

Comunione – Condominio - Locazione

Deliberazioni assembleari, mediazione obbligatoria e nomina dell'amministratore di condominio: analisi di alcune questioni giuridiche

di **Ilaria Ottolina, Avvocato**



Tribunale di Roma, sezione V, sentenza, 10/05/2021, n. 8102

Condominio – assemblea dei condòmini – deliberazioni assembleari – nomina dell'amministratore – nullità o annullabilità della deliberazione – annullabilità – non sussiste – presentazione domanda di mediazione – interruzione della prescrizione e della decadenza – tardività – sussiste.

Riferimenti normativi: art. 1129 c.c. - art. 1135 c.c. - art. 1136, comma 4, c.c. - art. 66 disp. att. c.c. – art. 6, comma 6, D. Lgs. n. 28/2010

“... Devono qualificarsi 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 o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto ...”

“... [Sono] esclusi pertanto profili di nullità con riguardo alla nomina dell'amministratore senza la maggioranza di cui al co. 4 dell'art. 1136 c.c. (nella parte in cui stabilisce la necessità, anche in seconda convocazione, della maggioranza degli intervenuti pari almeno alla metà del valore dell'edificio per le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore) ...”

“... l'interruzione della decadenza e della prescrizione previste dall'art. 5, comma 6, D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 in materia di mediazione obbligatoria, si verifica per effetto non già della mera presentazione dell'istanza di mediazione ma solo nel momento in cui essa è comunicata alle altre

parti ...”

CASO

Il caso in commento riguarda l'impugnazione, da parte di un condomino, di due delibere assembleari (segnatamente, 1° giugno 2018 e 27 settembre 2018): assumeva l'interessato che la prima di esse fosse nulla, avuto riguardo alla nomina dell'amministratore e al mancato raggiungimento del relativo *quorum* deliberativo; tale circostanza avrebbe determinato anche la nullità della seconda delibera, in quanto l'assemblea sarebbe stata convocata da soggetto privo di regolare legittimazione.

Si costituiva il condominio, eccependo sia la tardività di entrambe le impugnazioni sia l'assunto secondo il quale le delibere sarebbero state censurabili, al più, sotto l'esclusivo profilo giuridico dell'annullabilità, rimanendo esclusa la nullità.

Veniva inoltre eccepito che la materia del contendere era cessata in epoca precedente alla instaurazione della procedura di mediazione, in quanto l'amministratore di condominio, accortosi che la propria nomina era avvenuta senza il necessario *quorum*, aveva convocato l'assemblea in una data intermedia rispetto alle due delibere oggetto di impugnazione (precisamente il 26 giugno 2018) e, in tale sede, la nomina era stata ratificata all'unanimità dei condòmini presenti per 671 millesimi.

Il condominio chiedeva quindi il rigetto delle domande proposte dalla controparte.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Roma rigettava le domande promosse dal condomino, condannandolo alle spese di lite.

QUESTIONI GIURIDICHE

La decisione in commento consente di analizzare, sia pure brevemente, due argomenti sui quali può dirsi ormai formato un orientamento – dottrinario e giurisprudenziale – univoco, a fronte di un terzo tema tuttora oggetto di maggiore dibattito: da un lato, si fa riferimento alla ricongiungibilità dei vizi relativi alle maggioranze assembleari entro la categoria dell'annullabilità e al momento della comunicazione dell'istanza di mediazione alle altre parti quale *dies a quo* utile all'interruzione dei termini di prescrizione e di decadenza (la previsione in questione è peraltro normata dal D. Lgs. n. 28/2010); dall'altro, il tema è quello della nomina, revoca e conferma dell'amministratore di condominio, da parte dell'assemblea.

1) Assemblea dei condomini e vizi delle deliberazioni: conseguenze giuridiche

Il primo tema cui accenna il Tribunale di Roma è quello delle conseguenze giuridiche di alcuni vizi delle delibere assembleari, in particolare per quanto riguarda la nomina

dell'amministratore di condominio senza la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 4, c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio: art. 1136, comma 2, c.c.): ebbene, è ormai pacifica sia in dottrina che in giurisprudenza la riconducibilità del vizio entro la categoria dell'**annullabilità della delibera assembleare**, non già della nullità[1].

Vale la pena di richiamare, sia pure incidentalmente, alcune delle conseguenze processuali più rilevanti connesse al regime di annullabilità e di nullità delle delibere assembleari: in primo luogo, **in caso di nullità la delibera non soggiace al termine di impugnazione di trenta giorni (art. 1137, comma 2, c.c.)**, salvo il solo termine di prescrizione decennale[2]; ancora, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali, **l'annullabilità della delibera deve essere dedotta in via d'azione dall'interessato (mediante domanda riconvenzionale di annullamento) e non in via di mera eccezione**, previa impugnazione entro il termine perentorio di trenta giorni[3].

2) Mediazione obbligatoria: momento interruttivo della prescrizione e della decadenza

Posto che in materia condominiale vige l'obbligatorietà della mediazione, altro tema trattato dalla sentenza in commento è quello secondo il quale **l'interruzione della prescrizione e della decadenza decorre dal momento della comunicazione della domanda di mediazione alle altre parti, non già dalla mera presentazione dell'istanza di mediazione**: è quanto dispone espressamente l'art. 5, comma 6, D Lgs. n. 28/2010, a cui tenore *"Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'art. 11 presso la segreteria dell'organismo"*[4].

3) Nomina, revoca e conferma dell'amministratore di condomini

Il terzo argomento di cui la decisione del Tribunale di Roma suggerisce la trattazione è quello - meno granitico dei due precedenti - relativo alla nomina, revoca e conferma dell'amministratore di condominio.

Per quanto riguarda la **nomina** e la **revoca** dell'amministratore, l'**art. 1136, comma 4, c.c.** stabilisce che occorre il raggiungimento della **maggioranza (qualificata) degli intervenuti, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio (cinquecento millesimi) (art. 1136, comma 2, c.c.)**.

La **conferma** dell'amministratore, dal punto di vista normativo, ricade nella previsione di cui all'**art. 1135, comma 1, n. 1, c.c.**, a cui tenore *"... l'assemblea dei condòmini provvede 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione ..."*: benché, quindi, il dato letterale parrebbe avere introdotto un *tertium genus* rispetto alla nomina e alla revoca, è certo che **la giurisprudenza di legittimità ha sempre considerato la nomina e la conferma alla stessa stregua** (attesa l'identità di contenuto e di effetti giuridici delle due deliberazioni), facendo

sistematica applicazione della disposizione di cui all'art. 1136, comma 4, c.c. e pretendendo quindi il *quorum* della maggioranza qualificata^[5].

La **giurisprudenza di merito**, al contrario, ha tentato più volte di discostarsi da tale previsione valorizzando il dato letterale contenuto nel codice civile, che sembrerebbe avere diversificato la conferma dell'amministratore rispetto alla nomina, nel senso di configurare la prima come **mera ripetizione di una volontà fiduciaria a suo tempo espressa**: in tale ipotesi, non essendo prevista dalla legge una maggioranza specifica, si applicherebbe validamente, **ai fini dell'adozione della conferma, la maggioranza semplice di cui all'art. 1136, comma 3, c.c. (un terzo dei condòmini e almeno un terzo del valore dell'edificio)**^[6].

La riforma introdotta dalla Legge n. 220/2012 ha introdotto, com'è noto, il comma 10 dell'art. 1129 c.c., a mente del quale ***L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore***: se da un lato la norma in questione può essere interpretata nel senso di introdurre un automatismo – in linea con la predetta giurisprudenza minoritaria di merito - in base al quale l'incarico ha durata di un anno e si intende rinnovato per un uguale periodo (salvo il diritto di revoca da parte dei condòmini), è indubbio che **allo scadere del biennio l'amministratore dovrà essere rinominato, decadendo l'incarico ex lege e che sarà necessaria la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.**

^[1] *Ex multis*: Cass. civ., sez. II, 23/01/2014, n. 1439; Cass. Civ., Sez. Unite, 07/03/2005, n. 4806: ***In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi 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 o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condòmini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., terzo comma (decorrente, per i condòmini assenti, dalla comunicazione, e, per i condòmini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio***. Da ultimo si veda anche Cass. civ., Sez. Unite, sentenza, 14/04/2021, n. 9839.

^[2] Cass. civ., sez. VI-2, ordinanza, 14/09/2017, n. 21339: ***In tema di condominio negli edifici, ove il giudice abbia dichiarato nulla una deliberazione dell'assemblea, deve escludersi l'interesse della parte a impugnare la sentenza al solo fine di ottenere una modificazione della qualificazione del vizio in termini di annullabilità della delibera medesima, salvo che a quest'ultima sia ricollegabile***

una diversa statuizione contraria all'interesse della parte, quale, ad esempio, la non soggezione della relativa impugnazione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.”.

[3] Cass. civ., Sez. Unite, n. 9839/2021, cit.: “Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'[art. 1137](#), comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento”.

[4] Tribunale di Taranto, 10/12/2021, n. 2877: “In tema di mediazione obbligatoria, l'interruzione della decadenza e della prescrizione previste dall'[art. 5](#), comma 6, del D. Lgs. n. 28/2010 si verifica non già per effetto della sua mera presentazione, ma solo nel momento in cui l'istanza di mediazione è comunicata alle altre parti, adempimento cui può provvedere la stessa parte istante ai sensi dell'[art. 8](#), comma 1 del citato D. Lgs. n. 28/2010 (Nel caso di specie, relativo ad un giudizio di impugnazione di una delibera assembleare condominiale, il giudice adito, accogliendo l'eccezione di tardività per violazione dell'[art. 1137](#) cod. civ. sollevata dal Condominio convenuto, ha dichiarato inammissibile la domanda attorea in quanto proposta oltre il termine perentorio di decadenza stabilito dalla legge: nella circostanza, infatti, il termine decadenziale non era stato tempestivamente interrotto a motivo dell'invalidità della comunicazione dell'avviso di convocazione in mediazione effettuata da parte attrice presso l'indirizzo dello stabile condominiale, nel quale non erano tuttavia presenti locali destinati allo svolgimento dell'attività di gestione delle cose e dei servizi comuni, anziché presso l'amministratore)”.

[5] Cass. civ., sentenza 04/05/1994, n. 4269, secondo la quale “... 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 secondo comma, **è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato** ...”; nello stesso senso di vedano anche Cass. civ., sez. II, 29/07/1978, n. 3797; Cass. civ., sentenza 5 gennaio 1980, n. 71.

[6] Tribunale di Roma, sentenza 15/05/2009, n. 10701; Tribunale di Bologna, sentenza 17/09/2009; Tribunale di Palermo, 23/29 gennaio 2015; *contra* Tribunale di Roma, sez. V, sentenza 08/08/2020, n. 11487.



Seminari di specializzazione

CONDOMINIO E TUTELA DEL CREDITO

Scopri di più >