

Tribunale Lecce
Sezione 1 Civile
Sentenza n. 1620 del 21 maggio 2025

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Lecce, prima sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice unico dott. Alessandro Silvestrini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2176/2022 R.G. avente ad oggetto "comunione e condominio -impugnazione delibera assembleare" e vertente:

TRA

(...) e (...) rappresentati e difesi dall'avv. (...) giusta mandato in atti.

ATTORI

E

(...), in persona dell'amministratore (...) rappresentato e difeso dall'avv. (...) e dall'avv. (...), giusta mandato in atti.

CONVENUTO

La causa, sulle conclusioni delle parti come precisate nel verbale di udienza del 21.05.2025, veniva decisa nella medesima udienza in conformità a quanto previsto dall'art. 281 sexies cpc.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

(...), con atto di citazione notificato il 7.3.2022, convenivano in giudizio, davanti a questo Tribunale, il (...) in persona dell'amministratore (...), per sentir annullare la delibera condominiale dell'8.2.2022 di approvazione del bilancio consuntivo 1.1.2020 - 31.12.2020 con relativo riparto nonché la deliberazione di nomina della dott.ssa (...) quale amministratore condominiale, a seguito della scadenza del mandato in data 31.12.2021.

A sostegno della domanda gli attori deducevano: a) la nullità/annullabilità della delibera di approvazione del bilancio consuntivo per violazione dell'art. 1130 bis cc, mancando il rendiconto dei necessari requisiti di chiarezza e correttezza; in particolare, vi era una differenza fra "l'avanzo di cassa" risultante dal rendiconto e la cassa effettivamente esistente presso il conto corrente intestato al (...); inoltre, fra le passività venivano indicati debiti provenienti dall'amministrazione precedente, di cui non veniva tuttavia fornita alcuna spiegazione circa la natura, la titolarità e la scadenza; analogamente, dal rendiconto risultava un "fondo di riserva", di cui non veniva chiarita la finalità; di conseguenza, il rendiconto non rappresentava la reale situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del (...), per cui doveva dichiararsi la nullità della relativa delibera di approvazione; inoltre, la delibera non era stata approvata dalla maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 3, cc, atteso che i 18 condomini contrari detenevano un valore proprietario (pari a 539, 917 millesimi) superiore a quello dei 30 condomini favorevoli, mentre la Suprema Corte aveva statuito che per l'approvazione delle delibere assembleari in seconda convocazione devono sussistere entrambi i quorum previsti dal terzo comma dell'art. 1136 ed entrambi devono risultare maggioritari rispetto al numero e alla rappresentatività dei partecipanti contrari all'approvazione; b) la nullità della delibera di nomina dell'amministratore, perché non approvata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 2 c.c.

Il (...) costituitosi in giudizio, replicava: che le deliberazioni impugnate erano state approvate dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresentava un terzo del valore dell'edificio e quindi nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1136 comma 3 cc, a nulla rilevando la giurisprudenza indicata in citazione formatasi sotto la vigenza della vecchia formulazione dell'art. 1136 cc; che il rendiconto presentava tutti i requisiti previsti dall'art. 1130 bis cc, dipendendo le poste contestate dalla gestione del precedente amministratore, sottoposto a procedimento penale per appropriazione indebita di rate condominiali.

L'istruttore, ritenendo la causa matura per la decisione, rigettava la richiesta attrice di consulenza tecnica d'ufficio contabile diretta a verificare l'attendibilità e la correttezza del rendiconto approvato dall'assemblea condominiale.

Infine, all'udienza ex art. 281 sexies cpc del 21.5.2025 le parti hanno precisato le conclusioni e proceduto alla discussione della causa, al termine della quale è stata pronunciata sentenza, con immediata lettura del dispositivo e delle ragioni della decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La deliberazione di approvazione del rendiconto è stata adottata, in seconda convocazione, con la maggioranza di 30 condomini (pari a 421,001 millesimi) e con il voto contrario di 18 condomini (pari a 539,917 millesimi).

Reputa il giudicante che tale delibera non sia stata validamente approvata, stante il voto contrario di condomini aventi un valore proprietario superiore a quello dei condomini favorevoli.

Invero, secondo l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità, la regola posta dall'art. 1136, 3° co., c.c., secondo la quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, va intesa nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 cc privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali. (C. 6625/2004; in applicazione di tale principio, la Corte ha cassato la sentenza del giudice del merito che aveva ritenuto sufficiente il raggiungimento di una maggioranza di voti favorevoli, pari ad un terzo dei presenti, unitamente alla condizione che essi rappresentassero almeno un terzo della proprietà, ritenendo del tutto irrilevante che la parte contraria alla delibera detenesse un valore della proprietà superiore a quello della maggioranza del voto personale).

Nello stesso senso si è pronunciata la Corte Suprema nella sent. 30.7.2020, n. 16338 (proprio in un caso di delibera assembleare di approvazione del bilancio condominiale) e nella sent. 12.11.2020, n. 25558, per cui può ritenersi pacifico che il quorum deliberativo previsto dal 3° co. dell'art. 1136 cc per la validità delle delibere condominiali adottate in seconda convocazione deve rappresentare la maggior parte degli intervenuti all'assemblea, sia per numero (c.d. maggioranza per teste) sia per valore (o millesimi).

Né vi è ragione per ritenere che la riforma della disciplina del condominio di cui alla legge n. 220/2012 abbia comportato il superamento di tale principio, immanente al sistema e perciò insensibile alla modificazione del quorum deliberativo introdotta dal novellato terzo comma dell'art. 1136 cc.

Le ragioni che impongono l'annullamento della delibera di approvazione del rendiconto condominiale giustificano anche l'annullamento della delibera di rinnovazione dell'incarico di amministratore condominiale alla sig.ra (...), approvata con il voto

favorevole di 31 condomini (rappresentanti 426,691 millesimi) e quello contrario di 18 condomini (pari a 539,917 millesimi).

Pertanto, con riferimento a tale seconda deliberazione, vi è una ulteriore e ancor più grave ragione che ne giustifica l'annullamento e cioè l'inesistenza della maggioranza qualificata prevista dal quarto comma dell'art. 1136 cc, che richiede - per le deliberazioni che concernono la nomina degli amministratori - la maggioranza stabilita dal secondo comma dello stesso art. 1136 cc, ossia che la deliberazione sia approvata "con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio".

Né vale obiettare che tale maggioranza è richiesta per la nomina dell'amministratore e non anche per la sua eventuale conferma.

Difatti, secondo l'univoco orientamento della giurisprudenza di legittimità, "la disposizione dell'art 1136, comma 4, c.c. 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 comma 2, è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato" (Cass. sent. n. 4269/1994, Cass. sent. 29 luglio 1978, n. 3797, Cass. sent. 5 gennaio 1980 n. 71); ciò in quanto la conferma non è altro che una nuova nomina e pertanto gli stessi presupposti di validità (e dunque gli stessi quorum) che determinano la nomina dell'amministratore debbono valere anche per la conferma di tale soggetto in carica, avendo le due deliberazioni contenuto ed effetti giuridici eguali, differendo soltanto per la circostanza di continuità del rapporto fiduciario, assente in caso di nomina.

Aggiungasi che, a seguito della riforma, nel secondo e quattordicesimo comma dell'art. 1129 c.c. il "rinnovo" dell'incarico all'amministratore (e quindi la sua "conferma") è stato assoggettato alla medesima disciplina prevista per la "nomina", a dimostrazione della sostanziale equiparazione delle due figure.

La domanda va quindi accolta, con conseguente annullamento delle due deliberazioni impugnate.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

p.q.m.

Il Tribunale di Lecce, prima sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice unico dott. A. Silvestrini, accoglie la domanda proposta, con atto di citazione notificato il 7.3.2022, da (...), nei confronti del (...) in persona dell'amministratore (...), e, per l'effetto, annulla le delibere assembleari dell'8.2.2022 di approvazione del bilancio consuntivo e di conferma dell'amministratore; condanna il convenuto al rimborso, in favore degli attori, delle spese e competenze del presente giudizio, liquidate in euro 545,00 per spese ed in euro 10.000,00 per onorario, oltre rimborso forfettario spese generali, cap ed iva come per legge.

Così deciso in Lecce il 21.5.2025.