

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE V CIVILE
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
In persona del Giudice Unico
Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 29478 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2023, rimessa in decisione all'udienza del 10 dicembre 2024 e vertente

Tra

Sig.... , elettivamente domiciliato in Niscemi, Via Samperi 4, presso lo Studio dell'Avv. Marco Bellanti, che lo rappresenta e difende per procura in atti

RICORRENTE

E

Condominio di Via Macerata 24/B 25 in Roma, in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore Rag. elettivamente domiciliato in Roma, Via Fulceri Paulucci de' Calboli 54, presso lo Studio degli Avv.ti Riccardo Bellomo e Raffaella Funtò, che lo rappresentano e difendono, anche disgiuntamente, per procura in atti

RESISTENTE

OGGETTO: Impugnazione delibera assembleare

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 281 decies c.p.c., il Sig... esponeva di essere proprietario, assieme ai propri germani, di un immobile sito in Roma, Via Macerata 24/B, e di aver partecipato alla riunione condominiale del 7 dicembre 2022, abbandonandola quando l'amministratore non aveva rispettato l'ordine del giorno, non ponendo in discussione la conferma o revoca del proprio mandato; il verbale gli era poi stato consegnato in data 31 gennaio 2023.

Evidenziava la nullità o annullabilità del verbale assembleare non essendo state rispettate, nell'approvazione delle decisioni ivi assunte, le maggioranze previste ex art. 1136 c.c., sia in riferimento alla conferma dell'amministratore che alle opere di manutenzione straordinaria. Concludeva richiedendo la declaratoria di annullabilità del verbale assembleare impugnato.

Disposta la comparizione delle parti, si costituiva il Condominio di Via Macerata 24/B in Roma, che eccepiva la violazione dell'art. 1137 c.c. per essere stata proposta l'impugnazione delle delibere con ricorso ex art.281 decies c.p.c. e non con atto di citazione; nel merito, contestava le deduzioni attoree e concludeva, previo accoglimento dell'eccezione di inammissibilità delle domande avanzate, richiedendo il rigetto delle richieste di controparte.

All'udienza del 10 dicembre 2024, sostituita ex art. 127 ter c.p.c. dal deposito di note scritte, le parti insistevano nelle proprie richieste e il Giudice rimetteva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo evidenziare, in riferimento all'avanzata eccezione di inammissibilità delle domande attoree per essere stata proposta l'impugnazione con ricorso ex art. 281 decies c.p.c., e non con atto di citazione, che, per come chiarito dalla giurisprudenza della Suprema Corte, in tema di condominio negli edifici, le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 cod. proc. civ., vanno proposte con citazione, non disciplinando l'art. 1137 cod. civ. la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato (C.C., SS.UU., 8491/11).

Inoltre, per come altresì chiarito dalla giurisprudenza di merito, "nessuna disposizione di legge esclude che l'impugnazione della delibera condominiale possa essere proposta anche con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. ove l'attore opti per il rito sommario di cognizione, trattandosi, tra l'altro, di cause nelle quali il Tribunale giudica in composizione monocratica (così App. Milano 26 marzo 2019).

Ne consegue come anche il ricorso ex art. 281 decies c.p.c., in tema di procedimento semplificato di cognizione e sostitutivo del precedente procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c., possa essere considerato idoneo strumento per l'introduzione di un giudizio, come il presente, di impugnazione di delibera assembleare, laddove nessuno specifico riferimento all'atto necessario a tal fine risulta specificamente emergere dall'art. 1137 c.c.

Ne consegue, sulla base delle considerazioni che precedono e dei motivi posti a fondamento dell'avanzata censura, il rigetto della formulata eccezione.

Chiarito ciò, occorre evidenziare che la delibera in data 7 dicembre 2022 prevedeva, al punto 1 dell'ordine del giorno, la conferma o revoca del mandato dell'amministratore e, sul punto, i presenti, con 444 millesimi, confermavano l'amministratore in carica.

Ora, l'art. 1135 c.c. stabilisce che l'assemblea dei condomini provvede, fra l'altro, alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione, laddove l'art. 1136, quarto comma, prevede che le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore debbano essere approvate con la maggioranza prevista ex art. 1136, secondo comma, c.c., e quindi con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

La giurisprudenza della Suprema Corte ha sul punto evidenziato che la disposizione dell'art. 1136 comma quarto cod. civ., la quale richiede per la deliberazione dell'assemblea del condominio di edifici riguardante la nomina o la revoca dell'amministratore la maggioranza qualificata di cui al secondo comma, è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore, trattandosi di delibere che hanno contenuto ed effetti giuridici uguali (C.C. 4269/94).

Deve quindi ritenersi, tenuto conto della richiamata identità di contenuto e di effetti giuridici fra la delibera di nomina e quella di conferma, e quindi della sostanziale equiparazione fra le due decisioni, che, anche ai fini della conferma dell'amministratore in carica sia necessaria una deliberazione adottata con la maggioranza qualificata prevista ex art. 1136, secondo comma, per come richiamata ex art. 1136, quarto comma, c.c.

Peraltro, sul punto, occorre ulteriormente rilevare come la conferma dell'amministratore in sede assembleare evidenzia una vera e propria manifestazione espressa di volontà dell'assemblea condominiale, cui deve ritenersi applicabile, proprio tenuto conto degli effetti e del contenuto che la decisione in oggetto andrà a determinare, la medesima maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore.

Ne discende come, non risultando la conferma dell'amministratore del Condominio convenuto deliberata con la maggioranza qualificata ex art. 1136, quarto comma, c.c., la domanda attorea deve essere accolta e deve quindi essere annullata la delibera del 7 dicembre 2022, di cui al punto 1 dell'ordine del giorno, impugnata nella presente sede.

Le conclusioni che precedono risultano peraltro assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto, anche in riferimento al prospettato allontanamento del ricorrente dall'assemblea e alla conseguente dedotta nullità di quanto deliberato.

Quanto poi alle censure riguardanti i lavori di manutenzione straordinaria, di cui al punto 2 dell'ordine del giorno, si deve evidenziare che lo stesso ricorrente, nelle note scritte depositate in data 6 dicembre 2024, ha dato atto che è intervenuto un accordo fra le parti sul punto, richiedendo pertanto dichiararsi cessata la materia del contendere.

Deve quindi ritenersi, proprio in considerazione delle stesse deduzioni attoree, come le censure avanzate nella presente sede dal ricorrente siano state superate dall'accordo raggiunto fra le parti, con conseguente dichiarazione, come richiesto, di cessazione della materia del contendere.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando così provvede:

I. Annulla la delibera impugnata in data 7 dicembre 2022, limitatamente al punto 1 dell'ordine del giorno;

II. Dichiara cessata la materia del contendere in relazione alla richiesta di annullamento della delibera di cui al punto 2 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 7 dicembre 2022;

III. Condanna parte resistente al pagamento delle spese di lite in favore del ricorrente, liquidate in complessivi euro 1.500,00, di cui euro 800,00 per la fase di studio ed euro 700,00 per la fase introduttiva, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 3 gennaio 2025

IL GIUDICE