell'accettazione della nomina, che del suo rinnovo, restando irrilevante che il compenso sia rimasto invariato rispetto al passato e che l'assemblea sia già al corrente del suo ammontare o ancora che l'importo sia inserito a bilancio preventivo (il che non rappresenta un'assunzione di obbligo negoziale, ma una mera stima delle spese future che, come tale, è soggetta a variazioni in sede di consuntivo). Pertanto, nella specie, poiché le delibere di rinnovo non contengono alcuna espressa indicazione al compenso neanche mediante il richiamo all'offerta allegata al verbale di nomina del 2015, vanno dichiarate nulle senza possibilità alcuna di sanatoria.

Ora, quanto alla ulteriore domanda di restituzione dei compensi percepiti dall'amministratrice (almeno per la quota parte indicata dall'attore) va premesso che al rapporto che lega l'amministratore al condominio si applica la presunzione di onerosità di cui all'art. 1709 c.c. e quindi, al pari di qualsiasi altro mandatario, all'amministratore di condominio spetta "comunque" un compenso per l'attività svolta "salvo" il caso in cui sia stata espressamente pattuita la natura gratuita della prestazione.

Nel caso in esame, è pacifico che l'amministratrice ha svolto la propria attività gestoria in favore del Condominio e che, come si ricava dai documenti allegati da entrambe le parti, l'assemblea ha approvato i consuntivi nei vari anni di gestione tra le cui voci è stato sempre esposto il compenso dell'amministratore.

Può pertanto affermarsi che l'assemblea del condominio con l'approvazione dei rendiconti di esercizio ha ratificato l'operato dell'amministratrice riconoscendo come dovuti i relativi compensi (né è concesso al giudicante sindacare sulla legittimità della scelta operata dall'assemblea che ha approvato la spesa) e, pertanto, la relativa domanda di restituzione avanzata dall'attore va disattesa.

Quanto ai profili di censura riferiti al mancato assolvimento degli oneri professionali previsti dall'art. 71-bis disp. att. c.c., per cui non sarebbe stato indicato il dato concernente la frequentazione dei corsi di formazione professionale, va osservato che l'art. 71-bis, disp. att., c.c. non è norma di carattere imperativo (art. 1418, comma 1, c.c.), non rientrando tra quelle tassativamente individuate come tali dall'art. 72 disp. att. c.c. Invero, la frequentazione dei corsi obbligatori professionali non è un requisito prescritto nell'interesse generale, tale per cui la relativa violazione possa determinare in qualche modo la nullità della nomina del gestore. Ciò si desume anche dal fatto che la stessa disposizione dispone un'espressa deroga nell'evenienza in cui l'amministratore sia anche condòmino nell'edificio ricevuto in gestione, senza che per l'effetto rilevi alcun limite dimensionale e, dunque, quand'anche si trattasse, addirittura, di un "supercondominio".

Ad ogni buon conto, la previsione normativa è preordinata ad assicurare ai condòmini amministratori professionalmente capaci di svolgere i loro compiti e meritevoli di fiducia e, pertanto, la sua violazione, sebbene non renda nulla la delibera di nomina, costituisce senz'altro motivo di revoca per giusta causa dell'amministratore in quanto vale a rendere senz'altro grave, ai fini di cui all'art. 1129, comma 11, c.c., anche la singola violazione compiuta dall'amministratore.

Sotto tale aspetto, la domanda (seppur subordinata) avanzata dall'attore e diretta ad ottenere nel presente giudizio un provvedimento di revoca dell'incarico professionale dell'amministratrice CP_2 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1129 c.c. va dichiarata inammissibile posto che il procedimento previsto per tale evenienza non ha

natura contenziosa ma di volontaria giurisdizione (cfr. art. 64 disp. att. c.c.: “*Sulla revoca dell’amministratore, nei casi indicati nell’undicesimo comma dell’art.1129 e del quarto comma dell’art. 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l’amministratore in contraddittorio con il ricorrente. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d’appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione*”).

Quanto all’impugnazione proposta avverso i deliberati del 18.10.2022 (punto 1 all’ordine del giorno) e del 29.3.2023 (punto 1 all’ordine del giorno), relativi all’approvazione dei rendiconti delle gestioni ordinarie rispettivamente dell’anno 2021 e dell’anno 2022 e dei relativi riparti di spesa, va senz’altro rigettata la censura in ordine alla delibera del 18.10.2022 posto che il CP_1 convenuto ha correttamente addebitato per il consuntivo 2021 la spesa personale derivante dal pagamento dell’imposta di registro di euro 432, 50 derivante dal decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti dell’attore (cfr. docc. 11, 12, 13 e 14 – all. comparsa di costituzione).

Viceversa, non appare correttamente imputata nel consuntivo 2022 approvato con la delibera del 29.3.2023 la spesa indicata alla voce “spese personali” per euro 1.231,17 in quanto il CP_1 convenuto non ha provato, come dedotto, che tale voce sia riferibile alle spese legali liquidate con il predetto decreto ingiuntivo e successivo atto di precetto.

Invero, tale importo indicato nel consuntivo approvato non coincide esattamente con le somme emergenti dai documenti depositati da parte convenuta (cfr. docc. cit. e doc. 19 – all. parte convenuta) né il CP_1 ha fornito una spiegazione chiara dalla quale poter desumere con certezza la correttezza dell’imputazione.

Ne consegue che la delibera (ferma restando la debenza degli importi come derivanti dai vari titoli esecutivi prodotti) risulta essere viziata e va annullata.

Infine, va respinta la domanda avanzata dall’attore ex art. 8 d.lgs n. 28/2010 (ante riforma) di condanna dei convenuti al versamento nelle casse dell’Erario del doppio del contributo unificato per la mancata partecipazione, senza giustificato motivo, al procedimento di mediazione. Come eccepito dai convenuti, dai documenti depositati dall’attore non è emersa la prova che il CP_1 e l’amministratrice CP_2 siano stati correttamente avvisati del differimento dell’incontro tenutosi in data 10 luglio 2023 per cui la relativa sanzione richiesta dall’attore non può essere irrogata alle parti chiamate.

Quanto alle spese di lite, la reciproca soccombenza ne giustifica l’integrale compensazione tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- rigetta l'impugnazione proposta avverso la delibera assembleare del dell'8.5.2015 (punto 3 all'ordine del giorno);
 - annulla le delibere del 22.6.2016 (punto 3 all'ordine del giorno), del 3.7.2017 (punto 4 all'ordine del giorno), del 28.6.2018 (punto 2 all'ordine del giorno), del 24.5.2019 (punto 2 all'ordine del giorno), del 30.6.2020 (punto 2 all'ordine del giorno), del 10.11.2021 (punto 2 all'ordine del giorno) e del 18.10.2022 (punto 2 all'ordine del giorno), per le ragioni di cui in motivazione;
 - annulla la delibera del 29.3.2023 (punto 1 all'ordine del giorno), relativamente alla spesa così imputata all'attore sotto la voce "spese personali";
 - rigetta tutte le ulteriori domande avanzate dall'attore.
- Spese compensate.

Così deciso in Roma il 7 novembre 2024

Il Giudice
Maria Grazia Berti