

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**SEZIONE CIVILE**

In composizione monocratica, in persona del Gop designato dott.ssa Angela Gagliano, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al n. 1410/2023, avente ad oggetto: impugnazione delibera condominiale, promossa

DA

*Parte\_1*, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cf \_\_\_\_\_ *C.F.\_1*, ivi  
residente *Controparte\_1* elettivamente domiciliato in \_\_\_\_\_, via  
n. \_\_\_\_\_, presso lo studio dell'Avv. \_\_\_\_\_, che lo rappresenta e  
difende giusta procura posta su foglio separato e allegato all'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

*CP\_2* legale rappresentante della *Controparte\_3*  
[...] nella qualità di amministratore pro tempore del [...] *Controparte\_4*,  
*Controparte\_4*, cf *P.IVA\_1* elettivamente domiciliato in \_\_\_\_\_,  
n. \_\_\_\_\_, presso lo studio dell'Avv. \_\_\_\_\_,  
che lo rappresenta e difende giusta procura posta su foglio separato.

CONVENUTO

Conclusioni: all'udienza del 23.10.2024, i procuratori delle parti concludevano riportandosi ai rispettivi atti difensivi.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato *Parte\_1* conveniva in giudizio

*CP\_2* legale rappresentante della *Controparte\_3*

*[...]* nella qualità di amministratore pro tempore del *[...]*

*Controparte\_4*, per sentir: *“ritenere e dichiarare nulla la delibera adottata dal condominio *CP\_4* in data 24 luglio 2023 in relazione ai punti 1, 2 e 3 dell’ordine del giorno, per violazione delle norme relative alla delle deliberazioni ex art. 1136 c.c. e per mancanza del quorum deliberativo;*

*ritenere e dichiarare nulla la delibera adottata dal *Controparte\_4* in data 24 luglio 2023, in relazione ai punti 1 e 3 dell’ordine del giorno, per violazione delle disposizioni contenute nel regolamento di condominio, per non essere stati allegati all’avviso di convocazione del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese, e nella parte in cui vengono approvati i bilanci consuntivi e preventivo che attribuiscono a *Parte\_1* le spese dell’energia elettrica consumata dall’autoclave;*

*ritenere e dichiarare nulla la delibera adottata dal *Controparte\_4* in data 24 luglio 2023, in relazione al punto 2 dell’ordine del giorno “conferma dell’amministratore condominiale o, in alternativa, nomina di un nuovo amministratore, approvazione del relativo compenso e ripartizione di spesa” e di tutti gli atti che da essa ne derivano, inclusi i bilanci e i verbali assembleari successivi, con conseguente inesigibilità del compenso da parte dell’amministratore ai sensi dell’art. 1129 comma 8 c.c.*

*In ogni caso con vittoria di spese e competenze, da distrarsi in favore del difensore che dichiara di avere anticipato le prime e di non avere riscosso le seconde”.*

Esponneva al fine che in data 24.7.2023, in seconda convocazione, si era riunita l'assemblea del citato condominio per discutere e deliberare su alcuni punti indicati nell'ordine del giorno (1. approvazione bilancio consuntivo anni 2021/2022; 2. conferma dell'amministratore condominiale o, in alternativa, nomina di un nuovo amministratore, approvazione del relativo compenso e ripartizione di spesa; 3. approvazione bilancio preventivo; 4. rinuncia all'incarico conferito con verbale del 20.12.2019 da parte del tecnico *Parte\_2* relativamente alle infiltrazioni lamentate dai condomini; 4. infiltrazioni lamentate dai condomini: presentazione e valutazione di nuovi preventivi e nomina di un nuovo tecnico; 5. rifacimento copertura del torrino del pozzo luce; 6. affidamento incarico ad un legale per causa intrapresa dai sigg.ri *Pt\_3* e *Pt\_1* contro il condominio; 7. varie ed eventuali).

In merito alla detta delibera eccepiva: 1) invalidità della delibera condominiale relativamente ai punti 1,2,3, dell'ordine del giorno, per violazione dell'art. 1136 c.c. per mancanza del quorum deliberativo; 2) invalidità della delibera condominiale ai sensi dell'art. 1137 c.c., in relazione ai punti 1 e 3 dell'ordine del giorno, per violazione delle disposizioni contenute nel regolamento del condominio; 3) nullità della delibera condominiale relativamente alla nomina dell'amministratore del condominio ( punto 2 dell'ordine del giorno) per violazione dell'art. 1129 comma 14 c.c..

Si costituiva *CP\_2*, nella c.q., il quale chiedeva il rigetto della domanda, rilevando la piena legittimità della delibera assembleare del 24.7.2023 e di tutti gli atti da essi derivanti, con diritto al compenso e con vittoria di spese e compensi da distrarsi in favore del procuratore.

La causa veniva istruita con prove documentali.

All'udienza del 23.10.2024, sulle conclusioni delle parti, la causa veniva trattenuta in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato.

Va innanzitutto qualificato il rapporto che lega l'amministratore al condominio.

Esso deve essere inquadrato nel contratto di mandato, ovvero in quella figura negoziale con cui il mandatario (amministratore) si impegna a compiere uno o più atti giuridici in favore del mandante (il condominio).

La rappresentanza, che dal rapporto di mandato ne scaturisce, è di natura convenzionale e contrattuale e trova il suo fondamento nel consenso espresso dall'assemblea.

Ciò posto, deve preliminarmente premettersi che, in termini generali, dalla normativa dettata in materia contrattuale, emerge che la nullità è la più grave patologia contrattuale ( art. 1418 c.c.) che, a causa di vizi genetici, fa venir meno tutti gli effetti prodotti, caducati ab origine. Per tali ragioni la nullità è imprescrittibile, potendo essere rilevata in qualunque momento da chi ne abbia interesse e, anche, d'ufficio dal giudice.

Inoltre, la nullità non è sanabile né convalidabile salvo che la legge non disponga altrimenti ( art 1423 c.c.) .

Fatta questa premessa e passando all'esame della delibera impugnata dal ricorrente, emessa il 24.7.2023, si osserva quanto segue.

Dai documenti allegati al ricorso e, in particolare, dal punto 2 del verbale dell'assemblea condominiale emerge la conferma del già amministratore [...]

CP\_2 , con il solo voto contrario del ricorrente, per il compenso di € 1.320,00 annuo, iva compresa.

In punto di diritto si osserva che ai sensi dell'art. 1129 comma 14 c.c. *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 norma è chiara e non può essere soggetta a diversa interpretazione.

Dalla stessa rileva una severa censura prevista dal nostro ordinamento in ordine all'omessa indicazione analitica del compenso da parte dell'amministratore.

Pertanto, la delibera che approva la nomina di un amministratore di condominio, o il suo rinnovo, deve contenere l'analitica menzione dell'importo dovuto dai condomini a titolo di compenso.

Ebbene, nella specie, tale analitica menzione non emerge dalla delibera impugnata.

Ne consegue la nullità della nomina dell'amministratore e, per l'effetto, della delibera impugnata e di ogni atto successivamente posto in essere dall'amministratore.

Per quanto sopra detto in materia di nullità del contratto, risultano, conseguentemente, assorbiti, gli ulteriori motivi di invalidità dedotti in ricorso – comunque fondati in merito alla assenza delle deleghe degli assenti, ivi compresa la moglie del ricorrente, e, inoltre, per la mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale a *Persona\_1*, coniuge di [...]

*Persona\_2*

Le spese di lite seguono la soccombenza.

PQM

IL TRIBUNALE

definitivamente pronunciando, così dispone nel giudizio promosso da *Parte\_1*

*[...]* contro *CP\_2*, n. q. di leg. rappr. *Controparte\_5*

*[...]* amministratore del *Controparte\_6*, *Controparte\_4*

*[...]* :

dichiara la nullità della delibera del 24.7.2023 emessa dall'assemblea condominiale del *Controparte\_4*, in *CP\_4*, *Controparte\_4* ;

condanna il convenuto al pagamento delle spese di lite in favore del ricorrente che si liquidano in € 3.397,00, oltre accessori di legge, da distrarsi in favore del difensore del ricorrente.

Così deciso a Caltanissetta il 22.11.2024

Il Gop

Dottssa Angela Gagliano