

Tribunale di Roma, sez. V civ., 9 aprile 2018, n. 7192

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 25.10.2016, C.F. proprietario di un'unità immobiliare sita nel condominio _____ in Roma, ha impugnato le delibere adottate dall'assemblea condominiale in data 26.10.2015 e 29.9.2016, nella parte in cui, la prima, ha nominato amministratore del condominio lo Studio Professionale C. di R.C. & C. sas e, la seconda, ha espresso la propria contrarietà a che l'amministratore gli fornisca i recapiti fornisca i recapiti degli altri condomini, negando altresì che tale documentazione possa essere rilasciata in copia conforme (punto 6 dell'o.d.g.), ha approvato il bilancio consuntivo del 2015 (punto 1 dell'o.d.g.), ha autorizzato il condominio a costituirsi in un giudizio di appello da lui instaurato (punto 3 dell'o.d.g.) ed ha confermato nella carica l'amministratore (punto 9 dell'o.d.g.). A sostegno della domanda ha sostenuto la nullità della delibera di nomina dell'amministratore, per non avere le parti determinato il compenso in suo favore, la nullità della delibera che gli ha negato il rilascio dell'elenco dei recapiti dei condomini, in quanto in contrasto con il diritto di ciascun condomino di conoscere la documentazione condominiale, la nullità per derivazione dei deliberati che hanno confermato l'amministratore ed autorizzato lo stesso a costituirsi nel giudizio di appello e l'illegittimità della delibera di approvazione del bilancio consuntivo, per non avere egli mai ricevuto quello preventivo.

Alla prima udienza, in cui il condominio convenuto è rimasto contumace, il giudice ha accolto l'istanza di sospensione della delibera impugnata e, su istanza di parte, rinviato per la precisazione delle conclusioni.

Si è quindi costituito il condominio che ha eccepito in via preliminare l'improcedibilità delle domande per il mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria e, nel merito, ha rappresentato che con delibera successiva dell'11.4.2017 l'assemblea condominiale ha confermato nella carica l'amministratore, ha determinato il suo compenso ed ha espressamente dichiarato la propria volontà di sanare le precedenti delibere riguardanti la sua nomina; con riferimento agli altri motivi di impugnativa ne ha contestato la fondatezza. Ha quindi chiesto che le domande proposte siano dichiarate

improcedibili, che sia accertata l'intervenuta cessazione della materia del contendere in ordine ai deliberati di nomina e conferma dell'amministratore ed il rigetto delle altre richieste.

Infine, all'udienza del 10.1.2018 sulle conclusioni delle parti la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione di termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e memorie di replica. Preliminarmente va esaminata e quindi disattesa l'eccezione di improcedibilità delle domande proposte dall'attore sollevata dal condominio per mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria prevista, in materia di liti condominiali, dall'art. 5 d.lgs. n. 28 del 2010 e successive modificazioni. L'eccezione è respinta a causa della sua inammissibilità, tenuto conto, da un lato, che lo stesso art. 5 sopra menzionato stabilisce che l'improcedibilità nel caso considerato può essere eccepita dal convenuto solo fino alla prima udienza, e, dall'altro, che il condominio si è costituito, sollevando l'eccezione, solo in data 12.12.2017, dopo che la stessa si era celebrata. La relativa eccezione è pertanto inammissibile in quanto tardiva.

Nel merito le domande proposte dal C. appaiono in parte fondate.

In particolare va accolta la domanda di nullità della delibera condominiale che, in data 26.10.2015, ha nominato amministratore del condominio lo Studio Professionale C. di R.C. & C. sas., atteso che nel relativo verbale non risulta indicato l'importo dovutogli a

titolo di compenso, né la relativa determinazione risulta dall'atto, eventualmente successivo, con cui questi ha dichiarato di accettare la nomina. La nomina è pertanto nulla, ai sensi dell'art. 1129, comma 14, cod. civ., che prevede tale indicazione come obbligatoria, a pena di nullità della nomina stessa. Per la stessa ragione va dichiarata nulla la delibera del 29.9.2016, laddove al punto 9 dell'o.d.g. ha confermato l'amministratore nell'incarico, mancando anch'essa dell'indicazione del compenso a lui spettante.

Sostiene sul punto il condominio convenuto che tali deliberazioni assembleari sono state sanate dalla successiva delibera dell'11.4.2017, che nel confermare nella carica l'amministratore ha determinato l'importo a lui spettante a titolo di compenso ed ha espressamente dichiarato la propria

volontà di sanare le precedenti delibere riguardanti la sua nomina, chiedendo che con riguardo a tali domande sia dichiarata la cessazione della materia del contendere. La deduzione non merita però di essere condivisa, atteso che, come si è detto, la legge ne! caso di specie espressamente sanziona la mancata indicazione del compenso dell'amministratore di condominio, all'atto della sua nomina o dell'accettazione dell'incarico, con la previsione della nullità della nomina stessa, con l'effetto che nel caso di specie, per 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. Ne discende l'inapplicabilità del principio invocato dalla parte circa la possibilità di sanatoria delle delibere condominiali affette da vizi di illegittimità, che può estendersi solo alle delibere annullabili non già a quelle nulle.

Merita altresì accoglimento, sia pure nei limiti appresso indicati, l'impugnazione avverso il deliberato con cui l'assemblea ha espresso la propria contrarietà, cioè ha negato l'autorizzazione, a che l'amministratore rilasci in favore dell'odierno copia dell'elenco dei recapiti dei singoli condomini, tenuto conto che, per principio generale, ciascun condomino ha diritto alla consultazione dei documenti inerenti al condominio e che tra questi l'art. 1130, comma 1, n. 6), cod. civ. comprende anche il registro dell'anagrafe condominiale, contenente le generalità dei singoli proprietari, tra cui include espressamente la loro residenza e domicilio. Va considerato inoltre che tali informazioni appaiono funzionali anche al controllo da parte del condomino in ordine alla regolarità delle convocazioni dell'assemblea ed alla possibilità per gli stessi, in caso di inerzia dell'amministratore, di provvedere di propria iniziativa alla convocazione della riunione.

Il condominio convenuto giustifica la decisione invocando un incerto diritto alla riservatezza, ma si tratta all'evidenza di un argomento infondato ed anche pretestuoso, non potendosi qualificare il recapito tornito da un soggetto nell'ambito di un rapporto giuridico un dato sensibile e per questo non ostensibile, tanto meno nei confronti di chi partecipa a tali rapporti e tanto meno con riferimento ai rapporti che si stabiliscono nell'ambito della

comunità condominiale.

La censura sollevata dall'attore circa la dichiarazione secondo cui tale elenco non può essere rilasciato in copia dall'amministratore con attestazione di conformità all'originale va invece disattesa, una volta considerato che, come emerge dalla lettura del verbale dell'assemblea e come dedotto dal convenuto, tale precisazione proviene dall'amministratore e non risulta fatta propria o oggetto di determinazione da parte dell'assemblea.

Gli altri motivi di impugnazione vanno invece respinti.

Quello in ordine al deliberato con cui l'assemblea ha disposto la costituzione in giudizio del condominio nel procedimento di appello relativo ad un contenzioso instaurato dallo stesso C., trattandosi di determinazione che rientra tra i poteri dell'assemblea condominiale e che non è inficiata dalla declaratoria di nullità della nomina dell'amministratore, vigendo in materia condominiale l'istituto della *prorogatio imperii*, sia pure limitato agli atti urgenti, che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e all'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore, principio che è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore e, pertanto, non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 10, cod. civ., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina (Cass. n. 18660 del 2012; Cass. n. 1405 del 2007).

La domanda di annullamento del deliberato che ha approvato il bilancio consuntivo per l'anno 2015 va invece respinta, in quanto, in ragione dell'autonomia del bilancio consuntivo rispetto a quello preventivo, che costituiscono due documenti contabili separati e distinti, la mera mancata conoscenza da parte del singolo condomino del preventivo non costituisce causa di annullabilità della delibera di approvazione del bilancio consuntivo.

Nelle proprie conclusioni parte attrice ha infine chiesto che sia dichiarato il suo diritto alla produzione da parte dell'amministratore dell'elenco dei recapiti postali dei condomini nonché di tutti i documenti elencati al doc. n. 3 e di quelli allegati all'avviso di convocazione dell'assemblea del 26.10.2015.

La domanda, così come proposta, merita di essere disattesa, per la ragione che ai sensi dell'art. 1129, comma 2, cod. civ., il singolo condomino non ha diritto alla produzione dei documenti da parte dell'amministrazione, ma solo a prenderne visione e ad estrarre, a proprie spese, copia firmata dall'amministratore medesimo. Si osserva inoltre che il riconoscimento del diritto a prendere visione dell'elenco dei recapiti dei condomini discende già dalla statuizione che ha dichiarato invalida, *in parte qua*, la delibera del 9.9.2016, mentre con riferimento agli altri documenti la domanda appare non sufficientemente determinata, facendo la parte espresso richiamo al doc. n. 3 dalla stessa prodotto, che, come anche emerge dall'indice dei documenti prodotti, è costituito dalla copia del verbale assembleare del 29.9.2015, in cui l'unico riferimento è all'elenco suddetto; in relazione ai documenti allegati all'avviso di convocazione dell'assemblea del 26.10.2015, si osserva invece che documenti che non sono stati specificatamente indicati e non sono nemmeno individuabili *per relationem*, non essendo stato prodotto il relativo avviso di convocazione.

La parziale soccombenza dell'attore giustifica la compensazione delle spese di lite per un terzo, restando gli altri due terzi a carico del condominio convenuto, la cui soccombenza è risultata prevalente.

P.Q.M.

§ dichiara nulla la delibera dell'assemblea del condominio _____ in Roma del 26.10.2015 nella parte in cui ha nominato amministratore del condominio lo Studio Professionale C. di R.C. & C. sas e la delibera del 29.9.2016 nelle parti in cui ha negato l'autorizzazione all'amministratore di rilasciare all'odierno attore l'elenco dei recapiti degli altri condomini (punto 6 dell'o.d.g.) ed ha confermato nella carica l'amministratore (punto 9 dell'o.d.g.);

§ rigetta le altre domande proposte dal C.;

§ compensa per un terzo le spese di lite e condanna il condominio convenuto al pagamento dei restanti due terzi, che liquida in complessivi euro 4.200,00, di cui euro 360,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali.

Roma, 9 aprile 2018