

Tribunale di Palermo, Sentenza n. 751/2025 del 17-02-2025

TRIBUNALE ORDINARIO di ### VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 4618/2024 tra ### ATTORE/I e ### N. 45 ### CONVENUTO/I Oggi 17 febbraio 2025 sono comparsi: ### , l'avv. ### Per il ### N. 45 ### l'avv. ### I procuratori si riportano alle note conclusive depositate a cui rinviano, discutono la causa e chiedono che venga decisa Il got Si ritira in ### di Consiglio per la decisione. Alle ore 18,30, viene emessa sentenza ex art 281 sexies cpc .
Il Got dott.

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di ### Il Tribunale, nella persona del Got dott. ### all'udienza del giorno 17 febbraio 2025 , ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente ### nella causa civile di I ### iscritta al n. r.g. 4618/2024 promossa da: ### (C.F. ###), con il patrocinio dell'avv. ### e dell'avv. ### (ATTORE contro ### N. 45 ### (C.F. ###), con il patrocinio dell'avv. ### CONVENUTO
Oggetto : impugnazione delibera condominiale

P.Q.M.

Il giudice unico ogni contraria domanda, eccezione e difesa reietta definitivamente pronunciando
1) In parziale accoglimento delle domande dell'attore, dichiara la nullità della delibera impugnata relativamente ai punti 1 e 2 2) Liquidata le spese del giudizio in complessivi euro 3300,00, oltre euro 600,00 per spese, oltre iva , cpa e spese forfettarie. Condanna il condominio convenuto a rifondere agli attori la metà delle spese del giudizio e compensa fra le parti la metà delle spese ### E ### Con atto di citazione, regolarmente notificato, l'odierno attore impugnava la delibera assunta in data ###/2023 dal condominio sito in ### n. 45, e chiedeva al Tribunale : “- In via preliminare, inaudita altera parte, sospendere l'efficacia delle deliberazioni assunte in data ###.2023 con ogni e qualsivoglia statuizione per le ragioni sopra esposte; - Sempre in via preliminare, fissare l'udienza cautelare per la trattazione dell'istanza cautelare di sospensione delle deliberazioni impuginate; - Conseguentemente, sempre in via preliminare, sospendere l'efficacia delle deliberazioni assunte in data ###.2023 per le ragioni sopra esposte; - Nel merito, ritenere e dichiarare sussistenti i presupposti di invalidità previsti dalla legge e per l'effetto annullare e/o dichiarare nulle e/o inefficaci tutte le deliberazioni assunte con l'assemblea del 21-22.02.2023 per tutti i motivi sopra esposti; - Ritenere e dichiarare nulli, annullabili ed inefficaci tutti i rendiconti rielaborati dal dott. [REDACTED] ed approvati al punto 1 dell'o.d.g. per tutti i motivi sopra esposti; - Ritenere e dichiarare nulli, annullabili ed inefficaci tutti i rendiconti presentati dalla dott.ssa ### ed approvati al punto 2 dell'o.d.g. per tutti i motivi sopra esposti; - Ritenere e dichiarare nulla e/o inefficace la nomina e la relativa delibera di rinnovo dell'incarico alla dott.ssa ### per violazione dell'art. 1129 c.c. per le ragioni sopra esposte.” Precisava che gli argomenti posti all'ordine del giorno erano i seguenti : 1) Approvazione dei bilanci redatti dai revisori contabili a seguito delle risultanze finali come da incarico conferito in seduta assembleare del 22.07.2021; 2) Approvazione bilanci da maggio 2021 a dicembre 2022; 3) Ratifica degli atti compiuti dall'amministratore per l'avvio e la partecipazione al procedimento di mediazione obbligatoria nr. 2320/2022 nei confronti di ### e decisione assembleare sulla proposta informale di quest'ultimo; 4) Ratifica del mandato conferito dall'amministratore all'Avv. per resistere nel proc. RGN 4545/2022 Tribunale di ### Giudice Dr. Sutera, promosso dal condomino ### come da comunicazione al p. 4 dell'assemblea del 13.04.2022; 5) Ratifica del mandato conferito dall'amministratore all'Avv. per resistere nel proc. RGN 12252/2022 Tribunale di ### Giudice Dr. Lo Presti, promosso dalle condomine ###re ### e ### 6) Dimissioni amministratore; 7) Nomina amministratore; 8) Approvazione preventivo di spesa anno 2023; 9) Ricorso per accertamento tecnico preventivo promosso da ### nei confronti del ### di ### 45; 10) Comunicazioni dell'###

riteneva la delibera impugnata annullabile in quanto nel verbale mancava l'indicazione dell'assemblea tenutasi in prima convocazione.

Relativamente al 1° punto dell'o.d.g. , con cui l'assemblea ad unanimità approvava il rendiconto per il periodo 2018 aprile 2021, riteneva l'elaborato contabile incompleto, errato ed inattendibile, che non teneva conto di ben due CTU espletate nel corso dei vari giudizi conclusi con sentenze passate in giudicato.

Riteneva inoltre che la delibera al punto 1 e al punto 2 (relativa all'approvazione del rendiconto maggio 2021-dicembre 2021 nonché anno 2022) fosse nulla in quanto vi era stata l'approvazione di un rendiconto pluriennale.

Riteneva l'invalidità della delibera relativamente ai punti 3-4-5-8 dell'o.d.g. perché nel verbale mancava indicazione dell'assemblea tenutasi in prima convocazione.

Riteneva la nullità della delibera relativamente ai punti 6 e 7 relativi al rinnovo dell'incarico all'amministratore in quanto non era specificato il compenso.

Riteneva l'invalidità della delibera relativamente ai punti 9 e 10 dell'o.d.g. in quanto aveva deliberato su un argomento non indicato nell'ordine del giorno. Si costituiva il ### dell'edificio sito in ### n. 45, che contestava tutto quanto dedotto dall'attore e chiedeva: “- In via pregiudiziale, ritenere e dichiarare l'inammissibilità, per intervenuta decadenza, dell'azione giudiziale proposta da parte attrice per violazione degli artt. 5 e 6 del D.Lgs. n. 28/10 e dell'art. 1137 c.c.; - Sempre in via pregiudiziale, ritenere e dichiarare improcedibili le domande proposte per mancato esperimento del procedimento di mediazione; - nel merito, rigettare tutte le domande proposte perché inammissibili, infondate in fatto ed in diritto oltre che non supportate da prova idonea. Con vittoria di spese e compensi”.

Questo decidente non sospendeva la delibera impugnata e, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la discussione e la decisione.

All'udienza del 17 febbraio 2025 viene emessa sentenza ex art 281 sexies cpc.

Preliminarmente si evidenzia che non è fondata l'eccezione proposta dal ### di inammissibilità dell'impugnazione per intervenuta decadenza.

Il termine di tre mesi previsto dall'art 6 comma 1 d.lgs 28/2010 infatti può essere prorogato per volontà delle parti di altri tre mesi .

Nel verbale conclusivo della mediazione, a pag. 2 (doc. 11) viene riportata la seguente verbalizzazione: “Al primo incontro le parti hanno prestato il consenso alla prosecuzione della mediazione ... [...]

Le parti al fine di raggiungere accordo conciliativo hanno chiesto vari rinvii e all'organismo lo sfioramento dei termini rinunciando a sollevare tale eccezione nell'eventuale sede processuale ... [...].... La volontà delle parti che hanno prestato il consenso alle proroghe e che risulta dal verbale di mediazione deve ritenersi prevalente e può portare a una proroga anche oltre il termine semestrale, come è avvenuto nella fattispecie anche in considerazione che una delle parti era un ### e che pertanto era necessario convocare l'assemblea.

Infatti si rileva che la volontà delle parti deve ritenersi sovrana nel decidere come modulare i tempi della procedura: le parti possono decidere di differire gli incontri e anche di consentire la prosecuzione del procedimento di mediazione ben oltre il termine massimo semestrale previsto ex lege e ciò senza incorrere in nullità della procedura.

Appare comunque superfluo rammentare che il termine decadenziale stabilito dall'art 1137 cc per l'impugnazione delle delibere assembleari condominiali riguarda solamente quelle annullabili e non anche le delibere nulle che, all'opposto, non sono soggette ad alcun termine di decadenza, essendo l'azione proponibile senza limiti di tempo e da chiunque vi abbia interesse.

Relativamente alla circostanza che nel verbale manchi l'indicazione dell'assemblea tenutasi in prima convocazione si osserva che tale circostanza non comporta l'invalidità della delibera.

Occorre a tal proposito richiamare il principio, già affermato dalla Corte di Cassazione e che si condivide, per il quale «in tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. La verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni.

Pertanto, una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, nè la rende invalida” (Cass. ord. 22685/14, Corte Appello Firenze d'Appello Firenze n. 2171 del 3/10/22).

Da tale principio espresso dalla Suprema Corte, si desume che se l'assemblea si costituisce regolarmente in seconda convocazione, gli adempimenti connessi alla prima rappresentano degli elementi formali la cui assenza non è in grado di inficiare la validità delle decisioni che andranno ad essere assunte. In buona sostanza, omettere nel verbale la formula di rito l'assemblea si svolge in seconda convocazione essendo la prima andata deserta (o simili) non inficia la validità dell'assemblea stessa.

Nel caso di specie, l'amministratore ha dato atto a verbale della "regolare convocazione dell'assemblea” ritenendola validamente costituita, non risultano a verbale le contestazioni dei condomini, tenuti al relativo controllo, ragion per cui deve ritenersi provato il presupposto di validità della seconda convocazione. Ciò premesso, si ritiene che la delibera vada dichiarata nulla nella parte in cui al punto 1 e 2 in ha approvato bilanci pluriennali.

L'art. 1130 c.c. impone all'amministratore di redigere annualmente il rendiconto condominiale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni. La previsione in esame sancisce quindi l'obbligo per l'amministratore di rendere annualmente il conto della sua gestione. Il principio di annualità della rendicontazione discende dai riferimenti dell'articolo 1135 c.c. all'annualità tanto del bilancio preventivo quanto del rendiconto consuntivo, con la conseguenza della nullità della deliberazione condominiale che vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione (o rendicontazione) pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione. Ciò trova spiegazione nell'esigenza inderogabile che il rendiconto condominiale, riferito ad un anno di gestione, non può prescindere dai saldi della gestione precedente per consentire all'amministratore di predisporre un documento contabile allineato e quindi effettuare quella serie di operazioni contabili che consentono di collegare un nuovo esercizio finanziario alle annualità precedenti, contestualizzando il tutto in un unicum contabile privo di soluzioni di continuità, adeguando anche (e necessariamente) lo stato patrimoniale. ### una parte della giurisprudenza di merito, che questo decidente condivide, la delibera che approva più bilanci in un'unica assemblea sarebbe nulla perché contraria alla legge, infatti violerebbe il principio di annualità della gestione condominiale, norma imperativa.

Di recente il Tribunale di Roma, con sentenza n 17135 del 4-11- 2021, ha sancito il principio secondo cui la delibera che approva i bilanci consuntivi di più annualità in unica soluzione è valida a condizione che gli stessi siano relativi ciascuno all'esercizio di riferimento , in quanto la violazione del principio di annualità della gestione e il ritardo nell'approvazione del bilancio assumono rilevanza solo ai fini della eventuale revoca dell'amministratore ma non incidono sulla validità della delibera che, approvando in un'unica assemblea più bilanci, regolarizza, sebbene a posteriori, la contabilità condominiale.

Non è ammessa l'approvazione di un rendiconto pluriennale però, al contrario, è lecita l'approvazione in una unica soluzione di più rendiconti differenti e distinti, ognuno relativo ad un singolo esercizio finanziario annuale.

La delibera che approva più bilanci è quindi da ritenere valida solo se siano stati discussi ed approvati, in unica soluzione, più bilanci formalmente distinti, ognuno relativo ad un singolo anno di gestione e collegato a quello dell'annualità precedente.

Nella fattispecie non risulta che l'assemblea abbia discusso e approvato più bilanci formalmente distinti, anzi risulta che l'assemblea abbia approvato più bilanci indistintamente, genericamente, in modo cumulativo.

Nello specifico l'amministratore ha sottoposto alla compagine assembleare l'approvazione di più anni di gestione, era invece compito del revisore, in ossequio ai principi sopra riportati, scomporre anno per anno il rendiconto da sottoporre ad approvazione assembleare.

Il rendiconto redatto dalla dott.ssa ### ed approvato con la delibera di cui al punto 2 dell'o.d.g. risulta altresì illegittimo per non avere riportato una posta debitoria ossia quella relativa alla procedura promossa dall'impresa edile ### Più precisamente, in data ### l'impresa edile ### ha ingiunto al condominio il pagamento della somma di €.1.000,00 oltre spese legali e tale posta debitoria non risulta riportata e su tale punto nulla ha osservato il ### convenuto.

Per i motivi esposti, la delibera relativamente ai punti 1 e 2 va dichiarata nulla e ogni altro motivo di impugnazione deve ritenersi assorbito.

In relazione ai punti 3, 4 5 e 8 l'attore ritiene che siano illegittimi in quanto nel verbale manchi l'indicazione dell'assemblea tenutasi in prima convocazione.

Per i motivi sopra esposti, tale circostanza non comporta l'invalidità della delibera.

Per quanto riguarda i punti 6 e 7 relativi alla riconferma dell'amministratrice dimissionaria, Dott.ssa ### l'attore ritiene che "La deliberazione assembleare assunta al punto 7 dell'o.d.g. risulta palesemente nulla per non avere l'amministratore specificato analiticamente l'importo del compenso richiesto per il rinnovo dell'incarico".

Tale motivo è infondato.

Infatti nel verbale si legge che l'assemblea all'unanimità dei presenti rinnova il mandato alla ### alle medesime condizioni economiche. Il compenso pertanto risulta specificato in quanto è quello già corrisposto in precedenza. Comunque la parte attrice non ha più alcun interesse all'impugnazione di tale punto in quanto il ### ha dichiarato che la signora ### non è più amministratrice del condominio di ### n. 45.

Relativamente al punto 9 si ritiene, come correttamente rilevato dal condominio convenuto, che si tratta di "lavori urgenti" e che quindi non era necessaria alcuna deliberazione dell'assemblea.

###, ai sensi dell'art. 1135, comma 2, c.c., può ordinare lavori urgenti di manutenzione straordinaria.

Relativamente al punto 10, si ritiene che nessuna delibera sia stata assunta.

Tenuto conto dell'esito del giudizio, si ritiene di compensare fra le parti la metà delle spese del giudizio e di porre a carico del condominio convenuto la metà delle spese.

Le spese del giudizio si liquidano come da dispositivo.

Il Got dott. ...