



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Trento
Contenzioso Ordinario CIVILE

Il Tribunale di Trento, in composizione monocratica in persona del Giudice Onorario di Tribunale Dott.ssa Erica Fiorini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **1142** del ruolo generale degli affari civili contenziosi per l'anno **2023** promossa

da

Parte_1 (codice fiscale *C.F._1*), *Parte_2* (codice fiscale *C.F._2*, *Parte_3* (codice fiscale *C.F._3*, *Parte_4* [...]) (codice fiscale *C.F._4*), *Parte_5* (codice fiscale *C.F._5*), *Parte_6* (codice fiscale *C.F._6*), *Parte_7* (codice fiscale *C.F._7*), *Parte_8* (codice fiscale *C.F._8*), *Parte_9* (codice fiscale *C.F._9*, [...]) *Parte_10* (codice fiscale *C.F._10*), *Parte_11* (codice fiscale *C.F._11*, *Parte_12* (codice fiscale *C.F._12*), *Pt_13* [...]) (codice fiscale *C.F._13*), *Parte_14* (codice fiscale *C.F._14*, *Parte_15* (codice fiscale *C.F._15*), *Parte_16* [...]) (codice fiscale *C.F._16*), *Parte_17* (codice fiscale *C.F._17*), *Parte_18* (codice fiscale *C.F._18*), [...]) *Parte_19* (codice fiscale *C.F._19*), *Parte_20* (codice fiscale



C.F._20), tutti rappresentati e difesi nel presente procedimento, giuste deleghe in calce al presente atto, dall'avv. Mauro Vasile (codice fiscale *C.F._21*) del Foro di Bologna, presso lo studio del quale in 40126 Bologna, via Guglielmo Oberdan n. 26 eleggono domicilio,

PARTE ATTRICE

contro

Controparte_1 , (c.f. *P.IVA_1*), in persona del suo amm.re p.t. *CP_2* [...], nonché il medesimo *CP_2* , entrambi rappresentati e difesi dall'avv. Danilo Corona (c.f. *CodiceFiscale_22*) del foro di Taranto, elettivamente domiciliato nel suo studio in Taranto Via Dante n.61, giusta procura alle liti in calce alla comparsa di costituzione e risposta

PARTE CONVENUTA

In punto: impugnazione delibera assembleare d.d. 27.11.2022

CONCLUSIONI DI PARTE ATTRICE:“ precisa le conclusioni come da note telematicamente depositate d.d.11.11.2024”

CONSLUSIONI DI PARTE CONVENUTA: “precisa le conclusioni come da note telematicamente depositate d.d..2024”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione dd. 19.04.2023 gli attori, ovvero i sig.ri *Parte_1* *Parte_2* , *Pt_3* [...], *Parte_4* , *Parte_5* , *Parte_6* , *Parte_7* , *Parte_8* , *Parte_9* *Parte_10* , *Parte_11* , *Parte_12* , *Parte_13* , *Parte_14* , *Parte_15* , *Parte_16* , *Parte_17* , *Parte_18* , *Parte_19* , *Parte_20* hanno convenuto in giudizio il *Controparte_1* in persona dell'amministratore p.t. nonché il signor *CP_2* , in proprio, chiedendo **nei confronti del** *Controparte_1* di “accertare e dichiarare la nullità o, in mero subordine, l'annullabilità



e comunque l'inefficacia dell'impugnata delibera del **Controparte_1** di data 27 novembre 2022 e, conseguentemente, della nomina del Sig. **CP_** ad amministratore per tutte le ragioni esposte in narrativa; e **nei confronti del signor CP_2 in proprio**, nella denegata ipotesi, nella quale il Tribunale adito ritenesse legittima la delibera impugnata, di revocare il medesimo dalla sua veste di amministratore del condominio **CP_1** per giusta causa per grave violazione degli artt. 1129 e 1130 c.c., nonché di accertare che egli è tenuto a corrispondere, in proprio, agli odierni attori, tutte le spese comunque connesse all'indizione dell'assemblea del 27 novembre 2022, che si quantificano nell'ammontare di €15.000,00, o nella diversa misura ritenuta di giustizia, condannandolo per l'effetto al pagamento di detto importo".

Con comparsa di costituzione e risposta il **Controparte_1** ed il signor **CP_2**, in proprio, si costituivano in giudizio, sollevando una serie di eccezioni in rito, quali il difetto di giurisdizione e/o di competenza del giudice adito nonché l'improcedibilità dell'azione proposta per mancanza di esperimento della mediazione obbligatoria, e contestando integralmente, nel merito, in fatto ed in diritto l'atto di citazione avversario, chiedendo conseguentemente il rigetto delle domande ivi formulate.

Gli attori, quali comproprietari di diverse unità immobiliari formanti il condominio **CP_1** impugnavano quindi la predetta delibera, esponendo che:

- in data 27 novembre 2022 si teneva in Bologna l'assemblea ordinaria del condomino [...] **CP_1** con la quale l'assemblea nominava il signor **CP_2** quale amministratore del condominio in questione ma che gli odierni attori ritengono profondamente illegittime tanto da ritenere invalide non solo la nomina di quest'ultimo ma dell'intera assemblea;
- contestavano che il sig. **CP_** avrebbe dovuto dimostrare, al momento della sua candidatura piuttosto che a quello della sua nomina, di disporre dei requisiti in assenza dei quali egli



non poteva considerarsi in alcun modo legittimato allo svolgimento della professione di amministratore di un supercondominio qual è il *Controparte_1*

- affermavano che il condominio *CP_1* deve configurarsi un supercondominio ai sensi dell'art. 1117 bis c.c. a far data dall'entrata in vigore della novella alla normativa sul supercondominio (18 giugno 2013) e delle relative conseguenze in diritto ed in quanto tale dovrebbe quindi venire disciplinato, ipso iure, dalle cogenti norme (artt. 1117 bis c.c. ed art. 67 disp. att. al c.c.) introdotte in materia dalla L. 220/2012;
- evidenziavano, altresì, l'illegittimità della nomina dell'amministratore poiché ai sensi dell'art. 25 lett. "b" del regolamento condominiale contrattuale vigente nel condomino [...] *CP_1* (cfr. doc. n. 12) l'amministratore eletto rimane in carica per i tre anni successivi alla propria designazione avvenuta in seno all'assemblea tenutasi in data 26.11.2021 (ovviamente salvo dimissioni/ recesso o revoca) per cui il mandato conferito anche disgiuntamente a ciascuno degli amministratori precedentemente in carica, *Pt_21* e *Pt_22* doveva ritenersi esteso fino al 25 novembre 2024: conseguentemente anche a seguito delle dimissioni presentate dal coamministratore affiancato *Pt_21* l'altro coamministratore, il dott. *Pt_22* avrebbe dovuto essere considerato l'unico amministratore in carica fino al 25 novembre 2024 per espresso volere della citata assemblea del 2021;
- deducevano che nella presente fattispecie non sono mai esistiti i presupposti previsti dall'art. 1129 c.c. per procedere alla nomina di un nuovo amministratore e che conseguentemente l'unico amministratore del condomino destinato a rimanere in carica fino al novembre del 2024 avrebbe dovuto essere individuato nel dott. *Pt_22*

Nel costituirsi il *CP_1* convenuto eccepiva in via preliminare pregiudiziale di rito che:

- in relazione alla domanda di nullità/annullamento/inefficacia delle delibere assunte in data 27/11/2022, sussiste il difetto di giurisdizione e/o di competenza del Giudice adito, essendo



competente a conoscere della materia un Collegio Arbitrale così pure in ordine alla domanda di risarcimento danni avanzata nei confronti del CP-, in proprio, va dichiarata l'incompetenza territoriale, essendo competente a trattare l'affare giudiziario il Tribunale di Roma o, in subordine, quello di Bologna;

- quanto alla domanda di revoca avanzata nei confronti del CP-, va dichiarata l'incompetenza funzionale e territoriale essendo competente a conoscere della materia il Tribunale di Roma in Camera di Consiglio;
- quanto alle domande di impugnazione avanzate da tutti gli attori, non istanti in mediazione, rileva il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione e la conseguente improcedibilità della domanda ex art. 1137 c.c.;
- concludeva quindi nel merito per il rigetto di tutte le domande.

Alla prima udienza di comparizione d.d.17.1.2024, le parti si richiamavano ai propri rispettivi atti nonché alle memorie ex art 171 ter cpc ritualmente depositate contestando dettagliatamente quanto ex adverso argomentato e il giudice, ritenuta la causa documentale rimetteva la stessa in decisione per l'udienza del 10.1.2025.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di parte attrice non è risultata fondata sia in fatto che in diritto e va pertanto rigettata per le ragioni appresso esposte.

Molteplici sono le doglianze sollevate dagli attori e onde fare ordine nelle stesse occorre scindere la domanda di impugnazione della delibera assunta in data 27.11.2022, da un lato, da quelle di risarcimento danni svolte nei confronti del CP- unitamente a quella della sua revoca poiché diverse sono le azioni, diversa la loro natura e diverse le eccezioni sollevate dai convenuti.

Esaminando, in primis, l'azione di impugnazione della delibera d.d.27.11.2022 si osserva che gli attori contestano sostanzialmente la legittimità dell'approvazione della nomina ad amministratore



del sig. CP_2 poiché privo dei requisiti di cui all'art 71 bis disp. Att. c.c. nonché portatore di interessi personali, avendo assunto deleghe ed essendo rappresentante di cinque appartamenti.

Preliminarmente va analizzata l'eccezione di parte convenuta circa l'improcedibilità dell'azione proposta per decadenza dal termine di cui all'art 1137 c.c. e per mancanza della condizione di procedibilità della mediazione obbligatoria.

A tal riguardo, si nota che l'impugnazione ha ad oggetto la delibera assunta in data 27.11.2022 e che avverso la stessa è stata proposta in data 22.12.2022 la procedura obbligatoria di mediazione ai sensi del D. Lgs. 28/2010 solo da alcuni degli odierni attori, ovvero l'Avv. Mauro Vasile, che in sede di mediazione ha agito per se stesso e quale difensore dei sig.ri Parte_2 e Parte_1 nonché questi ultimi, non risultando, dall'esame del doc.1 allegato, i nominativi di ulteriori istanti, in particolare di tutti gli odierni attori.

Le doglianze oggetto della procedura di mediazione, comunque correttamente posta in essere, solo dall'Avv. Mauro Vasili e dai sig.ri Parte_2 e Parte_1 si possono di seguito esporre nelle seguenti contestazioni:

- nel corso dell'assemblea de quo uno dei due co-amministratori ha dato le proprie dimissioni dovendo in tal caso, ritenersi quale esclusivo amministratore l'altro, ovvero il dott. Pt_22 il quale, in assenza di revoca, ai sensi del regolamento contrattuale di condominio doveva ritenersi prorogato de iure per ulteriori tre anni ovvero sino al novembre 2024;
- nelle circostanze di tempo e di luogo predette, prendeva la parola il sig. CP_ proponendosi quale amministratore presentando altresì una propria offerta, partecipando alla votazione sulla propria candidatura sebbene fosse rappresentante di cinque appartamenti del condominio, ritenendo conseguentemente la sua nomina illegittima;
- il condominio CP_1 deve qualificarsi un super condominio, costituito da due residence serviti da diverse infrastrutture comuni, quali un'unica caldaia ed un'unica tubazione di allaccio alla



rete comunale di teleriscaldamento, un'unica reception, un'unica grande superficie comune adibita a parcheggio autovetture e deposito di immondizie, ed in quanto tale deve trovare applicazione il disposto dell'art 67 disp. Att. C.c. co.5 secondo cui ad un amministratore non possono essere conferite deleghe;

- il fatto che il ^{CP-} abbia raccolto prima dell'assemblea le deleghe quale rappresentante sapendo che si sarebbe poi candidato quale amministratore comporta l'invalidità delle predette deleghe e conseguentemente ciò si ripercuote sull'integrale invalidità delle deliberazioni assunte;

- veniva precisata quindi la domanda che sarebbe stata proposta in giudizio ovvero l'accertamento della nullità dell'assemblea del 27.11.2022 e di tutte le delibere assunte con conseguente riconoscimento del dott. ^{Pt_22} quale unico amministratore in carica sino al novembre 2024 o in subordine per un altro anno sino alla successiva assemblea con re-immissione di quest'ultimo nei suoi pieni poteri (doc.1 fascicolo attoreo).

L'eccezione formulata da parte convenuta circa l'improcedibilità sotto il profilo soggettivo del presente giudizio per mancata corrispondenza tra il numero di soggetti che hanno proposto la mediazione e coloro che hanno poi agito nel presente giudizio e dunque il mancato esperimento della mediazione obbligatoria di parte degli odierni attori appare fondata, limitatamente alla sola domanda di accertamento dell'invalidità del verbale d.d.27.11.2022 non avendo gli stessi sig.ri ^{Pt_3}

[...] ^{Parte_4} , ^{Parte_5} , ^{Parte_6} , ^{Parte_7} , ^{Parte_8} ,
^{Parte_9} ^{Parte_10} , ^{Parte_11} , ^{Parte_12} , ^{Parte_13} ,
^{Parte_14} , ^{Parte_15} , ^{Parte_16} , ^{Parte_17} , ^{Parte_18} ,
^{Parte_19} , ^{Parte_20} proceduto entro il termine perentorio di cui all'art 1137 c.c.

all'instaurazione della procedura obbligatoria di mediazione da ciò derivando la decadenza dall'impugnazione per non aver interrotto il decorso del termine di cui all'art 1137 c.c.



Nel merito della vicenda che qui ci occupa, è palese che i vizi lamentati attengono alla sfera dell'annullabilità, e non certo della nullità come erroneamente afferma parte attrice, non essendo la delibera d.d.27.11.2022 priva di elementi essenziali, né avendo un oggetto impossibile o illecito, non incidendo su diritti individuali sulle cose o servizi comuni né sulla proprietà esclusiva, e dunque andava impugnata nel rispetto del disposto normativo di cui all'art 1137 c.c. dovendo presentare coincidenza tra i soggetti istanti nella mediazione prodromica all'azione e l'azione qui proposta.

Ora, sul punto, si richiamano le sentenze della Cassazione Civile a SS.UU., la n.4806/2.005 e la n. 9839/2021, secondo le quali *"...sono annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione e di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto"*

Quanto all'eccezione in rito, sollevata da parte convenuta, relativamente al difetto di giurisdizione e/o competenza in capo al giudice ordinario poiché il regolamento generale della multiproprietà, sub art 17 dell'allegato A, e quello di condominio, sub art 23, entrambi contrattuali, prevedono clausole arbitrali da attivare avanti un collegio, istituito nel territorio di Bolzano, la stessa va disattesa.

Sul punto si osserva che dalla lettura degli articoli citati, nonché dall'art 42 del regolamento approvato nel 2014 secondo cui "per qualunque controversia connessa con il presente regolamento ivi comprese quelle eventualmente collegate all'esecuzione, interpretazione e in qualsiasi modo collegate al contratto di gestione, sarà esclusivamente competente il Foro di Bolzano", rileva che non possono tali disposizioni trovare applicazione al caso di specie, laddove non si discute di questioni afferenti all'interpretazione e/o all'applicazione dei regolamenti, bensì di questioni



riguardanti l'impugnazione di un verbale di assemblea che si reputa illegittimo ed invalido ed in quanto tale segue le ordinarie norme imposte dal diritto sostanziale e dal codice di rito.

Connessa a tale eccezione è altresì quella circa il difetto di competenza territoriale del giudice adito che pure va rigettata, osservando all'uopo come dalla lettura dei regolamenti allegati non si rileva alcuna eccezione al principio generale di cui all'art 23 cpc che nulla ha a che vedere con il sopra citato art 42 che prevede la deroga al principio della competenza territoriale in favore del tribunale di Bolzano laddove si tratti di "questioni connesse con il presente regolamento ivi comprese quelle eventualmente collegate all'esecuzione, interpretazione e in qualsiasi modo collegate al contratto di gestione".

Sempre sotto il profilo della domanda svolta, tesa a far accertare e dichiarare nei confronti del *Controparte_1* la nullità e/o l'annullabilità e/o l'inefficacia dell'impugnata delibera si osserva che in data 12.3.2023 è stata indetta un'altra assemblea con la quale si è ratificata la nomina del sig. *CP_2* ad amministratore del sopra citato condominio e ciò con l'unico scopo, a detta di parte attrice, di sanare profili di illegittimità contestati da quest'ultimo ritenendo che il comportamento del *CP_* abbia valenza confessoria in ordine all'operato svolto nella precedente assemblea, qui impugnata.

Ora se è vero, da un lato, che già con la delibera d.d.12.3.2023, con 21 condomini su 33 per 645,60/1000 l'assemblea ha ratificato la nomina dell'amministratore nella persona del sig. *CP_2* e la successiva assemblea d.d.17.12.2023, ove 27 condomini, rappresentanti 824,70, hanno confermato la medesima nomina in capo al *CP_* e le stesse delibere non risultano essere state impugunate, da ciò derivando la cessazione della materia del contendere sul punto, appare evidente, dall'altro, il rilievo della stessa in termini di soccombenza virtuale, o meno, del *CP_1* convenuto.



Orbene non si ritiene di aderire alla prospettazione attorea secondo la quale la ratifica implica ipso iure la fondatezza di tutte le eccezioni sollevate nel presente giudizio ma si ritiene in particolare fondata l'argomentazione giuridica affermata relativamente alla violazione del disposto di cui all'art 67 disp. att c.c. co.5 che stabilisce che "all'amministratore non possono essere conferite deleghe per a partecipazione a qualunque assemblea"

Leggendo il verbale d.d.27.11.2022, infatti, si rileva che il sig. **CP_2** presentata la propria candidatura come amministratore del condominio **CP_I**, al momento della votazione ha votato per se stesso, con riferimento alla proprietà 28, oltre che in qualità di rappresentante per delega dei proprietari facenti riferimento agli appartamenti n.05 – 07- 19 – 20 con ciò contravvenendo alla norma sopra citata e travolgendo, conseguentemente, ogni successiva decisione posta all'approvazione dell'assemblea in tale sede.

Peraltro, si concorda con parte attrice laddove è documentalmente provato, esaminando il doc.3, che ritenendo illegittime le deleghe nonché la partecipazione al voto del **CP-**, sarebbe meno la maggioranza richiesta dall'art 1136 c.c. per gli altri punti in essa approvati, sia in termini di teste che di millesimi dovendo sottrarre a 538/1000 la quota di 157,10/1000, di cui il **CP-** era portatore. Tuttavia, nonostante le argomentazioni addotte da parte attrice, che astrattamente potrebbero trovare accoglimento nel merito circa l'invalidità sotto il profilo dell'annullabilità della delibera d.d.27.11.2022, appare evidente che essendo la ratifica intervenuta già con la delibera di data 12.3.2023, non impugnata, e ciò prima della notifica dell'atto introduttivo della causa richiesta in data 19.4.2023, si deve concludere per la condanna degli attori ad aver non solo instaurato bensì coltivato, anche successivamente alla delibera d.d. 17.12.2023 il giudizio de quo,

Passando ora ad esaminare la domanda di parte attrice in ordine alla richiesta di risarcimento danni nei confronti del sig. **CP_2** per aver dato luogo ai vizi della delibera impugnata ed aver determinato la necessità di instaurare il presente giudizio, si rileva la rinuncia a tale domanda.



Leggendo, infatti, attentamente il punto 2.1 della nota di precisazione delle conclusioni d.d.11.11.2024 di parte attrice nonché lo stesso punto 2.1 della comparsa conclusionale non v'è chi non veda che parte attrice afferma che “per effetto della rinuncia alla domanda risarcitoria nei confronti del sig. CP- ed a quella di revoca del sig. CP- dalla sua carica di amministratore vengono meno tutte le questioni processuali sollevate a questo proposito nel corso del procedimento e dunque anche l'interesse a discettare al riguardo”, e, pertanto, si ritiene di non dover statuire sul punto.

Peraltro, se la domanda si ritenesse coltivata, circostanza questa non verificatasi, si tratterebbe semmai di un illecito extra contrattuale la cui azione parrebbe allo stato improcedibile non essendo stata preceduta da negoziazione assistita e da instaurarsi, comunque, avanti il giudice territorialmente competente.

Quanto alla revoca giudiziale avanzata nei confronti del CP- per asserite irregolarità si da atto che parte attrice ha rinunciato alla medesima domanda come si evince sia dalla memoria ex art 171 ter n.2 cpc d.d. 28.12.2023 e note di precisazione delle conclusioni ex art 189 co.1 n. cpc d.d.11.11.2024 che in comparsa conclusionale non dovendo pertanto statuire nemmeno su tali questioni.

Per quanto attiene alle spese, le stesse seguono vanno poste a carico di parte attrice e sono liquidate come da dispositivo, tenuto conto dei parametri medi di cui al D.M. 55/14, con riferimento al valore indeterminato dichiarato nell'atto di citazione

P Q M

Il Tribunale di Trento, in composizione monocratica, ogni diversa o contraria domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- dichiara improcedibile l'azione per decadenza dal termine ex art 1137 c.c. per gli attori

Parte_3

Parte_4

Parte_5

Parte_6

Parte_7

Parte_8

Parte_9

Parte_10

Parte_11

Pt_12

Pt_12 , *Parte_13* , *Parte_14* , *Parte_15* , *Parte_16* ,
Parte_17 , *Parte_18* , *Parte_19* , *Parte_20* ;



- dichiara la cessazione della materia del contendere quanto all'azione di impugnazione della delibera assunta in data 27.11.2022 per i motivi di cui alla parte motiva;
- condanna parte attrice al pagamento delle spese del presente giudizio in favore di parte convenuta che liquida in € 7.616,00 a titolo di compenso, oltre spese generali 15% ed accessori, se ed in quanto dovuti per legge.

Così deciso, li Trento, 27.6.2025

Il G.O.P.

Dott.ssa Erica Fiorini

Arbitrato in Italia