

## Trib. Velletri 1 settembre 2023, n. 1653

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI  
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in persona del Giudice dott.ssa Sonia Piccinni, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. (*omissis*) del ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2021, vertente

tra

(*omissis*), elettivamente domiciliato in (*omissis*), presso lo studio dell'Avv. (*omissis*) che lo rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di citazione

ATTORE

e

Condominio (*omissis*), sito in (*omissis*), in persona dell'Amministratore p.t.

CONVENUTO – CONTUMACE

OGGETTO: impugnazione di delibera assembleare

CONCLUSIONI: come da atti e verbale di udienza del 19.04.2023

Procedimento assegnato a questo Giudice in data 10 febbraio 2023, trattenuto in decisione all'udienza del 19.04.2023 con la concessione di un termine di 60 giorni per il deposito di comparse conclusionali

FATTO E DIRITTO

1. Con atto di citazione notificato in data 18.06.2021 (*omissis*) impugnava la delibera assembleare del (*omissis*) relativamente al punto n. (*omissis*) all'ordine del giorno relativo alla nomina dell'amministratore di condominio nella persona giuridica della (*omissis*) s.r.l.s. In particolare, l'attore deduceva che la predetta deliberazione veniva adottata con l'approvazione di n. 25 condomini per un totale di 551,17 millesimi di proprietà, ossia con un numero di voti inferiore alla maggioranza degli intervenuti, così come richiesto dall'art. 1336, comma 2, c.c.

Sulla base di dette allegazioni l'attore formulava le seguenti conclusioni:

“ - Preliminarmente, nelle more del presente giudizio, sospendere la delibera impugnata, stante il gravissimo pregiudizio arrecato dalla paralisi della gestione condominiale conseguente la nomina di amministratore assolutamente irregolare non munito dei poteri necessari ad operare per il condominio;  
- Accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del (*omissis*) adottata dal “Condominio (*omissis*)”, sito in (*omissis*), per errato ed illegittimo computo delle maggioranze richieste ai fini deliberativi;  
- Per l'effetto, dichiarare illegittima la nomina dell'amministratore in carica siccome da delibera del (*omissis*);  
- Con condanna pagamento delle spese, incluse quelle della mediazione, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore antistatario.”.

Il Condominio (*omissis*), sebbene ritualmente citato, non si costituiva in giudizio e con ordinanza dell'8.11.2021 ne veniva dichiarata la contumacia.

Disposta la sospensione dell'efficacia della delibera impugnata, la causa veniva rinviata, su richiesta della parte attrice, per la precisazione delle conclusioni e, all'udienza del 19.04.2023, trattenuta in decisione con la concessione di un termine di 60 giorni per il deposito di comparse conclusionali.

2. In via preliminare, si evidenzia che i vizi dedotti nell'azione di impugnazione oggetto del presente giudizio (relativi alla maggioranza prescritta dalla legge per l'adozione della deliberazione assembleare) configurano un'ipotesi di annullabilità della deliberazione che, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., soggiace al termine di decadenza di trenta giorni decorrenti dalla deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Occorre altresì evidenziare che le controversie riguardanti la materia condominiale – ivi comprese quelle relative all'impugnazione delle deliberazioni assembleari – sono assoggettate alla speciale disciplina della mediazione obbligatoria di cui all'art. 5 del D.Lgs. n. 28/2010, che al comma 6 prescrive: "Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo". Dal combinato disposto delle disposizioni sopra richiamate deriva che il termine decadenziale di trenta giorni, di cui all'art. 1137, comma 2, c.c., interrotto a seguito della comunicazione di convocazione innanzi all'organismo di mediazione, riprende nuovamente a decorrere, per un ulteriore ed ultimo termine decadenziale di trenta giorni, a far data dal deposito del verbale di mediazione presso la segreteria dell'organismo.

Tanto premesso, nel caso di specie, l'impugnazione deve ritenersi tempestivamente proposta. Difatti, l'odierno attore – dissenziente rispetto alla deliberazione adottata in data (*omissis*) – ha provveduto ad allegare all'atto di citazione l'istanza di mediazione (prot. *omissis*) datata (*omissis*) e depositata, dunque, nel rispetto del termine perentorio di cui all'art. 1137, comma 2, c.c. All'atto introduttivo del giudizio la parte attrice ha allegato, altresì, il verbale di mediazione, conclusasi, con esito negativo, in data (*omissis*). Considerato, quindi, che la procedura di mediazione relativa alla delibera del (*omissis*) si è conclusa, con esito negativo, il (*omissis*); che da tale data decorreva nuovamente il termine decadenziale di trenta giorni, interrotto in seguito ad istanza di mediazione; che l'atto di citazione risulta notificato a mezzo pec in data (*omissis*), deve rilevarsi la tempestività dell'impugnazione della suddetta delibera in quanto proposta nel rispetto del termine perentorio di cui all'art. 1137, comma 2, c.c.

3. Nel merito, la domanda è fondata e deve essere accolta.

L'art. 1136, commi 2 e 4, c.c. dispone che la deliberazione relativa alla nomina dell'amministratore deve essere approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Nel caso di specie, su un totale di 56 condomini intervenuti in assemblea, rappresentativi di 776,40 millesimi di proprietà, l'assemblea ha deliberato la nomina dell'amministratore nella persona giuridica della (*omissis*) s.r.l.s. con il voto favorevole di n. 25 condomini per 515,17 millesimi e con il voto contrario di n. 31 condomini per 261,23 millesimi.

Ebbene, risulta evidente che, pur essendo stato raggiunto un numero di voti pari ad almeno la metà del valore dell'edificio, la deliberazione non può comunque ritenersi validamente assunta in quanto la maggioranza degli intervenuti (in numero pari a 31) ha espresso parere sfavorevole alla nomina dell'amministratore.

Non essendo stato raggiunto il quorum deliberativo sotto il profilo della maggioranza dei partecipanti all'assemblea, la relativa deliberazione deve essere, dunque, annullata.

4. Deve essere, infine, dichiarata inammissibile la domanda con la quale l'attore ha chiesto di "esplicitare l'individuazione di quale sia l'attuale amministratore di condominio, che deve essere individuato in virtù della riviviscenza dello *status quo ante* nella persona della sig.ra (*omissis*), trattandosi di domanda nuova, proposta per la prima volta in sede di udienza di precisazione delle conclusioni e, dunque, tardivamente.

5. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate, come in dispositivo, in conformità dei criteri di cui al D.M. 10.3.2014, n. 55 (così come modificato dal D.M. n. 147 del 13/08/2022), tenuto conto del valore della controversia (valore indeterminabile – complessità bassa) e dei valori tariffari minimi (fase di studio, fase introduttiva e fase decisionale), stante la non complessità dell'attività svolta e delle questioni giuridiche affrontate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla causa avente R.G. n. (*omissis*), ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) accoglie la domanda proposta da (*omissis*) e, per l'effetto, annulla la delibera condominiale del (*omissis*) relativamente al punto n. 6 all'ordine del giorno;
- b) dichiara inammissibili le ulteriori domande proposte;
- c) condanna il Condominio (*omissis*) a rifondere, in favore di (*omissis*), le spese di lite che si liquidano nella complessiva somma di € 2.540,00, di cui € 2.906,00 per compensi ed € 125,00 per esborsi, oltre rimborso

forfetario per spese generali al 15%, I.V.A. e C.P.A., se dovute, come per legge, somma da distrarsi in favore del procuratore dichiaratosi antistatario Avv. (*omissis*).

Velletri, lì 31 agosto 2023

Il Giudice

dott.ssa Sonia Piccinni