



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE di AVELLINO

SEZIONE PRIMA CIVILE

In composizione monocratica e in persona del dottor Pasquale  
Russolillo

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. nella causa civile di primo  
grado iscritta al n. 3854 del ruolo generale degli affari con-  
tenziosi dell'anno 2015

vertente

tra

(C.F. \_\_\_\_\_) e

(C.F. \_\_\_\_\_), con il

patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_ giusta mandato a

marginale dell'atto di citazione

*parte attrice*

e

**CONDOMINIO** \_\_\_\_\_ di

(C.F. \_\_\_\_\_)

, in persona dell'amministratore pro-tempore,

con il patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_, giusta man-

dato in calce alla comparsa di costituzione

*parte convenuta*

dandone pubblica lettura all'udienza del 17 novembre 2017.

**ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELLA DECISIONE**

Gli attori, in qualità di condomini dello stabile denominato

VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

hanno impugnato la delibera assembleare del 26 maggio 2015, con la quale l'adunanza, in seconda convocazione, ha deliberato sugli otto punti all'ordine del giorno pedissequamente riportati nell'atto di citazione.

Gli esponenti hanno lamentato la nullità, o in subordine l'annullabilità, dell'atto impugnato sotto molteplici profili, che vengono così compendiate: 1) vizio di forma del verbale assembleare, essendo esso privo dell'indicazione del luogo di svolgimento dell'assise e della menzione degli adempimenti preliminari alla votazione (illustrazione dei documenti contabili, computo del *quorum* deliberativo, descrizione ed illustrazione delle tematiche oggetto di discussione); 2) non intellegibilità del documento in relazione al *quorum* deliberativo, essendo utilizzata l'espressione generica "*l'assemblea approva*" senza indicazione del nominativo e delle quote rappresentate dai condomini favorevoli; 3) vizio della decisione di approvazione del consuntivo 2014 e del preventivo 2015, essendo privo l'ordine del giorno comunicato ai condomini di ogni riferimento al registro di contabilità e mancando il rendiconto della nota esplicativa prevista dall'art. 1130 bis c.c.; 4) vizio della decisione relativa all'approvazione della transazione proposta dal condomino \_\_\_\_\_, in quanto l'ordine del giorno inserito nella convocazione dell'assemblea era privo di ogni riferimento al contenuto dell'accordo, in quanto la decisione è stata assunta con la maggioranza di cui al comma



VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

quarto dell'art. 1136 c.c., anziché con quella di cui al comma secondo, ed in quanto l'oggetto del *decisum* non corrispondeva all'o.d.g., essendo di fatto consistito in una rinuncia alla riscossione di un credito verso un condomino con ricadute sugli indisponibili criteri di riparto delle spese condominiali, ed essendo stato altresì esteso alla nomina di un legale in assenza di ogni previsione al riguardo; 5) vizio della decisione relativa alla conferma dell'amministratore in carica, essendo essa stata essa adottata con la maggioranza di cui al comma quarto dell'art. 1136 c.c., anziché con quella di cui al comma secondo prevista per il caso di nomina dell'organo di gestione; 6) vizio delle decisioni assunte sul punto all'o.d.g. denominato "*varie ed eventuali*", essendo esse relative a questioni non menzionate nell'atto di convocazione ed afferenti ad atti di straordinaria amministrazione, cioè l'autorizzazione di innovazioni involgenti il decoro architettonico dell'edificio ad opera di alcuni condomini.

Si è costituito il condominio resistente chiedendo dichiararsi l'inammissibilità dell'impugnazione poiché tardiva, posto che la citazione risultava notificata oltre il termine di trenta giorni dalla comunicazione del deliberato assembleare ed avendo l'invito alla mediazione obbligatoria effetto meramente sospensivo del decorso del termine di trenta giorni sancito dall'art. 1137 c.c.; nel merito il condominio ha chiesto respingersi i motivi di contestazione proposti.



VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

Nella prima memoria autorizzata gli istanti hanno lamentato il difetto di legittimazione processuale dell'amministratore in mancanza di apposita delibera autorizzativa dell'assemblea condominiale.

La causa è stata istruita documentalmente e posta in decisione sulle conclusioni rassegnate all'odierna udienza a seguito di discussione orale.

L'eccezione preliminare di tardività dell'impugnazione è destituita di fondamento.

Per quanto qui rileva, l'art. 5 co. 6 del d.lgs. 28/2010 stabilisce che la domanda di mediazione impedisce *"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"*.

Non trova dunque fondamento alcuno nella lettera del testo normativo la tesi del condominio convenuto, secondo cui l'istanza di mediazione determinerebbe non già l'interruzione del termine decadenziale, bensì la sua mera sospensione, con conseguente necessità di rispettare, per l'introduzione del giudizio, il residuo margine temporale decorrente dal deposito del verbale presso la segreteria dell'organismo.

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite ha precisato che, in ordine alla decadenza, l'istanza di mediazione ha effetti più limitati rispetto a quelli della domanda giudiziale la quale



VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

osta in via definitiva al venir meno del diritto di agire; essa infatti impedisce "*per una sola volta*" la decadenza e consente dunque la proposizione della domanda nell'ulteriore nuovo termine decadenziale decorrente dal deposito del verbale attestante l'esito negativo del procedimento (Cass. S.U. 22 luglio 2013, n. 17781).

In ossequio all'indirizzo di legittimità sopra richiamato l'impugnazione deve ritenersi dunque tempestiva.

Ed infatti il termine decadenziale di trenta giorni, interrotto dall'istanza di mediazione, ha iniziato nuovamente a decorrere dalla conclusione del procedimento, avvenuta in data 23 luglio 2015, sicché, operando la sospensione feriale, esso deve ritenersi pienamente rispettato con la notifica della citazione perfezionata in data 3 settembre 2015.

Difetta di fondamento anche l'eccezione pregiudiziale di difetto di legittimazione processuale dell'amministratore, proposta dagli attori.

E' infatti nei poteri dell'organo di gestione dare esecuzione alle delibere assembleari e, di conseguenza, il giudizio di impugnazione delle stesse rientra a pieno titolo fra quelli in cui l'amministratore può stare in giudizio, ai sensi dell'art. 1131 co.2 c.c., senza necessità di specifica autorizzazione da parte dell'assemblea (*ex plurimis* Cass. 20 marzo 2017, n. 7095).

Venendo al merito della controversia vanno disattesi i motivi di impugnazione compendati subb 1 e 2.



VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

La giurisprudenza ha chiarito che : a) la redazione del verbale costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, etc.), la cui inosservanza comporta l'impugnabilità ed annullabilità della delibera, in quanto non presa in conformità della legge (cfr. Cass. S.U. 7 marzo 2005, n. 4806); b) il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmare le lacune (Cass. 13 novembre 2009, n. 24132); c) l'esposizione delle operazioni e decisioni assembleari da riportare nel processo verbale deve avvenire in forma sintetica e non può pretermettere elementi essenziali a comprendere la formazione del processo decisionale sia in relazione al *quorum* costitutivo che al *quorum* deliberativo, sussistendo un preciso interesse dei condomini a verificare la corretta formazione delle maggioranze e l'eventuale esistenza di conflitti di interesse (Cass. 29 gennaio 1999, n. 810; Cass. 10 agosto 2009, n. 18192); d) la mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore o contro la delibera approvata (elemento personale), oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati (elemento reale), invalida la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza



VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

di una delle maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c., salvo non sia possibile desumere tale informazione *aliunde* e per conseguenza logica, ad esempio attraverso la sola menzione dei condomini contrari e degli astenuti (Cass. 31 marzo 2015, n. 6552 e Cass. 18192/2009 cit.).

Nel caso in esame il verbale contestato riportava l'elenco dei presenti e delle corrispondenti quote millesimali, forniva un sintetico richiamo della questione su cui l'assemblea si accingeva a deliberare prima di dar contezza dell'esito della votazione e menzionava il raggiungimento del *quorum* con la formula "l'assemblea approva".

Tale modalità di verbalizzazione deve ritenersi coerente con i requisiti di forma minimi sopra enunciati, essendo del tutto adeguati, agli enunciati requisiti di sinteticità ed intellegibilità, tanto il breve richiamo all'argomento oggetto di discussione quanto la formula esplicativa della decisione assunta.

Ed infatti l'espressione "l'assemblea approva" è agevolmente riferibile all'unanimità dei presenti e consente di ricostruire tramite l'elenco degli intervenuti e delle rispettive quote i *quorum* deliberativi sia per teste che per valore dell'edificio.

E' fondato il motivo di doglianza sub 3) della parte narrativa, limitatamente alla contestazione della decisione sul punto 1 all'o.d.g., posto che l'assemblea ha approvato un consuntivo privo della nota di sintesi prevista dall'art. 1130 bis c.c.

E' noto che il rendiconto condominiale non deve essere redat-



VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

to con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che esso sia idoneo a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (Cass. 23 gennaio 2007, n. 1405).

E tuttavia la riforma attuata con l. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013, impone il rispetto di un requisito minimo di forma, di tipo strutturale, del bilancio condominiale, richiedendo che esso sia composto di tre distinti documenti, il registro di contabilità, avente le caratteristiche proprie di un libro giornale e recante la menzione delle singole movimentazioni periodiche in ordine cronologico, il riepilogo finanziario, avente le caratteristiche di uno stato patrimoniale, comprensivo delle poste attive e passive del "patrimonio" condominiale, nonché la nota sintetica "*esplicativa della gestione con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti*".

La mancanza di uno degli elementi costitutivi *ex lege* del rendiconto è un vizio di particolare gravità e lascia presumere un *deficit* informativo a cui non possono soccorrere le altre parti del documento, stante la diversa funzione che ciascuna di esse assolve.

Il difetto assoluto della nota di sintesi ha privato dunque il rendiconto consuntivo di un elemento strutturale, impedendo, nel caso in specie, ai condomini interessati di conoscere informazioni rilevanti sulla vertenza in essere con il condomino



VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

Salzano Giacomo, tanto più rilevanti in quanto in quella stessa sede occorreva discutere in merito alla proposta transattiva da quest'ultimo avanzata.

L'invalidità del bilancio al 31.12.2014 ricade sulla delibera di approvazione dello stesso che va dunque sul punto annullata.

Per contro è del tutto indeterminata la doglianza afferente alla validità della medesima delibera in relazione al preventivo 2015.

Va condiviso anche il motivo di contestazione sub 4, afferente alla decisione assunta sulla proposta transattiva formulata dal condomino Salzano Giacomo.

In disparte il già richiamato difetto informativo, derivante dalla mancanza di ogni esplicitazione in ordine alla vertenza nella nota di sintesi, emerge, dalla lettura del verbale, che l'assemblea non ha accettato una proposta transattiva così come indicato nell'o.d.g. - la quale avrebbe richiesto per definizione l'individuazione di reciproche rinunce delle parti - ma ha di fatto rimesso un debito a vantaggio di un condomino non in regola con i contributi.

Va soggiunto che una simile decisione, riguardando un atto eccedente le attribuzioni dell'amministratore - al quale difatti compete la riscossione dei contributi ma non la rinuncia ad essi - avrebbe dovuto essere assunta con le maggioranze rafforzate dell'art. 1136 co. 2 c.c. e non già con le maggioranze semplici, come è invece avvenuto.



VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

Fondati sono i motivi sub 5 e sub 6.

Non si nutrono soverchi dubbi sulla necessità che la delibera di conferma dell'amministratore in carica debba essere assunta con la maggioranza rafforzata di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c.

La Corte di Cassazione ha chiarito che *“la disposizione dell'art. 1136 comma quarto cod. civ. la quale richiede per la deliberazione dell'assemblea del condominio di edifici riguardante la nomina o la revoca dell'amministratore la maggioranza qualificata di cui al secondo comma è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato”* (Cass. 4 maggio 1994, n. 4269).

Il principio non può essere disatteso sulla base dell'argomento che evidenzia il mancato richiamo al provvedimento di “conferma” nella norma in commento, riferita espressamente alla sola nomina o revoca dell'amministratore.

Ed invero, soprattutto a seguito della novella in materia di condominio approvata con la già citata legge, la carica di amministratore, che ha durata annuale, si rinnova tacitamente solo per un ulteriore anno, al termine del quale deve intendersi cessata *ex lege*.

Quanto sopra trova conferma nel disposto dell'art. 1129 co. 8 c.c., norma che prevede una limitazione automatica del mandato amministrativo al termine dell'incarico, essendo esso ri-



VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

stretto al compimento dei soli atti indifferibili e comunque non retribuito.

Ne consegue che la c.d. "conferma" del mandato non è altro che la rinnovazione dei poteri gestori, atteso che essa determina la riespansione delle funzioni amministrative nella loro pienezza con effetti analoghi al provvedimento di nomina.

Va dunque annullata la decisione assembleare impugnata anche in relazione al punto 7 all'o.d.g.

Del tutto condivisibile è infine la doglianza relativa alle decisioni assunte sul punto 8 all'o.d.g. denominato "*varie ed eventuali*".

Ed infatti l'argomento così denominato, con formula di stile, si ritiene compatibile solo con l'assunzione di decisioni interlocutorie o con la proposta di argomenti da sottoporre in futuro all'approvazione del consesso assembleare, ma giammai con l'adozione di provvedimenti autorizzativi vincolanti per la minoranza.

Diversamente opinando l'avviso di convocazione sarebbe svuotato della funzione informativa che ad esso si richiede, ai sensi dell'art. 1105 co. 3 c.c., ed i condomini sarebbero surrettiziamente privati della facoltà di informarsi preventivamente sull'oggetto dell'adunanza assembleare e di assumere con congruo anticipo le opportune determinazioni al riguardo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono poste a carico del condominio nella misura liquidata in dispositivo, tenuto



VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

conto del valore indeterminato della lite, del numero elevato delle questioni affrontate e della non particolare rilevanza delle attività processuali svolte.

Vi è richiesta di distrazione da parte del procuratore dichiaratosi antistatario.

Non si ravvisano sul piano soggettivo gli estremi per la condanna da lite temeraria, essendo fondata la decisione della causa sulla soluzione di questioni non pacifiche in giurisprudenza e sull'interpretazione di norme di recente introduzione.

P.Q.M.

il Tribunale di Avellino, in persona del giudice unico dott.

Pasquale Russolillo, definitivamente pronunciando:

Annulla la delibera adottata in data 26 maggio 2015 dell'assemblea del Condominio

di in

, limitatamente alle decisioni assunte sui punti 1, 3, 7 e 8 dell'ordine del giorno;

Condanna il CONDOMINIO convenuto, in persona dell'amministratore *pro-tempore*, a rifondere a

e le spese di lite che liquida in € 2.640,00 per compenso professionale, € 386,00 per esborsi, inclusi i costi della mediazione, oltre rimborso forfetario, IVA e C.p.a. come per legge, somme da distrarsi in favore del difensore antistatario Avv



VERBALE UDIENZA DEL 17/11/2018

Così deciso in Avellino il 17 novembre 2017.

La presente sentenza costituisce parte integrante del verbale  
d'udienza redatto in pari data.

il giudice

*(dott. Pasquale RUSSOLILLO)*

