



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di SALERNO

Prima Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario, avv. Cosimina D'Ambrosio
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **6733/2021**

Promossa da

Parte_1, (c.f. *C.F._1*), nato a Salerno il 12.1.1956,
Parte_2, (c.f. *C.F._2*), nato a Salerno il 5/6/1969,
Parte_3, (c.f. *C.F._3*), nata a Salerno il 14.8.1944, tutti
rappresentati e difesi, in virtù di procura in calce all'atto di citazione,
dall'avv. Rosario Puglia, e dall'avv. Ascanio Ferrara, e con gli stessi
elettivamente domiciliati presso lo Studio Legale di quest'ultimo sito in
Salerno al Corso Garibaldi n. 47;

- attori-

contro

Controparte_1 in persona dell'amministratore p.t., sito in
Salerno alla via Donato Somma, 47, rappresentato e difeso, in virtù di procura
in calce alla comparsa di costituzione, dall'avv. Federica Giordano e con la
stessa domiciliato presso il suo studio sito in Salerno alla Via Zara, n. 6;

-convenuto-

Oggetto: impugnativa di delibera Assemblea Condominiale

Conclusioni: come da verbale di udienza

Svolgimento del Processo

Con atto di citazione notificato a mezzo pec in data 29/7/2021 ed iscritto a ruolo in data 1/9/2021, gli istanti, *Parte_1*, *Parte_2* e *Parte_3* premesso di essere tutti proprietari di immobili facenti parte del *CP_1* convenuto e di partecipare alle spese del condominio, secondo le tabelle millesimali vigenti rispettivamente il primo per millesimi 5,35, il secondo per millesimi 113,24 e la terza 38,52; che in data 15/3/2021, in seconda convocazione, si era tenuta l'Assemblea condominiale con i seguenti punti all'ordine del giorno: 1) Approvazione bilancio consuntivo dal 01/01/2020 al 31/12/2020; 2) eventuale adesione ai bonus fiscali; 3) comunicazioni relative alla centrale termica; 4) comunicazioni dell'amministratore; 5) dimissioni amministratore e nomina amministratore; 6) varie ed eventuali; che, precedentemente alla detta Assemblea, gli stessi attori si erano rivolti al Tribunale di Salerno ed avevano ottenuto, a fronte di gravi irregolarità nella gestione, un provvedimento con il quale era disposta l'immediata revoca dalla carica di amministratore dello *Controparte_2* [...] precedente amministratore; che, stante la immediata revoca, nessun atto poteva essere compiuto dall'amministratore *CP_2* e, meno che mai, poteva essere convocata l'Assemblea non sussistendo in materia condominiale alcun istituto di prorogatio; che, alla detta riunione, non era stata invitata la condomina *Controparte_3*, proprietaria esclusiva del box n. 8; che partecipava alla detta riunione la *CP_4* che non era più proprietaria di alcun immobile facente parte del Condominio; che, prima di intentare il presente procedimento avevano esperito il tentativo obbligatorio di mediazione conclusosi con esito negativo, tanto esposto convenivano in giudizio, innanzi all'intestato Tribunale, il *Controparte_1*

in persona del suo amm.re p.t. RA *CP_5* in persona del suo legale rapp.te p.t. dott.ssa *Controparte_6* per ivi sentir, previa sospensione, sentir dichiarare nulle e/o annullabili le deliberazioni assunte dall'Assemblea ordinaria/straordinaria dei condomini in data 15.3.2021 riguardo ai seguenti punti all'ordine del giorno: approvazione bilancio consuntivo dal 1/1/2020 al 31/12/2020, eventuale adesione ai bonus fiscali, comunicazioni riguardo alla centrale termica, comunicazioni dell'Amministratore e nuova nomina, varie ed eventuali; con vittoria di spese e competenze di giudizio.

In data 12/11/2021 si costituiva il convenuto condominio nella nuova veste amministrativa il quale eccepiva, in via preliminare, l'inammissibilità della domanda per tardività della stessa, così come proposta e formulata, stante la violazione del termine perentorio di 30 giorni così come previsto dal codice civile; che, nel caso di specie, tenuto conto che il vizio da contestare era quello della «annullabilità» della delibera assembleare tenutasi in data 15/03/2021 doveva trovare applicazione il termine perentorio decadenziale di trenta giorni, decorrente dalla relativa deliberazione; che, ancora, in via preliminare, eccepiva l'inammissibilità della domanda tenuto conto che era stata presentata con atto di citazione e non con ricorso ex art 1137 c.c., così come previsto ex lege e come confermato dalla giurisprudenza di legittimità; rappresentava ancora che la domanda così come proposta era infondata nella parte cui gli attori sostenevano che nessun atto poteva essere compiuto dall'amministratore *Controparte_7* stante l'intervenuto provvedimento di revoca; che l'amministratore revocato aveva l'obbligo di proseguire il proprio incarico fino al passaggio di consegne, in regime di prorogatio; eccepiva ancora in merito alla denunciata assenza nella Assemblea della sig.ra [...] *CP_3*, proprietaria esclusiva del box n.8, la carenza di legittimazione attiva degli attori tenuto conto che la sig.ra *CP_3* non era parte del presente giudizio e che la stessa non aveva provveduto alla impugnazione della

delibera condominiale.

Concludeva, previo rigetto dell'istanza di sospensione dell'efficacia della delibera assembleare del 15/03/2021, affinché l'adito Tribunale volesse: "a) in via preliminare accertare e dichiarare l'inammissibilità della domanda per tardività della stessa per violazione delle norme di legge; 2) in via ancora preliminare accertare e dichiarare l'inammissibilità della domanda per le motivazioni indicate in atti; 3) nel merito rigettare la domanda così come proposta in quanto infondata in ogni circostanza di fatto e di diritto; 4) accertare e dichiarare la validità e l'efficacia della delibera assembleare del 15/03/2021 e, per l'effetto, condannare parte attrice al pagamento delle spese, diritti ed onorari da attribuirsi al difensore che si dichiarava antistatario".

La prima udienza svoltasi a trattazione scritta veniva rinviata alla data del 12/7/2022, con assegnazione dei termini di cui all'art. 183, VI co., c.p.c. ed a quella data il Giudice si riservava sulle richieste istruttorie.

A scioglimento della riservata "ritenuta l'inammissibilità della prova per testi come articolata dal convenuto **CP_1** nei capitoli formulati nella memoria ex art. 183 VI co. c.p.c., 2° termine, in quanto riferiti a circostanze da provarsi per via documentale," rigettava le richieste istruttorie e rinviava per discussione al 28/3/2023, dopo alcuni rinvii nello stato, assegnato il fascicolo al sottoscritto GOP la causa veniva rinviata per la discussione al 1/7/2025.

Alla odierna udienza del 01/07/2025 sulle conclusioni delle parti la causa è stata decisa con contestuale deposito delle motivazioni

Motivi della decisione

Innanzitutto, occorre preliminarmente chiarire che l'amministratore di **CP_1** a seguito della revoca, resta in regime di *prorogatio* finché non viene materialmente sostituito.

"Il mantenimento dell'incarico in via transitoria fa sì che l'amministratore debba comunque esercitare i poteri connessi alle sue attribuzioni, atteso il carattere perenne

e necessario dell'ufficio che egli ricopre, e che non ammette soluzioni di continuità; e di riflesso che l'assemblea è regolarmente riunita nella pienezza dei suoi poteri indipendentemente dagli eventuali vizi della precedente delibera di nomina dell'amministratore che l'ha convocata" (Cass. N 10607/2014).

L'amministratore uscente cessa la prorogatio finché non viene materialmente sostituito, cosa che di solito avviene con la consegna dei registri e dei libri contabili al nuovo amministratore.

L'amministratore in proroga ha gli stessi poteri di un amministratore ordinario. Questi poteri sono sanciti dall'articolo 1130 c.c.

Tuttavia, l'amministratore oltre ad essere tenuto a consegnare tutta la documentazione relativa al condominio, può, fino alla nuova nomina, gestire solo l'amministrazione ordinaria del condominio e solo le attività urgenti necessarie per evitare danni agli interessi comuni, senza diritto a ulteriori compensi.

La prorogatio non può avere luogo solo se l'assemblea dei condomini esprime una chiara volontà contraria alla conservazione dei poteri di gestione in capo all'amministratore uscente. In tal caso, l'istituto della *prorogatio* non trova applicazione (Cassazione 12120/2018).

Ed ancora la prorogatio non opera se la nomina del nuovo amministratore avvenga contestualmente alla revoca che, come rilevabile dai fatti e documenti di causa e dal decreto del Tribunale di Salerno, non si era verificata.

Occorre ora verificare se fra i poteri del nuovo amministratore rientri anche quello di approvazione del bilancio consuntivo.

Ebbene, l'amministratore uscente, oltre ad essere tenuto a consegnare la documentazione in suo possesso è tenuto anche a rendere il conto, stante la già avvenuta estinzione del mandato collettivo (Cass.n°18185 del 24/06/2021).

Non solo, l'amministratore che si trova in regime di prorogatio deve

anche redigere il rendiconto annuale, rientrando tale incombenza tra quelle necessarie alla gestione ordinaria del condominio.

Fino a che non andrà via o non sarà sostituito da altro nominato dall'assemblea, quindi, l'amministratore in prorogatio, al termine dell'esercizio condominiale annuale, potrà (anzi, dovrà) preparare il rendiconto (sia consuntivo che eventualmente preventivo) al fine di sottoporlo ai condòmini per la sua approvazione.

Si tratta di un adempimento fondamentale che, se non venisse eseguito, potrebbe profondamente ledere l'interesse condominiale.

Infatti, ove l'assemblea tardi a deliberare una nuova nomina e s'imponga l'approvazione dei bilanci onde consentire il funzionamento dell'organizzazione e non pregiudicare gli interessi comuni deve ritenersi che l'assemblea possa validamente essere convocata dall'amministratore in *prorogatio* non ostando il dettato di cui all'art. 66 comma 2 disp att c.c.

Il potere di convocare l'assemblea, da questa norma attribuito a ciascun condomino, presuppone la mancanza dell'amministratore che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione, per qualsiasi causa, del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina (Cass. n. 1405/2007).

Anche gli altri punti all'ordine del giorno rientrano nell'ordinaria amministrazione.

Pertanto, non si rilevano motivi di annullamento della delibera assembleare assunta in data 15/3/2021.

In ogni caso occorre anche rilevare che la delibera appare sottoposta all'attenzione di questo Tribunale non relativamente a vizi di nullità bensì a pretesa di vizi di annullabilità della delibera, azione che, come noto, è sottoposta al termine decadenziale di giorni 30 dalla delibera se il condomino dissenziente era presente in Assemblea, o dalla notificazione del deliberato se

il condomino non era presente in Assemblea.

Ebbene dai documento in atti si rileva che gli opposenti erano tutti presenti all'Assemblea e quindi avevano gg. 30 dalla detta assemblea (15/3/2021) per proporre ricorso per l'annullamento che invece è stato iscritto a ruolo con citazione solo in data 1/9/2021 e precedentemente notificato in data 29/7/2021.

Si ricorda che in generale, sono nulle, e quindi non sottoposte al termine decadenziale, tutte le delibere assembleari di condominio: prive degli elementi essenziali; quelle con oggetto impossibile o illecito; quelle con oggetto non rientrante nella competenza dell'assemblea; quelle che vanno ad incidere su diritti dei condomini su cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ogni condomino (ossia sull'uso degli appartamenti che ogni proprietario può farne); quelle invalide in relazione all'oggetto.

Viceversa, sono annullabili le delibere: con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea; quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta da legge o regolamento condominiale; quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o informazione dell'assemblea; quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione e quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (Cass. S.U. n. 4806/2005; Cass. S.U. 9839/2021) fra le quali rientra la delibera impugnata.

Pertanto, si rigetta la domanda degli attori sia per decadenza dall'azione e sia nel merito per insussistenza delle ragioni addotte ai fini dell'annullamento/nullità della delibera impugnata.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in considerazione del valore dichiarato della presente controversia e della difficoltà minima, esclusa la fase istruttoria, in € 852,00, oltre spese forfetarie ed accessori se dovuti.

PQM

Il Tribunale di Salerno -Prima Sezione Civile- definitivamente pronunciando, nella causa civile iscritta al n. 6733/2021 r.g. tra *Parte_1* , [...] *Parte_3* e *Parte_4* e *Controparte_8* [...] *Controparte_1* in persona dell'amministratore p.t., - convenuto- ogni altra istanza, eccezione, deduzione reietta o assorbita così provvede:

- 1) Rigetta la domanda;
- 2) Condanna gli attori alle spese e compensi di giudizio in favore del difensore del condominio, dichiaratosi antistatario, che si liquidano in complessivi € 852,00 oltre accessori come per legge.

Salerno lì, 01/07/2025

Il GOP

Avv. Cosimina D'Ambrosio