

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 6 settembre 2023

Integrale

**I requisiti da rispettare per la costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

SEZIONE CIVILE

in persona del giudice unico, dott.ssa Federica Ferretti, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. R.G.A.C. 1428/2022 pendente

TRA

(...) (C.F. (...)), elettivamente domiciliato in Campi Bisenzio, (...) presso lo studio dell'avv. (...) giusta procura conferita in calce al ricorso introduttivo ai sensi dell'art. 83, c. 3 c.p.c.

ATTORE

E

CONDOMINIO (...) (C.F. (...)), in persona dell'amministratore pro-tempore (...), elettivamente domiciliato a Prato, Via (...) presso lo studio dell'avv. (...) giusta procura in calce alla comparsa di costituzione ai sensi dell'art. 83, c. 3 c.p.c.

CONVENUTO

AVENTE AD OGGETTO

Comunione e condominio - impugnazione di delibera assembleare - spese condominiali

CONCLUSIONI

all'udienza dell'11/05/2023 l'attore ha precisato le conclusioni riportandosi a quelle rassegnate nell'atto introduttivo e nelle memorie ex art. 183 c.p.c.; il Condominio convenuto ha precisato le conclusioni chiedendo l'estinzione del giudizio "in ragione dell'adozione della delibera adottata il 07/03/2023 che determina l'inutilità del presente giudizio, in quanto la nomina di cui alla delibera impugnata è stata sostituita con la predetta delibera" e, in via subordinata, riportandosi alle conclusioni rassegnate nella comparsa di costituzione e nelle memorie ex art. 183, c. 6 c.p.c.

## SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

(...) ha agito nei confronti del Condominio di Prato, Via (...) (d'ora innanzi, per brevità, anche solo "il Condominio") chiedendo di dichiarare nulla o comunque annullabile "previa sospensione inaudita altera parte, della delibera assembleare impugnata di cui al punto n. 2 o.d.g. assunte in sede di assemblea del 25.02.2022", con vittoria delle spese di lite e condanna della parte convenuta ai sensi dell'art. 96 c.p.c. A fondamento della propria domanda l'attore ha dedotto: di essere proprietario di un appartamento facente parte del condominio di Via (...); che detto condominio era amministrato da (...); che con ricorso iscritto al n. R.G.V.G. 1436/2019 aveva chiesto ai sensi dell'art. 1129 c.c. la revoca di (...) dalla carica di amministratore; che detto ricorso era stato accolto con decreto del 20/05/2020 e successivamente confermato dalla Corte di Appello di Firenze con provvedimento del 19/05/2021; di essersi visto costretto sin da subito ad impugnare le delibere assunte all'assemblea del 17/05/201; che l'amministratore aveva proseguito e proseguita ad ignorare e disattendere i provvedimenti di revoca del Tribunale di Prato e della Corte di Appello di Firenze; che per tale motivo in data 30/11/2021 aveva inviato a (...) una lettera raccomandata chiedendo la convocazione di una assemblea straordinaria al fine di informare i condomini dei provvedimenti giudiziari di revoca e provvedere alla nomina di un nuovo amministratore; che l'amministratore (...) aveva convocato in data 25/02/2022 una riunione assembleare al quale (...) non era riuscito a partecipare a causa del ritardo nella consegna della lettera raccomandata di convocazione; che in data 04/03/2022 aveva quindi ricevuto il verbale della predetta assemblea, che aveva impugnato depositando in data 28/03/2022 istanza di mediazione; che detta delibera era nulla in quanto assunta in violazione dell'art. 1129, c. 13 c.c. che vieta all'assemblea di nominare nuovamente l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria; che Antonio (...) aveva commesso una grave irregolarità avendo completamente disatteso la pronuncia del Tribunale di Prato. Il Condominio si è costituito nel sub-procedimento avente ad oggetto l'istanza di sospensione della delibera assembleare chiedendo il rinnovo della notificazione degli atti introduttivi con contestuale emissione di un nuovo decreto di fissazione di udienza o di conferma dell'udienza fissata per il 23/11/2022. All'esito dell'udienza del 12/10/2022, fissata esclusivamente per la trattazione dell'istanza di sospensione dell'efficacia della delibera assembleare impugnata, detta istanza è stata rigettata. Il Condominio si è quindi costituito nel procedimento principale deducendo: il mancato rispetto del termine perentorio di trenta giorni per

l'udienza del 12/10/2022, già fissata per il 23/11/2022; l'inutilità dell'azione proposta nel presente giudizio, non potendo il Tribunale revocare nuovamente l'amministratore in quanto già revocato; l'incompetenza del Tribunale di Prato in favore del Giudice di Pace, dovendo il valore della causa essere parametrato alla quota millesimale del condominio ricorrente, pari ad 56,36 ovvero Euro 332,04 secondo il bilancio preventivo 2021 ed Euro 998,16 secondo il rendiconto del bilancio consuntivo del 2021; la mancata presentazione della domanda di ammissione al gratuito patrocinio e la conseguente irregolarità del giudizio in conseguenza del mancato versato del contributo unificato da parte dell'attore; che la revoca operata dal Tribunale di Prato non contiene alcuna allusione ad una ipotetica mala gestione da parte dell'amministratore revocato; che questi continuava ad amministrare il condominio in regime di prorogatio imperii; che pertanto non poteva essere nuovamente revocato giudizialmente un amministratore non più in carica e già revocato; che la domanda attorea violava il principio della sovranità dell'assemblea; che il singolo condominio poteva al più richiedere all'autorità giudiziaria un provvedimento ex novo ai sensi dell'art. 1105 c.c. per la nomina di un nuovo amministratore, previa dimostrazione dell'inerzia dell'assemblea; che durante il regime di prorogatio imperii il condomino che intende farsi promotore della nomina di un nuovo amministratore deve sollecitare l'assemblea in tal senso tramite richiesta scritta o tramite una dichiarazione messa a verbale ed oggetto di votazione, nel caso di specie mancante; che non era fondata la deduzione della parte attrice secondo cui il convenuto sarebbe l'amministratore revocato e non la compagine condominiale; che il potere di rappresentanza dell'amministratore derivava da una delibera assembleare legalmente costituita e formata il 03/10/2022; che l'accoglimento della domanda attorea avrebbe determinato la violazione del ne bis in idem; che (...) aveva già impugnato la delibera del 17/05/2021 al cui punto n. 4 l'assemblea ha rifiutato le dimissioni dell'amministratore (...), confermando l'incarico di quest'ultimo per l'anno successivo. Il Condominio convenuto ha pertanto chiesto di "1. Rimettere nei termini la parte convenuta; In denegata ipotesi: 2. Dichiarare fondata l'eccezione preliminare di incompetenza per valore in favore del Giudice di Pace e, per questo motivo, rigettare la domanda del ricorrente; 3. Dichiarare l'inutilità della presente domanda giudiziaria, in quanto il Tribunale di Prato, già si è pronunciato su tale argomentazione, riguardo alla delegittimazione; 4. Verificare la regolarità dell'avvenuta iscrizione a ruolo anche ai fini fiscali ed, In Subordine: Dichiarare inammissibile la richiesta di nullità o annullabilità della delibera assembleare impugnata al punto n. 2, per mancata richiesta di una nomina di un nuovo amministratore ai sensi dell'art. 1105 c.c. e per un potenziale ne bis in idem; 6. Dichiarare l'instaurazione dell'odierno giudizio temerario, ex art. 96 c.p.c.; 7. Condannare il ricorrente al pagamento delle spese legali di lite e di ogni onere accessorio scaturito secondo legge".

Alla prima udienza di comparizione la parte attrice ha eccepito la nullità della delibera impugnata in quanto la stessa non riportava l'offerta analitica dei compensi dell'amministratore di condominio. Con la memoria ex art. 183, c. 6, n. 1 c.p.c. la parte

attrice ha rassegnato le seguenti conclusioni "IN VIA PRELIMINARE sulla scorta dei documenti allegati al fascicolo del ricorrente e alla luce della giurisprudenza citata - accertato l'illegittimità dell'attuale incarico svolto dal Geom. (...);

considerato ed accertato che il condomino (...) ha più volte e formalmente fatto presente sia al Sig. (...) che agli altri condomini di tale situazione; che nonostante questo il Sig. (...) continua ad assumere formalmente la carica e la funzione di Amministratore del Condominio di via (...) a Prato; - nella comprovata inerzia della maggioranza dei condomini provvedere a nominare un amministratore giudiziario che sostituisca il Geom. (...), per il tempo necessario affinché l'assemblea dei condomini nomini un nuovo e diverso amministratore; NEL MERITO Voglia dichiarare nulla, o comunque annullabile, il verbale dell'assemblea del 25/02/2022 in particolare in riferimento la delibera di cui al punto 2 e per l'effetto rimuovere il Geom. (...) dall'incarico attualmente ancora illegittimamente ricoperto; in ogni caso, con condanna di parte convenuta ex art. 96 c.p.c.; IN OGNI CASO condannare il Condominio ricorrente al pagamento delle spese ed onorari sia stragiudiziali, ovvero quelli relativi alla mediazione svolta, che quelli relativi al presente procedimento, rimettendosi in entrambi casi, per quanto attiene alla loro quantificazione alle relative tabelle di legge. Di queste spese ed onorari se ne chiede, fin da ora, la distrazione direttamente al sottoscritto difensori".

La causa è stata istruita con l'acquisizione di documenti e quindi all'udienza dell'11/05/2023 è stata trattenuta in decisione con rinuncia delle parti alla concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

### I. in merito al pagamento del contributo unificato

In via del tutto preliminare si deve evidenziare che sebbene la parte attrice non risulti aver corrisposto il contributo unificato, l'omissione di tale adempimento fiscale non preclude l'esame del ricorso. L'art. 16 d.P.R. 115/2002 (c.d. T.U.S.G.) prevede infatti, per il caso di omesso o insufficiente pagamento del contributo unificato, l'irrogazione di una sanzione nonché la debenza sull'importo dovuto degli interessi al tasso legale con decorrenza dalla data del deposito dell'atto cui si collega il pagamento, previa iscrizione degli importi dovuti a ruolo.

Si rileva poi che l'art. 248 T.U.S.G. (cui il predetto art. 16 fa espressamente rinvio) impone all'ufficio giudiziario di notificare alla parte l'invito al pagamento del contributo unificato, non attribuendo al giudice alcuna competenza a riguardo.

### II. sull'eccezione di estinzione del giudizio

Ciò precisato e passando alle censure formulate dalle parti, deve essere rigettata la richiesta di parte convenuta volta ad ottenere la declaratoria di estinzione del giudizio in conseguenza dell'adozione in 07/03/2023 della delibera con cui il Condominio

convenuto ha provveduto a nominare nuovamente (...) quale proprio amministratore. Simile circostanza non è infatti riconducibile ad alcuna delle ipotesi previste dagli artt. 306, 307 e 309 c.p.c. quale causa di estinzione del giudizio.

Né tanto meno può ritenersi che l'adozione della predetta delibera determini la cessazione della materia del contendere, posto che la stessa disciplina solo i rapporti successivi alla data del 07/03/2023. Tale ragione giustifica anche il rigetto dell'eccezione di parte convenuta secondo cui tale ultima delibera determinerebbe "l'inutilità" della presente azione, da intendersi come difetto di interesse ad agire: la delibera del 07/03/2023 non incide sugli effetti della delibera in questa sede impugnata, la cui vincolatività l'attore può evitare solo con la presente impugnazione.

### III. sull'inammissibilità della domanda formulata in via preliminare

Poiché l'attore, in sede di precisazione delle conclusioni, ha richiamato non le conclusioni rassegnate nell'atto introduttivo ma anche quelle formulate nelle memorie ex art. 183, c. 6 c.p.c., deve ritenersi che lo stesso abbia inteso insistere per l'accoglimento della domanda formulata in via preliminare nella prima memoria istruttoria, con cui ha chiesto, previo accertamento dell'illegittimità dell'incarico svolto da (...) e della "comprovata inerzia della maggioranza dei condomini", di nominare un amministratore giudiziario che sostituisca il predetto (...) "per il tempo necessario affinché l'assemblea dei condomini nomini un nuovo e diverso amministratore". Tale domanda risulta tuttavia inammissibile in quanto nuova rispetto a quella formulata con l'atto introduttivo.

IV. Sull'eccezione in merito al mancato rispetto del termine perentorio di 30 giorni  
L'eccezione di parte convenuta secondo cui la parte attrice avrebbe omesso di notificare il ricorso e il decreto di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti del 12/10/2023 "già fissata per il 23/11/2023" entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza stessa, come previsto dall'art. 702 bis c.p.c. non può trovare accoglimento per i seguenti motivi.

In primo luogo si deve evidenziare che la parte attrice, nel nominare il proprio atto "ricorso ex art. 1137 c.c. con richiesta di sospensione delle delibere impuginate", non risulta aver fatto richiamo alla disciplina del rito sommario di cognizione dettata dall'art. 702 bis e ss. c.p.c., non menzionata né nel corpo dell'atto introduttivo né nelle conclusioni. L'impiego del termine "ricorso" appare infatti più un richiamato testuale alla previgente versione dell'art. 1137 c.c. nella parte in cui prevedeva che le delibere assembleari dovessero essere impuginate con "ricorso all'autorità giudiziaria". Nel caso di specie, pertanto, non trova applicazione il termine - peraltro non perentorio - previsto dall'art. 702 bis, c. 3 c.p.c. per la notificazione del ricorso introduttivo e del decreto di fissazione dell'udienza al convenuto nel procedimento sommario di cognizione.

Si deve peraltro evidenziare che l'udienza del 12/10/2023 non era la prima udienza di comparizione delle parti, ma solo una delle udienze in cui si è articolato il subprocedimento inerente l'istanza di sospensione della delibera impugnata.

#### V. sull'eccezione del difetto di interesse ad agire

Deve essere rigettata anche l'eccezione del difetto di interesse ad agire della parte attrice. L'interesse ad agire consiste nell'interesse al conseguimento di una utilità o di un vantaggio non ottenibile senza l'intervento del giudice. Nel caso di specie tale utilità si rinviene nell'annullamento o nella dichiarazione di nullità della delibera del 25/02/2022 con cui l'assemblea del condominio di (...) ha riconfermato Antonio (...) quale amministratore condominiale, delibera che, altrimenti, sarebbe divenuta definitivamente vincolante nei confronti dell'odierno attore.

#### VI. sull'eccezione di incompetenza per valore

L'eccezione di incompetenza per valore deve essere rigettata per le seguenti ragioni. Come precisato dalla giurisprudenza di legittimità, la domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino, anche ai fini della stima del valore della causa, non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio e dunque al solo importo contestato, ma si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione e dunque all'intero ammontare della spesa (cfr. Cass. 21/03/2022, n. 9068). Orbene dallo stesso testo della delibera impugnata emerge che il valore complessivo è superiore all'importo di Euro 5.000,00 prevista dal previgente art. 7 c.p.c. come limite di valore della competenza del giudice di pace.

#### VII. nel merito

In via del tutto preliminare è necessario evidenziare che il petitum dell'azione proposta dalla parte attrice - differentemente da quanto dedotto dalla parte convenuta - non è la revoca "nuovamente, (del)l'attuale amministratore", ma è l'annullamento della deliberazione del 20/05/2020 nella parte in cui l'assemblea dei condomini ha respinto le dimissioni dell'amministratore (...) confermandone la nomina, in quanto asseritamente assunta in violazione della previsione dell'art. 1129, c. 13 c.c. La censura formulata dalla parte convenuta secondo cui il ricorso attoreo violerebbe "il principio della sovranità dell'assemblea", a cui l'attore avrebbe dovuto chiedere di nominare un nuovo amministratore, potendo agire innanzi all'autorità giudiziaria esclusivamente ai sensi dell'art. 1105 c.c. solo in caso di inerzia dell'organo condominiale, non risulta pertanto fondata.

Passando quindi al merito delle contestazioni dell'odierno attore, si deve rilevare che, secondo il costante orientamento interpretativo della Corte di Cassazione, il divieto posto dal richiamato art. 1129, c. 13 c.c. a che l'assemblea dei condomini nomini nuovamente l'amministratore revocato giudizialmente è solo temporaneo (non

comprimendo definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico) in quanto riguarda soltanto la designazione assembleare immediatamente successiva al decreto di rimozione (cfr. tra le tante Cass. 02/02/2023, n. 3198). Orbene nel caso di specie dalla documentazione agli atti emerge che il decreto di revoca del (...) da parte dell'intestato Tribunale è stato pubblicato il 20/05/2020 e che l'assemblea condominiale ha "confermato" la nomina di (...) all'incarico di amministratore il 17/05/2021 (cfr. doc. 1 parte ricorrente e doc. 5 parte convenuta). Poiché dunque risulta documentalmente provato che la delibera impugnata nella presente sede non è quella immediatamente successivamente al provvedimento di revoca giudiziale, la censura di parte attrice deve essere rigettata.

L'attore ha quindi censurato la nullità della deliberazione in quanto asseritamente in violazione del disposto dell'art. 1129, c. 14 c.c. poiché non specifica l'importo dovuto a titolo di compenso. In primo luogo deve essere rigettata l'eccezione di tardività del predetto motivo di contestazione, in quanto formulato solo in sede di prima udienza di comparizione delle parti (ovvero il 23/11/2022) e dunque oltre il termine di decadenza previsto dall'art. 1137, c. 2 c.c.

L'art. 1129, c. 14 c.c. (ai sensi della quale "l'amministratore, 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") prevede un'ipotesi di nullità testuale della delibera di nomina dell'amministratore condominiale che non rechi (con le precisazioni che saranno di seguito effettuate) la specifica indicazione del suo compenso. Proprio perché la sanzione prevista è quella della nullità (e non dell'annullamento) la contestazione di tale profilo di censura non soggiace al termine decadenziale di 30 giorni, che l'art. 1137, c. 2 c.c. impone esclusivamente per la proposizione dell'azione di annullamento.

Parimenti non appare meritevole di accoglimento l'eccezione di parte convenuta secondo cui la censura di nullità sarebbe improcedibile in quanto non rilevata in sede di mediazione per le seguenti ragioni. La valutazione in merito alla nullità della delibera costituisce una questione di natura pregiudiziale sotto un profilo logico-giuridico rispetto all'azione di annullamento e, in quanto tale, può essere sollevata d'ufficio anche dal giudice. Orbene, né la disciplina del codice di procedura civile né tanto meno quella relativa alla mediazione prevede che il giudice che abbia sollevato d'ufficio un'eccezione in una controversia avente ad oggetto una materia per cui la mediazione è condizione di procedibilità, sia tenuto (a pena di improcedibilità del giudizio stesso) a far esperire alle parti un nuovo procedimento di mediazione, dovendo limitarsi ad assicurare che le parti possano prendere posizione su detto rilievo nel pieno rispetto del contraddittorio. Ma se in caso di rilievo d'ufficio non sussiste alcun obbligo di esperire un nuovo ed ulteriore tentativo di mediazione, la previsione di una imposizione contraria ove il medesimo rilievo sia stato effettuato dalla parti non appare giustificato né giustificabile. Passando quindi al merito della censura, si rileva che a seguito della

riforma introdotta con la L. n. 220/2012, la costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale richiede la sussistenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi l'importo dovuto a titolo di compenso; la Corte di Cassazione ha evidenziato che detto requisito formale può ritenersi soddisfatto anche in presenza di un richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso (cfr. Cass. 22/04/2022, n. 12927). Tale previsione mira a garantire la massima trasparenza ai condomini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, è tassativa e non ammette equipollenti.

Nel caso di specie al punto 2 della delibera del febbraio 2022 si legge che "i condomini presenti all'unanimità respingono le dimissioni e riconfermano l'attuale amministratore confermando anche il preventivo di spese annuali di loro conoscenza". Lo scrivente Tribunale non ritiene che detta dizione soddisfi i requisiti imposti dalla citata previsione legislativa in ragione della sua genericità; né tanto meno nella nomina del febbraio 2022 può leggersi alcun rinvio al preventivo allegato sub lett. A) alla delibera del 17/05/2021, posto che il dato testuale della delibera impugnata non offre alcun indizio della coincidenza tra il "preventivo di spese annuale" dalla stessa richiamato e il preventivo allegato alla delibera del maggio 2021.

Il fatto, poi, che l'importo richiesto dall'amministratore a titolo di compenso fosse uguale a quello degli anni precedenti non permette di ritenere sanata l'omessa indicazione dello stesso nella delibera di nomina.

Alla luce di quanto sopra deve pertanto essere dichiarata nulla la deliberazione adottata in data 25/02/2022 dal Condominio di Prato, Via (...) limitatamente al punto n. 2.

VIII. domanda ex art. 96 c.p.c. di parte attrice e di parte convenuta Devono essere rigettate le domande di risarcimento dei danni da c.d. "lite temeraria" formulate sia dalla parte attrice che dalla parte convenuta.

Premesso che nessuna delle parti ha specificato se detta domanda sia stata formulata ai sensi del primo o del terzo comma della citata previsione processualcodicistica, ove si riconduca la domanda a all'ipotesi di cui all'art. 96, c. 1 c.p.c. si deve rilevare che secondo il pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità la stessa costituisce una forma speciale di responsabilità contrattuale, che dunque soggiace alla disciplina della ripartizione degli oneri probatori dettati per l'art. 2043 c.c. La parte che agisce per la condanna al risarcimento del danno c.d. da "lite temeraria" è quindi tenuto a provare (i) l'esistenza e la misura del pregiudizio che la stessa assume di aver subito, (ii) la circostanza che l'azione è stata esperita con mala fede o colpa grave e (iii) la sussistenza di un nesso eziologico tra il preteso danno e l'altrui comportamento colpevole. Nel caso di specie nessuna delle parti ha assolto al predetto onere probatorio, non avendo invero nemmeno allegato quale pregiudizio le stesse avrebbero

subito in conseguenza della presente azione o della costituzione nel presente giudizio. Omissione, questa, che non può essere sopperita con il ricorso alla liquidazione in via equitativa da parte del giudice, pur invocata dalle parti, la cui applicazione presuppone comunque che la parte abbia fornito prova di aver subito un pregiudizio.

Ove poi si riconduca la richiesta risarcitoria all'ipotesi prevista dall'art. 96, c. 3 c.p.c., la stessa non merita comunque accoglimento considerato che secondo la giurisprudenza di legittimità la mera infondatezza, quand'anche manifesta, delle tesi prospettate da una parte non è elemento di per sé sufficiente a giustificare l'accertamento della sua responsabilità aggravata (cfr. Cass. 03/05/2022, n. 13859).

#### IX. Sulle spese di lite

Le spese di lite nonché della procedura di mediazione seguono la soccombenza. La relativa disciplina deve inoltre tenere conto del rigetto (con separato decreto datato 06/09/2023) dell'istanza di (...) di ammissione al patrocinio a spese dello Stato.

Considerata la soccombenza del Condominio di Prato, (...) nel giudizio principale e quella del ricorrente nel subprocedimento di sospensione dell'efficacia della delibera impugnata, le spese di lite devono essere compensate di un terzo. I restanti due terzi devono essere posti a carico del Condominio e si liquida, in applicazione dei valori "medi" previsti per lo scaglione relativo alle cause di valore ricompreso tra Euro 5.201,00 ed Euro 26.000 dal D.M. 55/2014 e ss.mm., tenuto conto della fase di studio, introduttiva, istruttoria e decisoria in cui il procedimento di cognizione si è articolato, in Euro 3.384,66 per compensi professionali, oltre a due terzi dell'importo del contributo unificato, dei diritti a titolo di anticipazione forfettaria dei privati all'Erario ex art. 30 d.P.R. 115/2002, la somma di Euro 6,09 (pari a 2/3 di Euro 9,14) a titolo di spese di notificazione dell'atto introduttivo nonché rimborso forfettario delle spese generali (15%), I.V.A. e C.P.A. (4%) come per legge. Le spese di mediazione, sempre in applicazione dei criteri dettati dal predetto D.M. e previa compensazione di 1/3, si liquidano in Euro 294,00, oltre rimborso forfettario delle spese generali (15%), I.V.A. e C.P.A. (4%) come per legge. Quanto, infine, alle spese stragiudiziali, la giurisprudenza di legittimità ha precisato che "il rimborso delle spese di assistenza stragiudiziale ha natura di danno emergente, consistente nel costo sostenuto per l'attività svolta da un legale in detta fase pre-contenziosa. L'utilità di tale esborso, ai fini della possibilità di porlo a carico del danneggiante, deve essere valutata ex ante, cioè in vista di quello che poteva ragionevolmente presumersi essere l'esito futuro del giudizio. Da ciò consegue il rilievo che l'attività stragiudiziale, anche se svolta da un avvocato, è comunque qualcosa d'intrinsecamente diverso rispetto alle spese processuali vere e proprie. Ne deriva che, se la liquidazione deve avvenire necessariamente secondo le tariffe forensi, essa resta soggetta ai normali oneri di domanda, allegazione e prova secondo l'ordinaria scansione processuale, al pari delle altre voci di danno emergente. Il che comporta che la corrispondente spesa sostenuta non è configurabile come danno emergente e non può, pertanto, essere riversata sul danneggiante quando sia, ad

esempio, superflua ai, fini di una pm pronta definizione del contenzioso, non avendo avuto in concreto utilità per evitare il giudizio o per assicurare una tutela più rapida risolvendo problemi tecnici di qualche complessità (cfr. Cass. SS. UU. 10/07/2017, n. 16990). Orbene nel caso di specie la parte ricorrente non ha assolto al predetto onere probatorio, circostanza che preclude il riconoscimento delle spese stragiudiziali in suo favore.

Considerata la richiesta di distrazione delle spese formulata dal difensore della parte attrice ai sensi dell'art. 93 c.p.c., il Condominio deve essere condannato a corrispondere le spese di lite come innanzi liquidate in favore dell'avv. (...).

P.Q.M.

Il Tribunale di Prato in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa pendente tra (...) e il Condominio di Prato, Via (...), in persona dell'amministratore protempore, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) rigetta la domanda di annullamento della delibera del Condominio di Prato, Via (...) sub punto n. 2 del verbale del 25/02/2022;
- 2) dichiara nulla la delibera del Condominio di Prato, Via (...) del verbale del 25/02/2022 limitatamente al punto n. 2;
- 3) rigetta le domande ex art. 96 c.p.c. formulate sia dalla parte attrice che dalla parte convenuta;
- 4) compensa per un terzo le spese di lite relative al giudizio ed alla mediazione, ponendo a carico del Condominio i restanti due terzi che liquida in complessivi Euro 3.678,66 per compensi professionali, oltre a due terzi dell'importo del contributo unificato, a due terzi dei diritti a titolo di anticipazione forfettaria dei privati all'Erario ex art. 30 d.P.R. 115/2002, la somma di Euro 6,09 a titolo di spese di notificazione dell'atto introduttivo nonché rimborso forfettario delle spese generali (15%), I.V.A. e C.P.A. (4%) come per legge;
- 5) condanna il Condominio convenuto a rifondere i compensi professionali e le spese liquidate al precedente punto 4 in favore dell'avv. (...) ex art. 93 c.p.c.

Prato, 6 settembre 2023.

Depositata in Cancelleria il 7 settembre 2023.

## **Condominio negli edifici - Controversie - Competenza per valore - Determinazione - Deliberazioni invalide - Valore della causa - Criterio - Individuazione**

di Federico Ciaccafava

---

In tema di condominio negli edifici, la domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino, anche ai fini della stima del valore della causa, non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al Condominio e dunque al solo importo contestato, ma si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione e dunque all'intero ammontare della spesa (Nel caso di specie, il giudice adito, rilevato dal testo della delibera impugnata che il valore complessivo risultava superiore all'importo di 5.000,00 euro previsto dal previgente art. 7 cod. proc. civ. come limite di valore della competenza del giudice di pace, ha di conseguenza disatteso l'eccezione di incompetenza per valore sollevata dal Condominio convenuto).

### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 6 settembre 2023

Massima redazionale

## **Condominio di edifici - Amministratore - Revoca - Giudiziale - Art. 1129, comma 13, c.c. - Divieto di nomina assembleare dell'amministratore revocato dal tribunale - Portata - Individuazione**

di Federico Ciaccafava

---

In tema di condominio negli edifici, il divieto di nomina dell'amministratore revocato dal tribunale disposto dall'art. 1129, comma 13, cod. civ., in forza del quale "in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato" è temporaneo, e non comprime definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico, rilevando soltanto per la designazione assembleare immediatamente successiva al decreto di rimozione (Nel caso di specie, il giudice adito, rilevato che l'impugnata delibera di designazione dell'amministratore non fosse quella immediatamente successivamente al provvedimento di revoca giudiziale, ha ritenuto di conseguenza infondata la censura di annullamento mossa sul punto dal condomino attore).

### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 6 settembre 2023

## **Condominio negli edifici - Amministratore - Nomina - Specificazione analitica del compenso - Previsione di nullità testuale della delibera - Conseguenze - Termine decadenziale previsto per l'impugnazione dei deliberati condominiali - Applicabilità - Esclusione**

di Federico Ciaccafava

---

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1129, comma 14, cod. civ. a mente del quale "l'amministratore, 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") prevede un'ipotesi di nullità testuale della delibera di nomina dell'amministratore condominiale che non rechi la specifica indicazione del suo compenso. Ne discende che, proprio perché la sanzione prevista è quella della nullità e non già quella dell'annullamento, la contestazione di tale profilo di censura non soggiace al termine decadenziale di trenta giorni, che l'art. 1137, comma 2, cod. civ., impone esclusivamente per la proposizione dell'azione di annullamento (Nel caso di specie, il giudice adito ha ritenuto infondata l'eccezione di tardività sollevata dal Condominio convenuto del motivo di impugnazione in quanto formulato solo in sede di prima udienza di comparizione delle parti e dunque oltre il termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, cod. civ.).

### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 6 settembre 2023

Massima redazionale

## **Condominio negli edifici - Amministratore - Nomina - Specificazione analitica del compenso a pena di nullità della delibera - Modalità e fondamento**

di Federico Ciaccafava

---

In tema di condominio negli edifici, a seguito della riforma introdotta con la legge n. 220/2012, la costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale richiede la sussistenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi l'importo dovuto a titolo di compenso; tale requisito formale può ritenersi soddisfatto anche in presenza di un richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso. Tale previsione mira a garantire la massima trasparenza ai condomini ed a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, è tassativa e non ammette equipollenti (Nel caso di specie, il giudice adito, ritenuta la dizione impiegata nel verbale assembleare inidonea a soddisfare i requisiti imposti dalla citata previsione legislativa in ragione della sua genericità - "...i condomini

presenti all'unanimità respingono le dimissioni e riconfermano l'attuale amministratore confermando anche il preventivo di spese annuali di loro conoscenza..." - ha dichiarato di conseguenza nulla la deliberazione impugnata).