

In persona del giudice monocratico [REDACTED]
riunito in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 19851/2021 Ruolo generale affari contenziosi

TRA

[REDACTED]
tutti rappresentati e difesi dagli Avv.ti [REDACTED]

- Attore-

E

[REDACTED] C.F. [REDACTED], in persona dell'Amministratore pro tempore,
Sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] - convenuto

Oggetto : impugnazione delibera assembleare

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] e

[REDACTED] hanno convenuto, con atto notificato l'8 marzo 2021, il [REDACTED]
[REDACTED] al fine di « accertare e dichiarare l'assoluta nullità, annullabilità ed
illegittimità del deliberato assembleare tutto dell'assemblea del 24/09/2020 del
[REDACTED] con particolare riferimento al punto 2 dell'Ordine del Giorno
denominato Approvazione Rendiconto 2019 e per l'effetto annullare il consuntivo della
gestione ordinaria 2019 Con vittoria di spese, competenze, diritti ed onorari del presente
giudizio da distrarsi in favore degli scriventi procuratori che dichiarano sin da ora di essere
antistatari.».

Esponevano gli attori che la delibera assembleare assunta dal [REDACTED]
in data 24.9.2020 aveva il seguente ordine del giorno:

1.“Esame note critiche alle tabelle millesimali attualmente in uso nel condominio [REDACTED]
dal Geometra [REDACTED] e conseguente adozione di delibera di modifica in ordine alle
tabelle.

- 2.Approvazione rendiconto 2019.
3. Approvazione preventivo per compenso professionale dell'ing. [REDACTED]
4. Ratifica conferimento dell'incarico all'Avv. [REDACTED] per la mediazione n.851/2020 presso l'Organismo di Mediazione Forense, nella controversia contro i condomini [REDACTED]
5. Poteri e limiti in sede di mediazione in capo all'amministratore di Condominio.
6. Conferimento incarico all'avv. [REDACTED] per la costituzione nel giudizio di consulenza tecnica pendente presso il Tribunale di Roma R.G.N.14808/2020 instaurato dai condomini [REDACTED] ed avente ad oggetto il rifacimento delle tabelle millesimali.
7. Conferimento incarico al tecnico di fiducia come consulente di parte nel giudizio di consulenza tecnica preventiva pendente presso il Tribunale Civile di Roma R.G.N.14808/2020.
8. Aggiornamenti sulla trattativa [REDACTED] e conseguenti determinazioni.
9. Possibilità di avvalersi del credito di imposta "bonus facciate" "ecobonus" "superbonus" e sismabonus 110% e conseguenti determinazioni."

Gli attori hanno lamentato come il deliberato sia nullo o annullabile in realtà per due motivi di impugnazione riferiti esclusivamente al punto 2 dell'ordine del giorno:

- a) il rendiconto consuntivo 2019 sarebbe stato redatto e portato all'approvazione da un soggetto, l' arch. [REDACTED] non titolato a svolgere la professione di amministratore di condominio ai sensi della legge 220/2012
- b) Il consuntivo della gestione 2019 sarebbe confuso errato e riporterebbe degli importi privi di giustificazione senza che sia stata consentita agli attori la consultazione della documentazione contabile a supporto .

Si costituiva il [REDACTED] convenuto chiedendo "*In via preliminare: 1. accertare e dichiarare l'improcedibilità ed inammissibilità del presente giudizio per iscrizione a ruolo tardiva.*

Nel merito: 2. accertare e dichiarare l'assoluta legittimità, validità ed efficacia dell'intero deliberato assembleare del 24.09.2020 del [REDACTED] e conseguentemente rigettare le domande ex adverso spiegate.

3. condannare gli attori per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 c.p.c. per le ragioni tutte esposte in narrativa, lasciando alla valutazione equitativa del Giudice la quantificazione del relativo danno.

Con vittoria di spese e compensi del presente giudizio, oltre IVA, CPA come per legge e rimborso spese generali."

2. Il [REDACTED] convenuto , a sua volta, ha premesso che lo stesso è costituito da soli sette condomini e non ha l'obbligo di nomina di un Amministratore, in quanto tale obbligo, così come sancito dall'art. 1129 c.c., è previsto esclusivamente in caso di un numero di condomini superiore ad otto.

Inizialmente il Condominio, nato dal frazionamento a seguito di divisione ereditaria di un palazzetto cielo terra originariamente di un unico proprietario, era composto di tutti parenti entro il quarto grado. L' amministratore arch. [REDACTED] di cui si contesta

la carenza di qualifiche per assumere la carica, ha assunto tale incarico quale coniuge della Sig.ra [REDACTED] condoina e proprietaria degli immobili siti agli interni 0, 03 e 06 del medesimo Condominio e convivente con la medesima.

L'art. 71 bis disp. att. c.c., stabilisce esplicitamente che il requisito di cui alla lettera g) relativo alla frequenza di un corso di formazione iniziale e lo svolgimento di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale non è necessario qualora l'amministratore venga nominato tra I CONDOMINI DELLO stabile. Circostanza quest'ultima sempre verificatasi nel Condomini [REDACTED]

In secondo luogo occorre distinguere tra le eventuali conseguenze discendenti dall'asserita carenza dei requisiti per svolgere l'attività di amministratore da parte del Sig. [REDACTED] da quelli che sono i requisiti di validità delle delibere assunte, invece dall'assemblea condominiale.

Tra l'altro lo stesso art. 71 bis disp. att. c.c., non solo prevede che il titolo di cui alla lettera g) non sia necessario nel caso in cui il soggetto che assume la carica di amministratore lo faccia per il proprio condominio, ma anche che può ritenersi legittimamente espletata l'attività di amministratore svolta da colui che abbia compiuto la medesima attività per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data del 18.06.2013 (data di entrata in vigore della legge n. 220 del 2012).

Nel caso di specie, [REDACTED] ha, sia espletato l'attività di amministratore nell'interesse del proprio condominio, sia svolto la medesima attività per più di un anno nell'arco dei tre anni antecedenti il 18.06.2013 essendo stato nominato amministratore l'1.09.2005.

L'asserita mancanza di titoli, comunque, non inciderebbe assolutamente sulla validità del consuntivo.

La legge prevede che la documentazione contabile inherente il consuntivo 2019 non debba essere portata dall'amministratore in sede di assemblea al fine di consentirne la visione ai condomini ma quest'ultimi possano chiedere all'amministratore appuntamento al fine analizzarla ed eventualmente estrarne copia previo pagamento delle relative spese vive. Tale richiesta, nella specie, non veniva effettuata.

Dall'esame del rendiconto emerge che le spese per tecnici e legali, sono riferite a prestazioni rese dai professionisti nell'interesse del condominio regolarmente approvate e in merito alle quali il [REDACTED] rinvia al registro di contabilità dove sono state regolarmente registrate.

In merito invece alla voce "restituzione di saldi iniziali" per circa € 10.020,02, che compare nella situazione contabile globale, la voce si riferisce a somme effettivamente restituite ai condomini.

3. Preliminamente il Tribunale osserva che, come riconosciuto dallo stesso Condominio eccipiente in comparsa conclusionale, è stata superata alla prima udienza, alla luce dei chiarimenti e della documentazione prodotta da parte attrice, l'eccezione di tardività della costituzione degli attori ai sensi dell'art. 165 c.p.c.. Invero, nonostante sul portale telematico il giudizio risulti iscritto a ruolo in data 25.3.2021, gli attori hanno dimostrato di aver effettuato l'invio telematico in data 16.3.2021.

L'art. 71 bis , primo comma , disp. Att. c.c. prevede che possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio tra l'altro coloro: g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

L'ultimo comma dell'art. 71 bis disp. Att. c.c. infine prevede che "*A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.*

Il Regolamento Ministeriale del 13 agosto 2014 n. 140 si è occupato di disciplinare il c.d. " pacchetto formativo" venendo stabiliti in modo omogeneo su tutto il territorio nazionale gli standards per lo svolgimento della formazione multidisciplinare dell'amministratore e all'art. 5 del suddetto regolamento si prevede lo svolgimento ed i contenuti dell'attività di formazione ed aggiornamento.

Il comma 2 dell'art. 71 bis disp. Att. c.c. , esenta dai requisiti di cui alle lett. f) e g) nelle ipotesi in cui l'amministratore sia nominato dai Condomini dello stabile quale modulo alternativo di gestione del condominio che trova soluzione all'interno della stessa compagine condominiale in ragione della diretta conoscenza del designando amministratore ritenuta espressiva in via presuntiva di una sorta di *intuitus personae*. Mentre la ratio della previsione dell'ultimo comma dell'art. 71 bis va rinvenuta nel fatto che l'aver dimostrato per un certo lasso temporale, con la gestione effettiva del condominio , il possesso delle qualità di amministratore induce a ritenere sussistente la relativa idoneità professionale che dovrebbe essere dimostrata altrimenti dal titolo di studio .

Nella specie i condomini impugnanti fanno leva sulla mancanza in capo ad [REDACTED] della qualità formale di condomino del [REDACTED] non essendo mai stato proprietario di un immobile all'interno del Condominio.

Da ciò discenderebbe la assoluta nullità di tutti gli atti di amministrazione svolti dal Sig. [REDACTED] durante la durata della sua carica.,

Il [REDACTED] , a sua volta, sostiene che l'amministratore è soggetto terzo ed estraneo all'assemblea e non ha diritto di voto e quindi, anche ove non avesse le qualifiche ed i requisiti necessari, non inficerebbe il voto dell'assemblea a cui di fatto non partecipa. Occorre , cioè, distinguere tra le eventuali conseguenze discendenti dall'asserita carenza dei requisiti per svolgere l'attività di amministratore da parte del Sig.[REDACTED] da quelli che sono i requisiti di validità delle delibere assunte, invece dall'assemblea condominiale e non dall'amministratore.

Inoltre lo stesso art. 71 bis disp. att. c.c., ultimo comma prevede che il titolo di cui alla lettera g) (relativo alla frequenza di un corso di formazione iniziale e allo svolgimento dell'attività di formazione periodica) non sia necessario nel caso in cui il soggetto che assume la carica di amministratore abbia compiuto la medesima attività per almeno un

anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data del 18.06.2013 ,data di entrata in vigore della legge n. 220 del 2012.

Nel caso di specie, il precedente Amministratore del [REDACTED], Arch. [REDACTED] ha sia espletato l'attività di amministratore nell'interesse del proprio condominio, sia svolto la medesima attività per più di un anno nell'arco dei tre anni antecedenti il 18.06.2013.

Ad avviso del giudicante devono condividersi le argomentazioni difensive del [REDACTED].

Come già rilevato da questo Tribunale, l'art. 71 bis disp. att. c.c., con la quale sono stati fissati i requisiti di onorabilità e di qualificazione professionale di colui che può essere nominato amministratore, è norma di ordine pubblico, per la sua incidenza su interessi generali della collettività .La disposizione, infatti, mira a garantire ai condomini edilizi amministratori affidabili e provvisti di esperienza e capacità.

Il Condominio , costituendosi, pur potendo agevolmente provare, ove fosse stato proprietario di unità immobiliare all'interno del Condominio, la qualità di condono di [REDACTED] , non lo ha fatto e non ha negato quanto asserito dai ricorrenti per cui va esclusa la ricorrenza dell'ipotesi di cui al comma secondo dell'art. 71 bis disp. Att. c.c. non essendo dimostrata la qualità di Condomino dell'amministratore .

Ciò nonostante la delibera impugnata non può essere dichiarata né nulla né annullabile per due diversi ordine di motivi.

Per un verso, infatti, deve evidenziarsi che l'art. 1129 co. 12° n. 8 c.c. prevede come "grave irregolarità" "l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo" (il secondo comma, cit., indica, tra i dati da comunicare, anche quelli "professionali" dell'amministratore).

Ed allora, se la mera omissione della comunicazione dei requisiti professionali, pure a prescindere dal loro effettivo possesso, è sufficiente a comportare la revoca giudiziale dell'amministratore, a fortiori la medesima soluzione si impone in caso di assoluta carenza di tali requisiti.

Al contrario, quanto alla partecipazione a corsi di formazione periodica, non è prevista dall'art. 71 bis co. 4° disp. attuaz. c.c. quale requisito il cui venir meno possa determinare la decadenza dall'incarico di amministratore, cosicché l'eventuale carenza di aggiornamento non sembra qualificabile di per sé come 'grave irregolarità'.

L'art.1129, comma 12, c.c. elenca quindi una serie di ipotesi tipiche di gravi irregolarità giustificanti la revoca dell'amministratore . Il comma 14 cita poi una ipotesi di nullità della nomina dell'amministratore consistente nella mancata specificazione, al momento di essa o del suo rinnovo, dell'entità del compenso richiesto.

Orbene, da tale previsione può evincersi che, quando il legislatore ha inteso sanzionare con la nullità della delibera di nomina dell'amministratore l'omissione di alcuni adempimenti connessi all'assunzione dell'incarico di amministratore condominiale, lo ha affermato espressamente e quindi che ulteriori ipotesi di nullità, quale conseguenza dell'inadempimento di altri doveri, non possono essere ricavate in via interpretativa. Tali inadempimenti, specie se protratti nel tempo, possono invece integrare le gravi

irregolarità che giustificano la revoca dalla carica oltre che essere fonte di responsabilità per l'amministratore inadempiente.

D'altro canto, l'art. 71 bis co. 4° disp. attuaz. c.c. non prevede il requisito di cui alla lett. g) dello stesso articolo (tra cui rientra lo svolgimento di attività di formazione professionale periodica) quale requisito il cui venir meno possa automaticamente determinare la decadenza dall'incarico di amministratore.

Tutti questi elementi, complessivamente valutati, inducono quindi a ritenere che la mancata comunicazione, all'atto della nomina, di documentazione attinente alla frequentazione di corsi d'aggiornamento, non determini un vizio della delibera di nomina, pur potendo rilevare ai fini della revoca (dunque nell'ambito di un procedimento che ha per contraddittore l'amministratore in proprio e in cui, comunque, il Tribunale non è vincolato alla revoca per il semplice riscontro di una causa che rientri nell'elenco di cui all'art. 1129 c.c., rimanendo libero di apprezzarne in concreto l'effettiva incidenza nell'ambito del rapporto di mandato).

Facendo applicazione dei principi ora enunciati al caso di specie , va affermato, pertanto che, per un verso, come sostenuto dal [REDACTED], l'eventuale invalidità della nomina dell'amministratore [REDACTED] non implicherebbe automaticamente l'invalidità delle deliberazioni adottate sotto il suo mandato .

Per altro verso, è dimostrata la ricorrenza della fattispecie di cui all'ultimo comma dell'art. 71 bis disp. Att. essendo documentato e non contestato che l' Arch. [REDACTED] abbia iniziato ad amministrare il Condominio il 1 settembre 2005, e che, quindi, al 18.06.2013, lo avesse amministrato per più di un anno .

Altrettanto infondate appaiono le ulteriori doglianze avanzate dagli attori .

Quanto alla mancata esibizione della documentazione a supporto della delibera di approvazione del rendiconto dell'anno 2019 va ricordato che la documentazione contabile inherente il consuntivo non debba essere portata dall'amministratore in sede di assemblea al fine di consentirne la visione ai condomini ma quest'ultimi possano chiedere all'amministratore appuntamento al fine analizzarla ed eventualmente estrarne copia previo pagamento delle relative spese vive e tale richiesta non è stata documentata (cfr tra le tante Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19799 del 19/09/2014)

Peraltro i motivi di nullità e/o annullabilità del rendiconto appaiono del tutto generici e gli attori non hanno adeguatamente contrastato quanto spiegato dal [REDACTED] e cioè che la voce "restituzione di saldi iniziali" per circa € 10.020,02, si riferisce a somme effettivamente restituite ai condomini. In particolare, in data 04.3.2019, sono stati restituiti alla Sig.ra [REDACTED] € 8.016,00 mentre al Sig. [REDACTED] € 2.004,02 come risulta dal registro di contabilità e dall'estratto conto condominiale, per anticipazioni effettuate a fronte della morosità del condomino Sig. [REDACTED]

Tenuto conto che (cfr. tra le altre Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 19948 del 12/07/2023) la responsabilità ex art. 96, comma 3, c.p.c., presuppone, in coerenza con l'art. 24 Cost., sotto il profilo soggettivo, una concreta presenza di malafede o colpa grave della parte soccombente, perché agire in giudizio per far valere una pretesa non è di per sé condotta rimproverabile, anche se questa si riveli infondata, dovendosi attribuire a tale figura

carattere eccezionale e/o residuale, non si ravvisano nella fattispecie i presupposti di cui all'art. 96 c.p.c. invocati dal [REDACTED]

[REDACTED] seguono la soccombenza, e sono liquidate in dispositivo ai sensi del D.m. 55/14 e successivi aggiornamenti

p.q.m.

- respinge le domande di nullità o annullamento della delibera assembleare del 24/09/2020 del [REDACTED] proposte da [REDACTED] e [REDACTED]

- condanna gli attori , in solido tra loro, a rifondere al [REDACTED] convenuto le spese del presente giudizio che liquida in Euro 6.000,00 oltre Iva, cap e rimborso forfettario spese generali

Così deciso in Roma il 30 luglio 2024

Il Giudice

www.CONDOMINIO-DOMS