

Trib. Salerno 25 agosto 2020 n. 2092

Ragioni di fatto e di diritto della decisione.

Con atto di citazione ritualmente e tempestivamente notificato gli attori proponevano impugnativa della delibera condominiale adottata nell'assemblea del 22.11.2017, instando per il suo annullamento - previa sospensione cautelare della sua esecutività - ravvisati profili di illegittimità per : a) violazione dell'art.1129, comma 14 cc, sì come modificato dalla Legge 11.12.2012 n. 220, in relazione al punto 4 OdG in merito alla Ratifica/rinnovazione nomina dell'Amministratore (...), con effetto ex tunc e b) violazione dell'art.1136, comma 6 cc in relazione all'art. 66, comma 3 Disp. Att. cc in relazione all'intero decisum , per mancata e/o irregolare convocazione dei condomini ai fini del quorum deliberativo.

A motivo della domanda gli attori, premettendo di essere proprietari di una unità immobiliare posta al piano secondo dello stabile in questione, catastalmente indicato come in atti (...) e del piano seminterrato oltre che della quota indivisa di 1/3 del sottotetto, del tetto e dei lastrici solari (...), deducevano la palese violazione dell'art.1129, comma 14 cc per come modificato dalla Legge n. 220/2012, avendo la delibera impugnata, approvato e ratificato ex tunc la nomina ad amministratore di (...) senza indicare il compenso a questi dovuto in ragione della funzione attribuita, contravvenendo in tal modo alle disposizioni di legge previste sul punto e confermando, in sostanza, il medesimo contenuto della delibera assembleare dell' 11.02.2016, dove ugualmente alcuna specifica analitica del compenso dovuto era stata indicata.

In relazione al secondo profilo di censura avanzato in merito alla mancata convocazione dell'attrice Giudice Rosaria, deducevano uguale illegittimità della delibera gravata, atteso che, la notifica dell'avviso di convocazione si era perfezionato oltre i cinque giorni previsti per legge e dunque in violazione dell'art. 66/3° comma Disp. Att. cc

Con propria comparsa si costituiva il Condominio convenuto che chiedeva il rigetto dell'opposizione per sua infondatezza in fatto ed in diritto, eccependo a difesa il corretto e regolare svolgimento delle procedure finalizzate all'assunzione del deliberato assembleare nonché di quelle effettuate ai fini della notifica dell'avviso di convocazione all'attrice, spedito alla sua residenza nota, non avendo ella mai comunicato alcun cambio di indirizzo.

Successivamente, istruita su base documentale, la causa passava in decisione previa concessione dei termini di cui all'art. 190 cpc.

Nell'analizzare partitamente i profili di vizio dedotti in domanda, deve innanzitutto osservarsi che l'art. 1129 cc in tema di "Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore" al comma 14 prevede che l'amministratore di condominio "all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

Dalla lettura della predetta disposizione sembrerebbe pacifica la scissione tra i due momenti afferenti l'attribuzione del mandato, individuati nella nomina e nell'accettazione, momento questo

nel quale indicare, specificandolo analiticamente, l'ammontare del compenso dovuto.

La giurisprudenza di merito tuttavia non è univoca sul punto avendo affermato che, rispetto alla nomina dell'amministratore "dalla lettura dell'art. 1129, comma 14, c.c. si evince che l'ammontare del compenso richiesto dall'amministratore non deve necessariamente essere indicato nella delibera assembleare. Infatti, per espressa disposizione di legge, esso può essere precisato dall'amministratore all'atto di accettazione della nomina, atto che può intervenire in un momento anche successivo alla delibera stessa. Non è, pertanto, nulla né annullabile la delibera assembleare di nomina dell'amministratore, che non riporti gli elementi di cui all'art. 1129, comma 14 cit." (Trib. Palermo 9 febbraio 2018, in Arch. locazioni 2018, 4, 403), ravvisando in tal modo una sorta di progressione in ordine alla formazione del consenso nella conclusione del contratto di mandato tra amministratore e Condominio, secondo lo schema progressivo della delibera di nomina (proposta) e della risposta dell'amministratore (accettazione da comunicarsi al proponente).

Tuttavia, vista la sanzione indicata dall'art. 1129 cc (nullità della nomina) è stato osservato che "la mera indicazione di una somma complessiva, per nulla dettagliata, inserita fra le voci del preventivo che -anche ove si possa ritenere che comprenda tutto quanto dovuto all'amministratore alla luce di Cass. 22313/2013 -non soddisfa quella esigenza di chiarezza documentale, trasparenza e formalità che traspaiono dal meccanismo di nomina ed accettazione individuati dal novellato art. 1129 cod. civ., meccanismo che non può prescindere da un atto formale dal quale risulti l'espressa e analitica indicazione del compenso" (Trib. Massa 6 novembre 2017).

Ciò considerato questo giudice ritiene di aderire all'indirizzo di merito espresso dal sentenza n. 7912/2018 del Tribunale di Roma secondo cui l'indicazione analitica del compenso all'amministratore condominiale è obbligatoria all'atto della nomina, pena la nullità della nomina stessa.

Ed invero, in ossequio al principio di coerenza logica e sistematica, "...debbono trovare applicazione le norme sulla nullità del contratto, a cui pacificamente la delibera condominiale in quanto manifestazione di volontà soggiace, tra cui quella dell'art. 1423 cod. civ., che esclude la convalida del negozio nullo, se non diversamente disposto dalla legge", di tal che deve ritenersi del principio di sanatoria delle delibere condominiali affette da vizi di legittimità, potendosi esso estendere alle sole delibere annullabili.

Tale interpretazione della norma in commento trova la sua ragion d'essere nella ratio sottesa alla L. n. 22/2012, motivata anche da esigenze di trasparenza e chiarezza nella gestione condominiale a tutela dei condòmini (si pensi ad esempio agli obblighi di apertura del conto corrente "condominiale"; ai novellati obblighi di rendicontazione di cui all'articolo 1130 bis del Codice Civile; alla tenuta del registro di contabilità condominiale) e al diritto degli stessi ad essere edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, tanto nel caso di prima nomina dell'amministratore quanto nel caso delle successive riconferme, non valendo a ritenere evaso tale obbligo, l'indicazione di una somma complessiva inserita ad esempio tra le voci del preventivo, in quanto contraria all'esigenza di chiarezza documentale, trasparenza e formalità che traspaiono dal meccanismo di nomina ed accettazione individuati dal novellato art. 1129 Codice Civile. Tanto più che il preventivo di spesa "costituisce una semplice stima - che potrebbe anche essere variata in sede di consuntivo - e non rappresenta invece quell'assunzione di un obbligo negoziale da parte dell'amministratore in ordine

al corrispettivo (che rappresenta l'obbligazione assunta dal condominio) che oggi appare indispensabile a mente del novellato art. 1129 CC, a tutela della posizione contrattuale del mandante" (cfr. sentenza Tribunale Massa 6 novembre 2017)

Ugualmente nessuna rilevanza può avere un atto di integrazione del verbale inviato ai condòmini alcuni mesi dopo l'assemblea: tale scrittura - con cui si pretende di provare che prima dell'assemblea, ancorchè non risulti dal verbale, sarebbe stato indicato il compenso dell'amministratore a tutti i condòmini - rappresenta una mera dichiarazione a posteriori di coloro che la sottoscrivono ed alla quale non si può riconoscere alcun valore se non quello di semplice dichiarazione riconducibile agli estensori.

La nullità "radicale" della delibera impedisce la successiva sanatoria, con la conseguenza che una successiva delibera - con cui sia stato nuovamente nominato lo stesso amministratore - si pone come atto autonomo e distinto da quello impugnato, avente effetti dal momento della sua adozione e non sana il vizio dedotto.

La domanda va dunque accolta. Ogni altro motivo assorbito.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo tenuto conto dell'assenza di attività processuale.

PQM

Il G.O., definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da (...) e (...), nei confronti del Condominio (...) - Eboli (Sa) - così provvede:

- Dichiarà nulla la delibera adottata nell'assemblea condominiale del 22.11.2017 in relazione al punto 4 dell'OdG per quanto in parte motiva;
- Condanna il Condominio convenuto al pagamento delle spese di causa, che si liquidano, con attribuzione ai difensori degli attori, in complessivi € 2.400,00 comprensivi di esborsi, oltre il rimborso spese generali in ragione del 15% sul compenso, IVA e CpA come per legge.

Salerno, lì 24.08.2020.

Il GO

Dott.ssa Loredana Palcera

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com