

**Tribunale di Taranto**  
**Sezione II Civile**  
**Sentenza 16 dicembre 2015, n. 3884**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI TARANTO - II SEZIONE

In composizione monocratica, dott. Claudio Casarano

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 6571 R.G. anno 2012 Affari Civili Contenziosi promossa da:

X. Y. ed J. H. - rappresentati e difesi dall'avv. Mauro Cipriani;

CONTRO

Condominio di Viale K. n. W., in Taranto, in persona dell'amministratore pro tempore –  
rappresentato e difeso dall'avv.to Ciro Parisi;

OGGETTO: "Comunione e Condominio...";

Conclusioni: le parti rassegnavano quelle in atti riportate e qui da intendersi richiamate;

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

**Il fondamento della domanda, la difesa convenuta ed il processo**

I sig.ri X. Y. ed J. H., con atto di citazione notificato in data 29.11.2012, convenivano in giudizio il Condominio di Viale K. W. allo scopo di ottenere la dichiarazione di nullità e/o l'annullamento della delibera condominiale del 30.10.2012.

Gli attori premettevano, sul piano della legittimazione attiva, che alla predetta assemblea non aveva partecipato la sig. H. J.; il sig. Y. X. invece, intervenuto solo mezz'ora dopo l'apertura dei lavori, esprimeva voto contrario sulla nomina dell'amministratore Amendolito e sulla deliberazione inerente le correlative spese, mentre non partecipava alla votazione relativa alla nomina dei consiglieri, avendo, nel frattempo, lasciato l'assemblea.

Secondo gli attori erano più i vizi dai quali era affetta la predetta delibera.

In primo luogo lamentavano il mancato rispetto delle modalità di convocazione, sia sotto il profilo del mezzo con il quale l'assemblea era stata portata a conoscenza di alcuni condomini, sia sotto il profilo della tempistica, in violazione del combinato disposto ex 6 del regolamento condominiale, art. 1105 c.c., 1136 c.c. e 66 disp. Att. Cc.

In secondo luogo denunciavano l'illegittimo intervento in assemblea, in violazione dell'art 6, commi 1 e 2, del regolamento condominiale, di persone non aventi titolo, nonché, in violazione dell'art. 6 comma 3 del regolamento condominiale e 67 disp. Att. c.c. 2° comma, di persone in rappresentanza di comproprietari pro-indiviso sprovviste di designazione scritta, nonché di

persone, in rappresentanza questa volta di condomini, non munite di adeguata delega scritta, in violazione della forma richiesta dall'art. 6, comma 4 del regolamento condominiale.

Queste persone non abilitate intervenute nella predetta assemblea, precisava la difesa istante, avevano indebitamente concorso alla formazione della volontà dell'organo assembleare.

In terzo luogo, lamentavano gli attori, si finiva per nominare alla carica di amministratore l'avv. Armando Amendolito, di professione avvocato, ma non già un vero e proprio amministratore professionista, e ciò in contrasto con quanto disposto dall'art. 4 del regolamento condominiale.

L'ultimo vizio denunciato s'incentrava nella parte della delibera che divideva in parti uguali il compenso all'amministratore (Euro 5 e accessori per ogni unità abitativa), in violazione di quanto fissato ex art. 1123 c.c. e art. 7 regolamento condominiale.

Con comparsa di risposta del 12.3.2013 si costituiva il condominio convenuto, il quale eccepiva in via preliminare la carenza di legittimazione attiva degli attori e/o di interesse.

Nel merito sosteneva l'infondatezza della domanda, di cui chiedevano il rigetto con vittoria di spese.

L'istruzione s'incentrava sulle sole prove documentali.

La causa veniva riservata per la decisione all'udienza del 07-10-2015, con la concessione del termine di giorni 30 per il deposito di comparsa conclusionale e 20 per repliche.

I vizi relativi alla convocazione di uno o più condomini o la loro legittimazione a partecipare all'assemblea di un delegato possono essere fatti valere solo dall'interessato.

Gli attori non sono legittimati a far valere i vizi relativi alla convocazione indirizzata ad altri condomini.

Analogamente per i vizi relativi al conferimento di deleghe ed alla sua forma, quando si riferiscano ad altri condomini.

Si tratta infatti di una forma di annullabilità della delibera e non di nullità, con la conseguente applicazione, in tema di legittimazione attiva, dell'art. 1441, c.c.: "L'annullamento del contratto può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse è stabilito dalla legge".

E' vero che la norma riguarda la materia contrattuale, ma può trovare applicazione in quanto espressione di un principio generale anche in tema di annullamento di delibera condominiale.

Come a dire che tutti i vizi formali evocati avrebbero dovuto essere fatti valere dai soggetti direttamente interessati dalle denunciate violazioni.

Se in mancanza di impugnativa da parte dei condomini, nel cui esclusivo interesse sono evidentemente contemplate le norme sulla convocazione e sulla rappresentanza in assemblea, la efficacia della delibera si consolida definitivamente, sarebbe contraddittorio precludere un tale effetto ammettendo in materia una legittimazione attiva in capo ai condomini non coinvolti.

Sul punto è intervenuta in ogni caso la S.C.( Cassazione civile sez. II -18/04/2014 n. 9082): "In tema di condominio negli edifici, il condomino assente in assemblea, ma regolarmente convocato, non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66 disp. att. c.c., modificato dall'art. 20 l. 11 dicembre 2012 n. 220".

Né può ritenersi che l'art. 1137, II co., nella parte in cui attribuisce il potere di impugnativa della delibera contraria alla legge o ai regolamenti, debba essere inteso come una deroga all'art. 1441 c.c., posto che si tratta di previsione generale sulla legittimazione ad impugnare le delibere invalide, che non è detto che contempli anche il caso in cui la violazione formale riguardi esclusivamente un condomino diverso da quello che agisce in giudizio.

In altri termini l'articolo 1137, II co, non prevede un potere generale di impugnativa delle delibere invalide, quasi ad evocare la ricorrenza di un interesse al ripristino della legalità, invero del tutto estraneo alla logica privatista che caratterizza pur sempre il condominio.

C'è in altri termini uno spazio normativo vuoto che lascia l'art. 1137, II co., nel quale, per il caso in discorso, ben si può applicare la regola generale fissata in materia di annullabilità del contratto.

Senza contare che l'interpretazione preferita è quella più in linea con il principio generale della conservazione degli atti.

Sostenevano poi gli attori che anche per l'attrice H. non sarebbero state rispettate le prescrizioni di legge e regolamentari in materia di convocazione dell'assemblea.

Non considera però la difesa istante che dagli atti è emersa la sua tempestiva convocazione con la consegna a mani, datata infatti 11-10-2012; da considerarsi evidentemente una forma equipollente dell'avviso di convocazione inoltrato con raccomandata. Non a caso il disposto ex art. 66, III co., disp. att., lo contempla ora espressamente( ma in vigore dal 18-06-2013).

#### **La violazione dell'art. 4 del regolamento condominiale**

Un altro motivo di invalidità della delibera s'incentrava sulla violazione dell'art. 4 del regolamento condominiale, che così recita: "L'amministratore...qualora non sia nominato un condomino, dovrà trattarsi di amministratore professionista...".

Viceversa, lamentavano gli attori, veniva nominato come amministratore l'avv. Armando Amendolito, di professione legale, ma non già esclusivo amministratore professionista, come prescritto dal disposto ex art. 4 del regolamento condominiale.

La tesi attrice per così dire prova troppo.

La norma regolamentare citata infatti imponeva che fosse un soggetto qualificato a rivestire la qualità di amministratore, qualora non fosse stato nominato un condomino; ma non può intendersi la prescrizione nel senso che, nell'ipotesi prevista, fosse un soggetto che svolgeva in via esclusiva l'attività di amministratore.

Anche l'avvocato infatti notoriamente può ben rivestire il ruolo di amministratore con professionalità pari a quella che può garantire un soggetto che faccia solo l'amministratore di condominio.

Entrambi i professionisti, una volta stipulato un mandato oneroso con il condominio, sono tenuti ad adempiere con la eguale diligenza necessaria il compito loro assegnato.

#### **La violazione dell'art. 1123 ed art. 7 del regolamento**

Sostenevano gli attori che la delibera deve essere annullata nella parte in cui disponeva di ripartire in quote uguali il compenso dell'amministratore (Euro 5 e accessori per ogni unità abitativa), in violazione di quanto fissato ex art. 1123 c.c. e art. 7 del regolamento condominiale.

Si deve ritenere che il mandato svolto dall'amministratore di un condominio rientri nel *genus prestazione dei servizi nell'interesse comune*, cui ha riguardo espressamente l'art. 1123 c.c., che nel disciplinare la ripartizione delle spese condominiali fissa la regola della proporzione con il valore della proprietà, ossia in linea di principio avuto riguardo alle tabelle millesimali.

Una diversa regola può essere ammessa, ma solo salva diversa *convenzione*, secondo l'espresso dettato normativo in parola.

E per convenzione deve intendersi l'unanimità; erra quindi la difesa convenuta quando afferma che la regola sarebbe derogabile puramente e semplicemente con una qualunque maggioranza.

Sosteneva altresì la difesa convenuta che sin dal primo bilancio consuntivo in ogni caso si era applicata in tema di ripartizione del compenso all'amministratore, la regola dell'art. 1123 C.C. e quindi si era finito con il disattendere la delibera, ove mai interpretata nel senso sostenuto dagli attori.

Deve allora chiedersi se sia cessata o meno la materia del contendere, alla luce della mancata attuazione della delibera impugnata sotto il profilo in esame.

La risposta deve essere negativa.

Si deve infatti premettere che questa volta la delibera va considerata nulla, proprio perché incideva su di un diritto del condomino, di cui solo lo stesso avrebbe potuto disporre: il rispetto cioè della ripartizione per tabella millesimale e non per quote eguali in tema di spese per compenso all'amministratore; di conseguenza solo una esplicita adesione alla domanda da parte del condominio convenuto, avrebbe potuto condurre alla pronuncia di cessazione della materia del contendere.

Residua insomma l'interesse da parte degli attori a veder accertata la nullità della delibera sotto il profilo evidenziato, per evitare che altri condomini possano in futuro pretendere l'applicazione della diversa regola della eguaglianza delle quote eguali, di cui alla delibera, in luogo dell'applicazione delle tabelle millesimali, imposte dall'art. 1123 c.c., magari perché per loro più vantaggiosa.

Peraltro nelle repliche ex art. 190 c.p.c. la difesa convenuta sosteneva la derogabilità della regola ex art. 1123 in tema di spese per il compenso dell'amministratore; come a dire che la materia del contendere in realtà persisteva.

Solo allora l'annullamento della delibera in autotutela avrebbe potuto, a rigore, comportare la cessazione della materia del contendere.

La domanda va dunque accolta solo sotto l'ultimo profilo trattato.

Data la parziale soccombenza - ogni motivo di impugnativa individuava infatti una domanda diversa perché diversa era la causa petendi - è giusto compensare le spese.

**P.T.M.**

**Pronunziando sulle domande proposte dai sig.ri X. Y. ed J. H., con citazione regolarmente notificata, nei confronti del Condominio di Viale K. n. W., in Taranto, rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:**

**Accoglie solo in parte la domanda e dichiara la nullità della delibera condominiale del 30-10-2012 nella parte in cui in cui dispone di ripartire in parti uguali il compenso dell'amministratore (Euro 5 e accessori per ogni unità abitativa);**

**Spese compensate.**

TARANTO, 16-12-2015

Il giudice dott. Claudio Casarano