

## **Tribunale di Verona**

**sentenza 13 novembre 2018**

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Gli attori hanno convenuto in giudizio davanti a questo Tribunale il Condominio .... di cui erano condomini, chiedendo che venisse dichiarata la nullità o disposto l'annullamento della delibera dell'assemblea condominiale dell'11 maggio 2017 con la quale, nonostante il loro voto contrario, era stato nuovamente nominato amministratore del condominio, per un biennio, la .....

Gli attori, a sostegno delle predette domande e di quella di revoca della .... s.r.l. dalla carica di amministratore del condominio .... hanno dedotto che, come avevano rappresentato anche nel corso della predetta assemblea, la società convenuta non aveva comprovato che i due soci amministratori di essa, nei due anni precedenti, avevano svolto l'attività obbligatoria di aggiornamento professionale.

Il condominio si è costituito in giudizio e ha eccepito in via preliminare il difetto di legittimazione passiva, sulla base del rilievo che, vertendosi in ipotesi di revoca dell'amministratore condominiale, la legittimazione spettava a quest'ultimo.

Ciò detto con riguardo agli assunti delle parti, preliminarmente occorre evidenziare che, come riferito dal difensore del convenuto senza contestazione da parte della difesa attorea, la società ... aveva rassegnato le dimissioni dall'incarico di amministratore del condominio ancora all'assemblea del ..... e in sua vece, con successiva delibera assembleare del ....., è stato nominato un altro soggetto giuridico.

Conseguentemente va dichiarata cessata la materia del contendere con riguardo alla domanda di revoca dalla carica di amministratore della predetta società, che a ben vedere va qualificata, più correttamente, come domanda di declaratoria di nullità della sua nomina, per effetto della prospettata invalidità della delibera impugnata atteso che la domanda di revoca dell'amministratore di condominio avrebbe dovuto essere introdotta con un apposito procedimento camerale, di competenza del Tribunale collegiale.

Va invece valutata la fondatezza della proposta impugnativa di delibera, poiché gli attori vi hanno ancora interesse e rispetto ad essa il convenuto è sicuramente legittimato passivo.

L'assunto attoreo si fonda su un unico precedente di merito che ha ritenuto che la mancata frequentazione da parte dell'amministratore del corso di aggiornamento annuale sia causa di nullità della delibera che lo ha nominato, evidentemente con riguardo al suo oggetto, per contrasto con l'art. 71 bis, lett. g) disp. att. c.c., da considerarsi come norma imperativa.

Tale impostazione però, ad avviso di questo giudice, non è condivisibile perché non tiene conto dell'intera disciplina rilevante nel caso di specie e il cui esame conduce ad una conclusione opposta alla predetta.

E' opportuno rammentare infatti che l'art. 1129, comma 12, c.c. elenca una serie di ipotesi tipiche di gravi irregolarità giustificanti la revoca dell'amministratore condominiale che consistono in condotte omissive del medesimo, successive o contestuali alla sua nomina (queste ultime sono menzionate nel n. 8 della norma sopra citata). 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.

Passando alla determinazione delle spese di lite la presenza di un solo precedente di merito, per di più favorevole agli attori, vale a far attribuire alla questione sottesa al presente giudizio quel carattere di assoluta novità che giustifica la loro integrale compensazione.

P.Q.M.

Il Giudice unico del Tribunale di Verona, definitivamente pronunciando ogni diversa ragione ed eccezione disattesa e respinta, rigetta le domande attoree aventi ad oggetto la delibera impugnata e dichiara cessata la materia del contendere con riguardo alla domanda di domanda di declaratoria di nullità della nomina della ..... s.r.l. ad amministratore del condominio convenuto. Compensa tra le parti le spese del giudizio. Verona 13/11/2018

il Giudice