

Trib. Vibo Valentia 29 ottobre 2020 n. 591

SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Si premette che, alla luce della legge 18.6.09 n. 69, entrata in vigore in data 4.7.09, si procederà ad una concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, in attuazione alla novella dell'art. 132 n. 4 c.p.c.

Con atto di citazione ritualmente notificato, l'ing. (...) adiva dinanzi all'intestato Tribunale il Condominio "...", in persona dell'amministratore di condominio legale rappresentante p.t. sig. (...), per sentire annullare la delibera assembleare del 7 novembre 2014 con cui si disponeva la costituzione del condominio "...", sito in S. Domenica di Ricadi, alla via (...) (...), e si nominava amministratore di condominio il sig. (...), perché approvata in assenza del quorum previsto dall'art. 1136, comma 2, c.c. oltre che affetta da vizi formali.

All'udienza del 25 marzo 2015 si costituiva il sig. (...), in qualità di amministratore di condominio, legale rappresentante del Condominio "...", insistendo preliminarmente per la declaratoria di inammissibilità della domanda in quanto tardiva, nonché insistendo per l'accertamento del proprio difetto di legittimazione passiva stante l'avvenuto annullamento della delibera impugnata con successiva delibera adottata dall'assemblea di condominio convocata per la data del 30.12.2014, con cui si disponeva l'annullamento della delibera del 7 novembre 2014 nonché delle successive delibere del 30.11.2014 e 1.12.2014. Sulla base di tali premesse insisteva quindi per la declaratoria di cessazione della materia del contendere essendo venuto meno l'oggetto della controversia.

Integrato il contraddittorio, concessi i termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c., la causa era rinviata per la precisazione delle conclusioni. Con provvedimento dell'8 aprile 2019 il Presidente (...) del Tribunale di Vibo Valentia assegnava il presente fascicolo alla scrivente. All'udienza dell'8 giugno 2020 la causa era trattenuta in decisione previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Così ragguagliati i fatti, in via preliminare deve rilevarsi l'infondatezza della preliminare eccezione di inammissibilità della domanda sollevata da parte convenuta.

Come noto, il termine di cui all'art. 1(...) c.c., nella parte in cui onera il condomino assente, dissenziente o astenuto a proporre la domanda di annullamento della delibera assembleare nel termine di trenta giorni, distingue la decorrenza del termine a seconda che il condomino impugnante sia assente, dissenziente o astenuto. Per gli ultimi due casi il termine decorre chiaramente dalla data dell'assemblea condominiale in cui è approvata la delibera impugnata.

Sulla base di tali brevi premesse dunque, nel caso in esame, il termine perentorio per l'impugnazione della delibera decorreva per il sig. (...) dal 7 novembre 2014, data in cui era approvata la delibera oggetto di impugnazione. Ne consegue quindi che il termine per proporre l'impugnazione per quest'ultimo decorreva in data 9 dicembre 2014.

Ebbene dall'esame della documentazione allegata emerge che l'odierno attore notificava l'atto di citazione nei confronti del condominio convenuto in data 5 dicembre 2014, dunque in un momento

antecedente il decorso del termine di cui all'art. 1(...) c.c.

In senso avverso non può assumere rilievo la circostanza per cui il procedimento notificatorio si sia concluso per la parte convenuta in data 11 dicembre 2014, ovvero la data in cui il condominio ha ricevuto l'atto. Com'è noto infatti il decorso dei termini deve verificarsi avendo riguardo per il soggetto notificante, al momento della consegna del plico all'ufficiale giudiziario e, per il destinatario, dal momento in cui lo stesso ha la legale conoscenza dell'atto (cfr. art. 149 c.p.c.).

Ne deriva quindi che l'atto di citazione è stato notificato tempestivamente nei confronti del condominio convenuto, con conseguente infondatezza dell'eccezione preliminare sollevata.

Analogamente priva di rilevanza è l'eccezione di improcedibilità della domanda sollevata da parte convenuta per avere l'attore convocato il condominio convenuto dinanzi all'organismo per la mediazione solo in data 16 dicembre 2014 con fissazione dell'incontro per il tentativo di conciliazione in data 7 gennaio 2015.

Sul punto giova evidenziare che il termine decadenziale di cui all'art. 1(...) c.c. non può ritenersi certamente esteso alla condizione di procedibilità introdotta dall'art. 5, comma 1-bis, d.lgs. n. 28 del 2010, con la quale si subordina unicamente l'esercizio dell'azione giudiziale - per le materie indicate- all'esperimento del tentativo di mediazione. Sicché deve distinguersi il termine decadenziale di cui all'art. 1(...) c.c., per cui è inammissibile la proposizione dell'azione ivi disciplinata decorso il termine di trenta giorni, dalla condizione di procedibilità dell'azione giudiziale prevista dall'art. 5 comma 1 bis del d.lgs. 28/2010, con cui si rende obbligatorio l'esperimento del tentativo di conciliazione stragiudiziale quale condizione per l'esercizio dell'azione. La disposizione da ultimo richiamata non estende affatto i termini decadenziali di proposizione delle azioni all'esperimento del tentativo di conciliazione, prevedendo unicamente che lo stesso sia esperito al fine di rendere procedibile la successiva azione giudiziale. In questo senso infatti, laddove la procedura di mediazione non si sia conclusa alla data della prima udienza di comparizione delle parti, il giudice fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'art. 6, ovvero, quando la mediazione non è stata esperita, assegna contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione. Le due previsioni richiamate smentiscono quanto affermato dal convenuto circa la tardività della procedura di mediazione intrapresa. Ne consegue quindi che, al più, stante la pendenza delle trattative di composizione stragiudiziale della lite, la prima udienza di comparizione doveva essere unicamente rinviata a data successiva come peraltro è accaduto.

Per le ragioni esposte anche il secondo rilievo preliminare operato da parte convenuta deve essere rigettato.

Ciò posto, la disamina della res controversa impone ulteriori precisazioni in punto di fatto al fine di comprendere le ragioni sottese alla presente decisione.

Ebbene, dall'esame della documentazione allegata al fascicolo di parte convenuta è emerso che in data 1.12.2014 l'assemblea straordinaria di condominio in seconda convocazione provvedeva a deliberare sui seguenti ordini del giorno:

1. Accettazione dell'incarico da parte dell'amministratore (...) deliberato in data 7 novembre 2014;

2. Redazione delle tabelle millesimali e regolamento di condominio;
3. Stipula polizza assicurativa del fabbricato;
4. Esibizione, valutazione e approvazione del preventivo e piano di riparto dal 7.11.2014 al 31.12.2015 e conguaglio una volta approvate le tabelle millesimali;
5. Compilazione scheda anagrafica per la costituzione del fascicolo del fabbricato.

All'esito, riscontrata la nomina dell'amministratore di condominio nella persona del sig. (...), si approvava all'unanimità la necessità di redigere le tabelle millesimali ed il regolamento di condominio, conferendo incarico per la formazione delle tabelle all'ing. (...), si rinviava la decisione in merito alla sottoscrizione di polizza assicurativa, all'approvazione del preventivo e piano di riparto, nonché alla compilazione della scheda anagrafica.

Con successiva assemblea in seconda convocazione del 30 dicembre 2014 si discuteva il seguente ordine del giorno:

atto di citazione e procedura di mediazione fissata per il 7 gennaio 2015, notificati da parte del sig. (...) per impugnazione della delibera condominiale del 7 novembre 2014. Presa d'atto da parte dell'assemblea e incarico ad un legale per resistere alla lite.

All'esito della riunione, l'assemblea deliberava *con voto unanime dei presenti, di procedere all'annullamento della delibera impugnata del 7.(11).2014 e quella successiva del 30 novembre 2014 e 1 dicembre 2014.*

L'annullamento viene deliberato in quanto nel verbale del 7 novembre 2014, la votazione contiene un mero semplice errore materiale, consistente nell'aver trascritto due volte nella votazione per la nomina dell'amministratore, il nominativo della condomina sig.ra Recupero invece del nome della sig.ra (...), quest'ultima chiaramente favorevole a tutto il deliberato.

Inoltre i signori (...), (...) e (...), deliberano con voto unanime di autorizzare l'amministratore (...) ... di accettare la mediazione e presenziare all'incontro fissato per il giorno (7).(1).2015, chiedendo in quella sede che venga verbalizzato che la volontà della sig.ra Marchese Antonella era ed è come quella dei signori (...) e (...), di votare favorevolmente alla costituzione del condominio e nomina di un amministratore (cfr. verbale assemblea del 30.12.2014 allegato al fascicolo di parte convenuta).

Sulla base di tali premesse il condominio convenuto ha insistito per la declaratoria di cessazione della materia del contendere *essendo venuta meno la stessa ragion d'essere del presente procedimento*, nonché per la declaratoria del difetto di legittimazione passiva in capo al condominio convenuto ed al sig. (...) in qualità di amministratore di condominio in carica, in ragione dell'annullamento della delibera con cui era istituito il condominio "(...)" e nominato quale amministratore il sig. (...).

Al riguardo giova evidenziare che, dall'esame della documentazione allegata, se da un lato emerge *ex actis* l'espressione della volontà dei condomini di procedere all'annullamento della delibera condominiale del 7 novembre 2014, dall'altro non possono condividersi le conclusioni tratte da

parte convenuta dalla suddetta decisione assembleare.

In primo luogo deve evidenziarsi che la disciplina di cui all'art. 1129 c.c. dispone che nel caso in cui ci siano più di otto condomini deve essere nominato un amministratore di condominio; laddove non provveda l'assemblea, la nomina può essere richiesta all'autorità giudiziaria.

Ebbene, la disposizione richiamata subordina unicamente l'obbligo di nominare un amministratore di condominio alla presenza di più di otto condomini, non anche la costituzione del condominio stesso alla presenza di un determinato numero di soggetti.

Com'è noto infatti, la costituzione di un condominio avviene di diritto in tutti i casi in cui in un edificio ci sono anche solo due proprietari e due unità immobiliari distinte. Ciò implica la sottoposizione alla disciplina dettata dal codice civile in materia in tutti i casi in cui si costituisca di diritto un condominio.

Ne consegue dunque che il successivo annullamento della delibera impugnata se da un lato produce effetti sulla nomina dell'amministratore di condominio, nei termini che si chiariranno in seguito, di certo non comporta il venir meno del condominio che sussiste invece di diritto.

Ciò posto, deve operarsi un'ulteriore precisazione.

Ed invero, la delibera condominiale è lo strumento che consente ai condomini di dare esecuzione alla decisione presa con riferimento ad uno degli oggetti che sono stati affrontati all'ordine del giorno. L'approvazione della delibera segue le regole dettate dal codice civile che riguardano i quorum deliberativi dell'assemblea condominiale, ovvero le maggioranze necessarie all'approvazione della delibera.

La revoca e la sostituzione della delibera condominiale sono due istituti che consentono ai condomini di modificare una delibera approvata in precedenza.

Con la revoca si delibera l'inefficacia di una delibera già approvata. Con la sostituzione si assume una nuova delibera che prende il posto di quella precedente perché viziata oppure, semplicemente, per cambiarne il contenuto.

La revoca della delibera condominiale può essere totale o parziale e può essere effettuata sia che la delibera da revocare sia viziata che regolare.

Dottrina e giurisprudenza riconoscono all'assemblea condominiale il potere di revocare una delibera assembleare sia quando viziata sia quando regolare. La revoca, a differenza dell'annullamento, non richiede l'intervento del giudice che pronunci l'annullamento della delibera perché viziata. Questa infatti, come si è già detto, può avvenire anche se la delibera è regolare ed è competenza dell'assemblea condominiale dichiararla.

In entrambi i casi, si procede facendo venir meno l'effetto alla delibera già approvata che si vuole revocare mediante la convocazione di una nuova assemblea condominiale che deliberi in tal senso. Tale decisione dev'essere approvata con lo stesso quorum deliberativo previsto per l'approvazione della delibera stessa.

La revoca della delibera condominiale dev'essere inserita tra gli argomenti all'ordine del giorno e infine verbalizzata nel verbale di assemblea condominiale.

Sulla base delle premesse siffatte deve evidenziarsi preliminarmente che l'assemblea dei condomini non può disporre l'annullamento di una precedente delibera, come fatto nel caso di specie, ma può più correttamente revocarne l'efficacia e/o sostituirla con altra delibera.

Nel primo caso è necessario al fine della validità della revoca suddetta che la stessa sia indicata nell'ordine del giorno dell'assemblea e che venga approvata con gli stessi quorum deliberativi previsti per la delibera oggetto di revoca.

Ebbene, dall'esame del verbale dell'assemblea del 30.12.2014 emerge in primo luogo che l'annullamento-revoca della delibera oggi impugnata non fosse indicata nell'ordine del giorno che invece indicava testualmente:

atto di citazione e procedura di mediazione fissata per il 7 gennaio 2015, notificati da parte del sig. (...) per impugnazione della delibera condominiale del 7 novembre 2014. Presa d'atto da parte dell'assemblea e incarico ad un legale per resistere alla lite.

In secondo luogo e in ogni caso dalla lettura delle determinazioni dell'assemblea, in disparte il rispetto dei quorum deliberativi, non emerge la chiara volontà di revocare la precedente delibera nella parte in cui ha disposto la costituzione formale del condominio "(...)" e la nomina dell'amministratore di condominio nella persona del sig. (...), tanto che i condomini presenti nella medesima riunione immediatamente dopo aver disposto "l'annullamento" della delibera impugnata, conferivano all'amministratore nominato, mandato ad accettare la mediazione e presenziare all'incontro fissato per il giorno 7 gennaio 2015.

Sulla scorta delle premesse ragguagliate ed alla luce delle osservazioni poc'anzi fornite, non può attribuirsi alla suddetta delibera condominiale del 30 dicembre 2014 valore revocatorio della precedente delibera del 7 novembre 2014 e conseguentemente non può ritenersi venuta meno la materia del contendere.

Le conclusioni suddette sono peraltro confermate dalla circostanza per cui il tentativo di mediazione obbligatoria si è concluso in senso negativo, non essendo stato raggiunto un accordo transattivo tra le parti (cfr. verbale di incontro preliminare alla mediazione allegato n. 9 al fascicolo di parte convenuta).

In ogni caso, anche a voler attribuire valore revocatorio alla statuizione dell'assemblea dei condomini del 30.12.2014 è indubbio che la stessa non abbia inciso anche la carica di amministratore di condominio conferita al sig. (...), stante il conferimento nella medesima sede dell'incarico a rappresentare i condomini in sede di mediazione.

Per le ragioni suddette certamente priva di fondamento è la richiesta declaratoria del difetto di legittimazione passiva del condominio convenuto in persona del legale rappresentante p.t.

Sulla base di tutto quanto esposto non può accogliersi nemmeno la richiesta declaratoria di cessazione della materia del contendere, con conseguente necessità di esaminare la domanda

principalmente proposta dall'odierno attore.

Ebbene, ai fini della delibazione della domanda attorea, deve preliminarmente verificarsi se l'assemblea condominiale indetta in data 7 novembre 2014 in seconda convocazione abbia rispettato i quorum costitutivi e deliberativi di cui all'art. 1136 c.c.

Come noto, il quorum costitutivo dell'assemblea in seconda convocazione richiede la presenza di 1/3 dei condomini e la rappresentanza di 1/3 del valore dell'edificio.

Non vi sono dubbi sulla sussistenza del quorum costitutivo, atteso che all'assemblea del 7 novembre 2014 partecipavano tutti i quattro proprietari.

Diversamente, per quanto riguarda l'accertamento del rispetto del quorum deliberativo, deve preliminarmente evidenziarsi che, ai sensi dell'art. 1136, comma 4, c.c., le deliberazioni che concernono la nomina o la revoca dell'amministratore di condominio devono essere sempre approvate con le maggioranze di cui al secondo comma, ovvero con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Come evincibile dal verbale dell'assemblea del 7 novembre 2014, la formale costituzione del condominio "(...)" e la nomina dell'amministratore di condominio (...) era approvata con voto favorevole dei sig.ri (...), (...)e (...), e voto contrario dell'odierno attore.

Ebbene, malgrado sia indubbia la rappresentanza della maggioranza degli intervenuti richiesta dalla disposizione richiamata, non può concludersi nello stesso senso quanto alla rappresentanza di almeno la metà del valore dell'edificio.

Come già evidenziato in principio, il Condominio convenuto, alla data di proposizione della domanda non aveva ancora provveduto alla formazione di tabelle millesimali, avendo unicamente conferito incarico per la redazione delle tabelle all'ing. (...), rinviando ad altra data sia l'approvazione delle tabelle che del piano di riparto.

Ne consegue quindi che la documentazione fruibile ai fine dell'accertamento della validità del quorum deliberativo sia costituita unicamente dal riparto preventivo redatto dall'amministratore di condominio (cfr. all. 8 fascicolo di parte attrice) nonché dagli atti di compravendita delle unità immobiliari allegate dei sig.ri (...), (...), Marchese e Recupero, non ravvisandosi altra documentazione allegata da parte convenuta né essendovi stata contestazione in merito alle quote di proprietà allegata da parte attrice.

Orbene, dall'esame della documentazione indicata, emerge con evidenza che l'odierno attore è proprietario del 70% dell'edificio sito in S. Domenica di Ricadi, via (...) (...), mentre i condomini Recupero Carmen, Marchese Antonella e Giovanni (...) sono proprietari del residuo 30%.

Ed infatti, come emerge anche dal riparto preventivo redatto dall'amministratore di condominio, il sig. (...) è proprietario di 3 appartamenti, un negozio, due magazzini e della totalità dei box al piano interrato dell'immobile, attribuendosi allo stesso in via preventiva un totale pro quota di 700/1000, mentre ai restanti proprietari (...), (...) e (...) sono attribuiti 100/1000 ciascuno.

Ne consegue quindi che la costituzione formale del condominio "(...)" e la nomina dell'amministratore di condominio (...) siano avvenute in assenza del quorum deliberativo previsto dall'art. 1136 c.c.

Per le ragioni esposte la domanda proposta dall'odierno attore deve essere accolta e la delibera condominiale del 7 novembre 2014 deve essere annullata con conseguente declaratoria di illegittimità della nomina dell'amministratore di condominio (...) in quanto avvenuta in violazione del quorum deliberativo previsto dall'art. 1136 c.c.

L'accoglimento della domanda attorea osta all'esame della richiesta condanna dell'attore ex art. 96 co. 3 c.p.c.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Vibo Valentia, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, sulla domanda proposta, ogni contraria istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

1. accoglie, per le causali di cui in motivazione, la domanda;

per l'effetto:

2. annulla, per le causali di cui in motivazione, la deliberazione assunta dall'assemblea dei Condomini, in seconda convocazione, in data 7 novembre 2014 ed oggetto della presente impugnazione;

3. condanna il CONDOMINIO "(...)" DI VIA (...), , S. DOMENICA DI RICADI, in persona dell'amministratore *p.t.*, legale rappresentante, **sig. (...)**, al pagamento in favore di (...) delle spese di lite, che si liquidano in complessivi **€ 7.799,00**, di cui € 545,00 per esborsi ed € 7.254,00 per compenso professionale, oltre IVA e CPA, se dovute, come per legge.

Così deciso in Vibo Valentia, il 28 ottobre 2020.

Il giudice

Dott.ssa Mariachiara Sannino

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com