



N. R.G. 8372/2023

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di GENOVA**

Sezione III CIVILE

Il Tribunale, nella persona del G.O.P. dott.ssa Maddalena Vaglio Bernè
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **8372/2023** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), nata il n....., elettivamente domiciliata
in presso lo studio dell'avv.
che la rappresenta e difende come da mandato in atti

ATTRICE

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), in persona
dell'amministratore pro tempore, corrente in ed ivi elettivamente domiciliato in
VIApresso lo studio dell'avv., che
rappresenta e difende per mandato in atti.

CONVENUTO

Conclusioni delle parti:

per parte attrice:

*Piaccia al Tribunale ill. mo, contrariis reiectis e previa ogni opportuna pronuncia
previ occorrendi declaratoria di nullità e/o di giuridica inefficacia e/o annullamento
dell'art. 19 del regolamento di condominio,
- accertare e dichiarare l'inesistenza e/o la nullità della delibera di nomina dei Consiglieri di
Condominio adottata dal *CP_2* *Parte_2* *Controparte_1* in occasione
dell'Assemblea Ordinaria del 10 luglio 2023 e di cui al punto 6 dell'ordine del giorno recante
«Nomina e/o conferma [...] dei consiglieri – relativa delibera»;
- e/o comunque annullarla e/o dichiararla priva di giuridica efficacia, per le ragioni tutte di cui in
narrativa e/o per le meglio viste ragioni.*

Con vittoria delle spese di lite, comprensive di compensi professionali, rimborso forfettario spese generali 15%, C.p.a. ed I.V.A. come per legge.

per parte convenuta:

Piaccia al Tribunale Ill.mo, *contrariis rejectis*:

1) In via preliminare dichiarare l'improcedibilità e/o inammissibilità dell'azione e/o delle domande formulate per carenza di interesse ad agire per tutti i motivi esposti;

2) Sempre in via preliminare, ma subordinata, dichiarare la cessata materia del contendere stante la successiva delibera condominiale del 27/09/23, per tutti i motivi esposti in narrativa;

Nel merito:

3) Respingere *in toto* le domande formulate dall'attrice perché infondate in fatto e in diritto, sfornite di prova e di qualunque ragionevole presupposto, per tutti i motivi esposti in narrativa

4) Condannare, infine, l'attrice alla rifusione delle spese tutte del processo e della fase di mediazione, ivi compresi compensi di avvocato, spese generali al 15%, e oltre IVA e C.p.a. come per legge.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1*, in qualità di condomina dello stabile di cui in appresso, conveniva in giudizio il *Controparte_3* in persona dell'amministratore pro tempore, al fine di sentire dichiarare nulla e/o annullabile la delibera assunta dall'assemblea del *CP_2* suddetto in data 10 luglio 2023, recante all'ordine del giorno, tra gli altri, il punto (6) "*Nomina e/o conferma dell'amministratore e dei consiglieri – relativa delibera* "

A sostegno dell'impugnativa parte attrice assumeva che la delibera di nomina dell'amministratore era invalida per i seguenti motivi:

- in quanto l'ente che era stato nominato come amministratore corrispondeva ad un soggetto *prima facie* inesistente e/o del tutto imprecisato; e, comunque, non rientrante tra quelli enucleati ex art. 71 disp. att.;

- per violazione dell'art 1129 cc comma 2 e 14.

Parte attrice inoltre censurava la validità della delibera di nomina dei consiglieri, lamentando la violazione dell'art 1130 bis trattandosi nella specie di condominio composto da un numero di condomini inferiore ai 12 nonché rilevando che uno dei consiglieri nominati (*Persona_1*) non risultava essere proprietario di alcuna unità immobiliare.

Con atto in data 3\11\2023 *Parte_1* rinunciava espressamente al capo della domanda relativo alla delibera di nomina dell'amministratore, limitandosi ad insistere per l'accoglimento della domanda con esclusivo riferimento al capo relativo alla delibera di nomina dei consiglieri di condominio.

Con comparsa in data 10\11\2023 si costituiva il CP_2 convenuto, eccependo la carenza di interesse ad agire di parte attrice, contestando nel merito la domanda attorea a chiedendone la reiezione.

Con provvedimento in data 5\12\2023 veniva dichiarato non luogo a provvedere in ordine all'istanza di sospensiva di parte attrice ed i difensori delle parti danno atto che la delibera impugnata era stata superata dalle dimissioni spontanee dei consiglieri e da successiva delibera in data 27\09\2023.

Con ordinanza in data la causa veniva rinviata all'udienza del 6\2\2025 ex art 281 sexies cpc.

All'udienza del 6\2\2025 le parti procedevano alla discussione orale della causa, precisavano le conclusioni come in epigrafe ed il Giudice tratteneva la causa in decisione.

Deve innanzitutto darsi atto, ai fini della decisione, che la domanda relativa alla declaratoria di nullità o annullamento della deliberazione di nomina dell'amministratore è stata oggetto di rinuncia da parte attrice.

Per quanto concerne, invece, l'impugnativa della delibera in data 10\07\2023 in relazione alla nomina dei consiglieri deve darsi atto che è cessata la materia del contendere, atteso che la deliberazione impugnata è stata superata dalle dimissioni spontanee dei consiglieri e da successiva delibera di revoca in data 27\09\2023.

Sulle domande oggetto del presente giudizio deve, pertanto, dichiararsi la cessazione della materia del contendere, atteso che, come precisato dalla Suprema Corte “ *in tema di impugnazione delle delibere condominiali , ai sensi dell'art 2377 c.c.- dettato in tema di società di capitali ma, per identità di ratio, applicabile anche in materia di condominio- la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere (Cass. Civ. n°11961 del 28\06\04).*

Tale declaratoria non esime, tuttavia, il giudicante dal valutare la soccombenza virtuale, delibando la fondatezza o meno delle domande di parte attrice, al fine di stabilire su quale parte del giudizio debbano gravare le spese di lite.

Va innanzitutto disattesa, ai fini della decisione, l'eccezione di difetto di interesse ad agire sollevata da parte convenuta.

In proposito deve richiamarsi l'orientamento della Suprema Corte cui la scrivente ritiene di aderire che ha precisato che “***In tema di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, posta la sussistenza dell'interesse ad agire anche quando la relativa azione sia volta esclusivamente alla loro rimozione, ove il vizio abbia carattere meramente formale e la delibera impugnata non abbia "ex se" alcuna incidenza diretta sul patrimonio dell'attore, la domanda giudiziale appartiene alla***

competenza residuale del tribunale, non avendo ad oggetto la lesione di un interesse suscettibile di essere quantificato in una somma di denaro per il danno ingiustamente subito ovvero per la maggior spesa indebitamente imposta. (Cass.Civ.15434\2020)

Tanto premesso deve osservarsi che, secondo l'assunto di parte attrice, l'art 1130 bis che all'ultimo comma prevede che «*l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo*» dovrebbe essere interpretato nel senso che i condomini non possono istituire il Consiglio di condominio, se non nei casi e con le modalità di cui art. 1130 bis c. c.c.

Da ciò deriverebbe, secondo la prospettazione di parte attrice, che le eventuali norme dei regolamenti condominiali che prima dell'entrata in vigore di tale ultima disposizione diversamente avessero disposto, dovrebbero considerarsi inesistenti, nulle e/o annullarsi e/o ritenersi comunque inefficaci a seguito della sopravvenuta contrarietà con la disciplina di rango legislativo vigente.

Il rilievo della difesa dell'attrice non può essere condiviso.

Va in proposito premesso che, per uniforme e consolidata giurisprudenza di legittimità, il consiglio di condominio è un mero organo ausiliario, che non può assumere decisioni al posto dell'assemblea condominiale, che rimane l'unico organo deputato a decidere ogni cosa in seno al CP_2.

La Suprema Corte ha infatti precisato che "*L'art. 1130-bis c.c., comma 2, introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, consente all'assemblea di nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. La stessa norma precisa che il consiglio di condominio ha "unicamente funzioni consultive e di controllo", essendo l'organo votato a garantire una più efficiente e trasparente tutela degli interessi dei condomini nei grandi complessi immobiliari dotati di molteplici strutture comuni. Già, tuttavia, prima della Riforma del 2012, o comunque in fattispecie sottratte ratione temporis alla vigenza del nuovo art. 1130 bis c.c., questa Corte aveva affermato, con principio che va qui ribadito, che l'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c. - può certamente deliberare la nomina di una commissione di condomini (cui ora equivale il "consiglio di condominio") con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, ma le decisioni di tale più ristretto consesso condominiale sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni (quale, nella specie, l'attribuzione dell'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria, ex art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, non sono delegabili ad un gruppo di condomini (Cass. Sez. 2, 6 marzo 2007, n. 5130; Cass. Sez. 2, 23 novembre 2016, n. 23903;*

Cass. Sez. 2, 25 maggio 2016, n. 10865). Il consiglio di condominio, pure nella vigenza dell'art. 1130-bis c.c., non può, dunque, esautorare l'assemblea dalle sue competenze inderogabili, giacchè la maggioranza espressa dal più ristretto collegio è comunque cosa diversa dalla maggioranza effettiva dei partecipanti, su cui poggiano gli artt. 1135, 1136 e 1137 c.c. ai fini della costituzione dell'assemblea, nonchè della validità e delle impugnazioni delle sue deliberazioni". Cass civ ord 7484\19)

Tanto premesso, il rilievo della difesa di parte attrice che assume che la norma in questione limiti la possibilità di nominare il consiglio di condominio nel solo caso di stabili con più di 12 condomini non può essere condiviso.

La scrivente ritiene infatti che l'art 1130 bis c.c. non escluda in alcun modo la facoltà per i condomini con meno di 12 unità immobiliari di nominare un consiglio di condominio, atteso che la ratio della suddetta norma è ad avviso della scrivente quella di indicare un numero minimo di consiglieri (3) nei casi di stabili con più di 12 condomini, onde rendere il suddetto organo maggiormente rappresentativo della compagine condominiale.

Inoltre la disposizione in esame non integra norma imperativa, in quanto non richiamata dall'art 1138 c.c. e 72 disp. att c.c., e pertanto può essere derogata dalle norme del regolamento condominiale.

Nella specie il regolamento del condominio per cui è causa all'art 19 prevede che “ *il consiglio di condominio è composto da tre proprietari o loro pareti e affini in primo grado eletti dall'assemblea e dura in carica un anno.....*”

Pertanto, alla luce della disposizione regolamentare, anche la circostanza dedotta dalla difesa del **CP_2** che uno dei consiglieri nominati ovvero **Persona_1** sia coniuge di uno dei condomini e che non è stato oggetto di contestazione da parte della difesa del **CP_2** appare idonea a confermare la legittimità della deliberazione impugnata.

La domanda di parte attrice si appalesava per le ragioni di cui sopra infondata e pertanto le spese di lite, in ossequio al principio di soccombenza virtuale, gravano su parte attrice e sono liquidate in dispositivo secondo i parametri di cui al DM 55\14 come modificato con DM 147\22 per le cause di valore indeterminabile, parzialmente ridotti attesa la non particolare complessità della vertenza.

P.Q.M.

il Tribunale, nella persona del G.O.P. dott.ssa Maddalena Vaglio Bernè, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione

dichiara la cessazione della materia del contendere;

dichiara tenuta e conseguentemente condanna *Parte_1* a rimborsare al *Controparte_3* [...], in persona dell'amministratore pro tempore, le spese di lite che liquida in € 3900,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettario al 15% iva e cpa nella misura e con le modalità di legge.

Genova, 12 febbraio 2025

Il G.O.P
dott.ssa Maddalena Vaglio Bernè