



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
V SEZIONE CIVILE

In persona del giudice monocratico Elena Fulgenzi
riunito in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 54945/2022 di Ruolo Generale

TRA

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), nata a Benevento il 09.10.1964,
Parte_2 (C.F. *C.F._2*), nata a Roma il 04.02.1972,
Parte_3 (C.F. *C.F._3*) nata a Siracusa il 10.07.1972,
Parte_4 (C.F. *C.F._4*), nato a Roma il 04.01.1967, tutti
rappresentati e difesi dall'Avv. Michele Quarisa

-attori-

E

Controparte_1 **in Roma**, in persona del suo
Amministratore p.t. sig. *Controparte_2* C. F. *P.IVA_1* rappresentato e difeso dagli
Avv.ti Ugo Giordano, C.F. *C.F._5* e Massimo Giordano

Oggetto: impugnazione delibera assembleare

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Gli odierni attori premettono di essere proprietari di quattro appartamenti facenti parte del Condominio in Roma, via Cristoforo Colombo n. 175/183 – via Federici n. 1; che in data 14.03.2022 si riuniva l'Assemblea di Condominio che in ordine al punto 5 dell'O.d.g. l'assemblea deliberava di riconfermare l'amministratore in carica [...] *CP_2* senza procedere all'esame delle proposte presentate da altri candidati. In particolare deducevano gli attori che *Parte_3* e *Parte_1* circa due anni prima instauravano un procedimento di mediazione impugnando una precedente delibera assembleare assunta dal *CP_1* convenuto e, all'esito di quel procedimento di mediazione, le parti raggiungevano un accordo sulle modalità di nomina dell'Amministratore, secondo il quale: "il Condominio procederà alla nomina dell'amministratore con le seguenti modalità: - l'amministratore inserirà nell'o.d.g. il punto "nomina dell'amministratore"; - l'assemblea non voterà in alternativa tra

“nomina” e riconferma” dell’amministratore; - le offerte per il servizio di amministrazione di condominio perverranno all’assemblea in busta chiusa; - l’amministratore uscente potrà, se lo desidera, partecipare alla procedura selettiva presentando la propria offerta in busta chiusa al pari degli altri candidati; - tutte le buste saranno aperte solo in assemblea, al momento di discutere il punto dell’o.d.g. sulla nomina dell’amministratore; - la delibera di nomina dell’amministratore dovrà recare i nominativi favorevoli, contrari ed astenuti con l’indicazione dei millesimi” mentre nella successiva assemblea del 14.03.2022, in totale spregio delle pattuizioni cui le parti erano pervenute con il citato accordo, si votava per la mera riconferma dell’amministratore in carica e, come emerge dal gravato verbale, lo stesso amministratore, pur dando atto dell’apertura delle buste contenenti le offerte di altri candidati per la carica di amministratore, metteva per iscritto che le stesse non venivano esaminate.

Secondo gli attori la deliberazione sarebbe invalida per violazione del diritto dei condomini di essere informati del processo decisionale che si svolge in assemblea.

L’esame dei documenti e degli atti è fonte di discussione tra i condomini, discussione che è il cuore stesso dell’assemblea, la fase nella quale avviene il confronto tra le diverse posizioni ed in cui ciascuno può perorare le proprie ragioni per convincere anche altri condomini a votare nello stesso senso, se del caso anche cambiando idea rispetto al proprio precedente convincimento.

Nel caso di specie, ovvero la nomina dell’amministratore, non può revocarsi in dubbio che l’esame in sede di assemblea delle offerte ivi pervenute in buste sigillate – dunque non inviate ex ante con la convocazione – fosse l’unico modo per consentire ai condomini di poterle valutare, di poterne discutere e di potere all’esito scegliere, così esercitando il proprio diritto di voto.

Tutto ciò, nel caso in esame è stato impedito: come si legge infatti nell’ultima pagina del verbale di assemblea impugnato *“Sono presenti 5 proposte da parte di*

Parte_5

Parte_6

Controparte_2 ,

Parte_7

Parte_8

Le buste sono state aperte ma NON esaminate. Si vota per la riconferma dell’amministratore.”.

Gli odierni attori, così come tutti gli altri condomini, non avrebbero pertanto avuto modo di conoscere e valutare le offerte portate in assemblea vedendosi impossibilitati ad operare una scelta libera e consapevole. In altri termini sono stati costretti ad accettare passivamente la riconferma dell’amministratore in carica.

Con secondo motivo sostengono gli attori la nullità della nomina ai sensi dell’art. 1129 comma 14 c.c. In particolare, l’amministratore non ha presentato all’assemblea alcun preventivo di spesa per i compensi a lui spettanti, non ha posto al vaglio dell’assemblea la sua offerta né ha allegato tali documenti al verbale.

Secondo la giurisprudenza di legittimità “ Agli effetti dell’art. 1129, comma 14, c.c., il quale prevede la nullità testuale della nomina dell’amministratore di condominio ove non sia specificato l’importo dovuto a titolo di compenso, per la costituzione di un valido contratto di amministrazione condominiale occorre accertare la sussistenza di un documento, approvato dall’assemblea, recante, anche mediante richiamo ad un

preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica determinazione del corrispettivo, che non può ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto". (Cass. n. 12927 del 22 aprile 2022).

In ultimo secondo gli attori l'inadempimento del precedente accordo raggiunto in sede di mediazione ex art. 1218 c.c., darebbe luogo a responsabilità risarcitoria sia per avere essi patito un danno morale , da valutare in via equitativa, consistente nell'aver visto vanificato, anche con una certa prepotenza ed arroganza, lo sforzo profuso appena un anno e mezzo prima per far sì che la nomina dell'amministratore fosse effettuata in maniera legittima e trasparente e ad un danno patrimoniale questo corrispondente : ai costi sostenuti per la mediazione n. 109/2020, conclusasi con l'accordo poi disatteso dal CP_1 e pari ad euro 2.342,26 – di cui euro 1.073,46 per indennità di mediazione (all. 6) ed euro 1.268,80 per onorari dell'Avv. Zaccheo (all. 7) -, somma spettante solamente alle attrici Pt_1 e Parte_3 , in misura del 50% ciascuna, che avevano promosso la procedura di media conciliazione; ai costi per la mediazione n. RM656/22 instaurata quale condizione di procedibilità dell'odierno giudizio e pari ad euro 735 oltre oneri di legge per la "Fase dell'attivazione, valore medio" di una negoziazione assistita di valore indeterminabile – complessità media ex artt. 1 - 3 e 18 - 27 D.M. 55/2014: alle spese processuali e di lite della presente causa, cui gli odierni attori sono stati costretti dal comportamento tenuto dapprima nell'assemblea del 14/03/2022 e, successivamente, nel procedimento di mediazione prodromico al presente giudizio al quale il CP_1 ha aderito senza tuttavia voler poi partecipare, nella consapevolezza che in forza dell'ormai pacifica giurisprudenza la mancata partecipazione al procedimento di mediazione non trova giustificato motivo nella pretesa infondatezza delle ragioni di controparte .

Ha, quindi, concluso il CP_1 *"in via principale accertare e dichiarare la nullità della nomina dell'Amministratore Controparte_2 e/o comunque dichiarare nulla e/o annullare l'assemblea e/o deliberato condominiale limitatamente al punto 5 dell'o.d.g., assunto dall'assemblea del Condominio citato del 14.03.2022 per le ragioni esposte nel presente atto; sempre in via principale accertare e dichiarare l'inadempimento contrattuale del CP_1 per le ragioni esposte in narrativa e, per l'effetto, condannare il CP_1 convenuto al pagamento in favore delle Signore Pt_1 [...] ed CP_3 Parte_3 del risarcimento del danno patrimoniale corrispondente ad euro 2.342,26 (nella misura di euro 1.171,13 ciascuna) per le spese sostenute per la procedura di conciliazione n. 109/2020 nonché del danno morale, da liquidarsi equitativamente nella misura che sarà ritenuta di giustizia, sempre in favore delle medesime Signore Parte_1 ed Controparte_4 Con vittoria delle spese e compensi del presente giudizio e del procedimento di mediazione n. RM/656/22 svoltosi dinanzi all'Organismo di Mediazione CP_5 di Roma.*

2. Si è costituito il Controparte_1 replicando in fatto che nel verbale assembleare si dà atto della presenza e dell'apertura di n. 5 offerte in busta con i preventivi dei candidati alla carica di amministratore, tra cui quella

dell'amministratore uscente CP_2 Dal tenore del verbale si evince altresì come vi sia stata ampia discussione sul punto, al termine della quale, preso atto che si era formata una chiara maggioranza per la riconferma del Sig. CP_2 l'assemblea in maggioranza riteneva superfluo l'esame delle offerte concorrenti, che non avrebbe in alcun modo modificato l'esito della deliberazione attesa la volontà maggioritaria acclarata pro CP_2 e riportata in termini di quote millesimali (mm. 5.182).

Il Sig. CP_2 per ovvie ragioni di conflitto di interesse, non ha partecipato in alcun modo alla discussione ed alla deliberazione sulla nomina dell'Amministratore.

Il fatto che il processo verbale sia stato redatto da condomini non avvezzi al compito e comunque non "tecnici" giustifica sia le numerose cancellature presenti nel documento, sia – soprattutto – le semplificazioni usate dagli estensori nel riassumere le discussioni sui singoli punti dell'Ordine del Giorno.

Ed è infatti solo per tale ragione che nel documento in oggetto si trovano le locuzioni " si vota per la riconferma dell'amministratore" e " Controparte_2 è stato riconfermato con 5.182 millesimi", alle quali non si può attribuire un significato tecnico come strumentalmente fatto da controparte.

Sono state aperte le buste dei candidati e si è discusso e votato per la nomina dell'amministratore .

Anche la tesi avversaria di un presunta responsabilità del CP_1 per inadempimento contrattuale, pertanto, è priva di pregio giuridico in quanto non vi è stata alcuna compressione dei diritti dei condomini ma semplicemente una libera e consapevole determinazione dell'assemblea di non porre in essere attività superflue una volta manifestatasi con chiarezza una maggioranza a favore di CP_2

Il CP_1 , infine ha rappresentato come sia in atti (doc. 2 del fascicolo di parte) la busta contenente l'offerta relativa ai suoi compensi insieme a quelle di altri quattro candidati,

3. L'impugnazione è infondata .

Letto il verbale dell'assemblea impugnato e il verbale dell'incontro di mediazione del 1 luglio 2021 non è ravvisabile alcun inadempimento del condominio ex art. 1218 c.p.c. , norma peraltro non applicabile in sede di Condominio di edifici, difettando la natura sinallagmatica delle prestazioni . Né, comunque, può ravvisarsi un difetto di informazione o una violazione della procedura prevista dal momento che, sebbene il verbale sinteticamente riporti come " non esaminate" le quattro proposte cui fanno riferimento gli attori deve ritenersi che la maggioranza immediatamente intervenuta sulla riconferma dell'amministratore uscente rendesse superflua la discussione sulle altre come previsto dalla disciplina seguita in materia di adozione di provvedimenti assembleari

Quanto alla violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c., il quale prevede la nullità della nomina dell'amministratore di condominio ove non sia specificato l'importo dovuto a titolo di compenso, il CP_1 ha depositato proposta del 28 febbraio 2022 e al fine di soddisfare il requisito della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., è sufficiente l'esistenza di un documento

preventivamente inviato , come chiarito dal **CP_1** , da cui risulti il compenso richiesto .

Le spese seguono l'esito della lite .

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, così provvede;

- respinge l'impugnazione della deliberazione assembleare in data 14.03.2022 punto 5 dell'O.d.g., assunta dal **CP_1** convenuto;
- condanna gli attori, in solido tra loro, alla rifusione al Condominio delle spese liquidate in Euro 4000,00 oltre iva, cap e rimborso forfettario spese generali ;

Così deciso in Roma il 13 gennaio 2025

Il Giudice

Elena Fulgenzi