



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto, nella persona del Giudice Onorario dott. Daniele Miccoli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile, in primo grado, iscritta al n. [REDACTED]/20 del R.G., avente quale oggetto *impugnazione di delibera assembleare condominiale*,

TRA

[REDACTED]

ATTORE

E

[REDACTED]

CONVENUTO CONTUMACE

NONCHE'

[REDACTED]

Conclusioni delle parti all'udienza del 14 giugno 2023, tenutasi nella modalità a "trattazione scritta":

Per la difesa dell'attore: *statuire la nullità e/o inammissibilità dell'intervento dispiegato dai terzi condomini; dichiarare la nullità o l'annullabilità della delibera condominiale del 20 febbraio 2020 nella sua parte in cui si revoca il precedente amministratore con nomina dell'avv. [REDACTED]; condannare il convenuto e i terzi interventori al pagamento delle spese di lite, comprensive di quelle relative ai precedenti procedimenti cautelari.*

Per la difesa dei terzi interventori: dichiarare la cessazione della materia del contendere e/o rigettare la domanda attrice; condannare l'attore al pagamento delle spese processuali, anche relativamente ai precedenti procedimenti cautelari.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED], quale proprietario di due immobili siti nel condominio di [REDACTED] in Taranto, impugnava, innanzi all'intestato Tribunale, la delibera adottata in data 20 febbraio 2020 dall'assemblea dell'ente di gestione, nella parte in cui veniva revocato il precedente amministratore e nominato, in sua sostituzione, l'avv. [REDACTED], all'uopo lamentando la propria mancata convocazione, la carenza del necessario *quorum* costitutivo, la mancanza della indicazione del compenso del nominato amministratore e la durata dell'incarico, ritenuta non conforme alle prescrizioni dettate sul punto dal codice civile. Evidenziava inoltre di aver preventivamente adito codesto Tribunale, in via cautelare, perché fosse inibita l'efficacia della delibera in parola, ottenendo l'accoglimento dell'istanza, e di aver dovuto agire in via di attuazione, stante le resistenze opposte dall'amministratore nominato, nonché infine di aver resistito con successo anche al reclamo interposto dalle controparti. Poiché anche il procedimento di mediazione da esso avviato si era rivelato infruttuoso, adiva dunque l'intestato Tribunale chiedendo che fosse accertata e dichiarata l'invalidità della citata delibera, nella parte contestata, con vittoria delle spese, anche con riferimento ai pregressi procedimenti cautelari. Benchè regolarmente evocato in giudizio, il condominio convenuto non si costituiva e veniva pertanto dichiarato contumace.

Intervenivano invece due condomini, [REDACTED] e [REDACTED], sostenendo preliminarmente la cessazione della materia del contendere, per essere nelle more stata deliberata dall'assemblea condominiale la nomina di nuovo amministratore, nonchè la inammissibilità della impugnazione per essere la stessa stata proposta oltre il previsto termine di decadenza, nel merito comunque contestando la medesima domanda, ritenendo la sussistenza della convocazione di parte attrice e del *quorum* costitutivo ed invece la insussistenza della mancata individuazione del

compenso, che l'amministratore nominato avrebbe indicato per le vie brevi in sede di accettazione dell'incarico conferitogli, comunque, a tutto voler concedere, configurando la nullità della nomina ma non della relativa delibera. Concludeva pertanto chiedendo la dichiarazione della cessazione della materia del contendere e/o il rigetto della domanda, con vittoria delle spese, anche riferite ai pregressi procedimenti cautelari.

Instauratosi il contraddittorio, il giudizio proseguiva con lo scambio di memorie autorizzate ex art. 183, comma 6 c.p.c., all'esito del quale, all'udienza cartolare del 14 giugno 2023, interveniva introito per la decisione, sulle conclusioni delle parti, come sopra riportate, con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

Preliminarmente deve dichiararsi l'ammissibilità dell'intervento posto in essere dai due condomini [REDACTED] e [REDACTED], da inquadrarsi quale intervento adesivo dipendente, unica modalità consentita nelle controversie, come quella in parola, nelle quali si controverta su questioni relative esclusivamente alla gestione dei beni comuni (Cass. Civ. n. 22952/2022) e nelle quali dunque l'unico legittimato passivo è l'amministratore condominiale (Cass. Civ. n. 2636/2021), da tanto derivando la conseguenza processuale innanzi richiamata, non essendo consentito ai singoli condomini nell'ambito *de quo* agire a tutela di proprie posizioni personali. Né tale conclusione potrebbe essere scalfita dalla circostanza della mancata costituzione del Condominio, considerato che i limiti all'ammissibilità di cui si è innanzi detto non devono essere intesi quali rigidamente operanti nel mero ambito processuale, ma vanno invece riferiti alla facoltà per ogni singolo condomino di intervenire in supporto delle astratte ragioni sostanziali spendibili in giudizio dal condominio, anche dunque se lo stesso rimanga contumace, ferme restando le preclusioni tipiche dell'intervento di cui si tratta, primo tra tutte la impossibilità di proporre autonoma impugnazione (Cass. Civ. SSUU nn. 5992/2012, 27300/2020).

Sempre in via preliminare, deve essere evidenziato come non ricorra nella ipotesi specifica alcuna cessazione della materia del contendere, ritenuto infatti che evidentemente persista, anche all'esito della intervenuta nomina, con successiva decisione assembleare del 18 gennaio 2021, di nuovo

amministratore, l'interesse alla decisione sulle questioni controverse in questo giudizio, dovendosi qui delibare infatti la validità della delibera impugnata, la quale, nella parte gravata da contestazione, ha comunque spiegato i propri effetti, ancorchè cautelatamente sospesi, sino alla sostituzione dell'amministratore, avvenuta con la già citata successiva delibera del 18 gennaio 2021, per cui non è indifferente l'eventuale dichiarazione di invalidità della decisione impugnata in questo giudizio, la quale in tal caso sarebbe definitivamente privata di efficacia *ex tunc*.

Ciò posto, nel merito, osserva il Tribunale come la domanda attrice risulti fondata e come tale meritevole di accoglimento, in ragione di quanto appresso.

Infatti, la deliberazione impugnata, non contenendo espressamente la quantificazione del corrispettivo dovuto all'amministratore per l'attività a svolgersi, deve ritenersi nulla per violazione dell'art. 1129 c.c., nella parte in cui l'amministratore viene nominato, a nulla rilevando ai fini di che trattasi la eventuale circostanza che nel caso di specie l'amministratore abbia, per le vie brevi, comunicato, in sede di accettazione dell'incarico, l'ammontare del suo corrispettivo, come affermato dai terzi interventori, stante la necessità, *ex combinato disposto* dell'art. 1130 n. 7 e 1136 ultimo comma c.c., che la delibera di nomina e il correlato contratto di amministrazione rivestano la forma scritta (Cass. Civ. SSUU n. 943/99). Né coglie nel segno la deduzione avanzata dai medesimi interventori sulla eventuale nullità della nomina che non investirebbe la relativa delibera, alla luce del diverso orientamento giurisprudenziale, condiviso da codesto Tribunale, che infatti ritiene che anche la delibera debba contenere, a pena di nullità, l'analitica specificazione dell'importo dovuto quale compenso in favore dell'amministratore, come risultante dal relativo verbale (Cass. Civ. n.12927/22).

Quanto innanzi risulta evidentemente assorbente rispetto a ogni altra questione prospettata dalle parti, anche relativamente alla eccepita inammissibilità della impugnazione per tardività, non essendo, come noto, l'azione volta all'accertamento della nullità della delibera condominiale sottoposta ad alcun termine di decadenza.

Quanto alle spese di giudizio, da imputarsi secondo il criterio di soccombenza, le stesse vanno poste a carico del condominio solo con riferimento ai tre procedimenti cautelari antecedentemente celebrati (RR.GG. nn. [REDACTED]/20 (cautelare), [REDACTED]/20 (attuazione) e [REDACTED]/20 (reclamo)) e dei quali il presente giudizio costituisce accertamento nel merito, e non già avuto riguardo alla presente controversia, stante la mancata costituzione del detto convenuto principale, mentre le medesime spese andranno poste a carico dei terzi interventori per ciò che riguarda questa controversia di merito e, in solido con il condominio convenuto, per ciò che attiene al solo procedimento di reclamo (n. [REDACTED]/20 R.G.), non essendo stati parti i condomini in parola nel procedimento cautelare e in quello incidentale di attuazione.

P.Q.M.

il Tribunale di Taranto, nella persona del Giudice Onorario dott. Daniele Miccoli, definitivamente pronunciando sulle domande proposte, così dispone:

- 1) dichiara la nullità della delibera assunta dall'assemblea del condominio convenuto in data 20 febbraio 2020, limitatamente alla parte in cui si nomina amministratore l'avv. [REDACTED]
[REDACTED], fermo il resto;
- 2) dichiara assorbita ogni altra questione prospettata dalle parti;
- 3) nulla per le spese quanto al presente giudizio di merito, con riferimento alla posizione del condominio convenuto rimasto contumace;
- 4) condanna i terzi interventori al pagamento, in favore dell'attore, delle spese processuali relative al presente giudizio, liquidate in complessivi euro 4.254,00, di cui euro 545,00 per esborsi, oltre RSG (15%), Iva e CA, ove dovute, come per legge;
- 5) condanna il condominio convenuto al pagamento, in favore dell'attore, delle spese relative ai tre giudizi cautelari indicati in motivazione, liquidate, per ciascun giudizio, in complessivi euro 3.146,00, oltre RSG (15%), Iva e CA, ove dovute, come per legge, oltre ancora a euro 286,00 per esborsi riferiti al giudizio n. [REDACTED]/20 R.G. e ad euro 174,00 per esborsi riferiti al giudizio n. [REDACTED]/20 R.G.;

- 6) condanna i terzi interventori, in solido con il condominio convenuto, al pagamento, in favore dell'attore, delle spese riferite al giudizio n. [REDACTED]/20 R.G., nella misura liquidata nel capo che precede.

Così deciso in Taranto il 07 novembre 2023

Il Giudice
(dott. Daniele Miccoli)