



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI FIRENZE
Seconda sezione civile

Il Tribunale ordinario di Firenze, seconda sezione civile, in funzione monocratica, nella persona del giudice on. dott.ssa Micaela Picone, ha pronunciato

SENTENZA

nella causa civile n.ro 2376/2024 di R.G. del Ruolo generale degli affari civili contenziosi promossa da,

Parte_1, con l'avv. Anna Chiara Paoli

attore

contro

Controparte_1 con gli avv. Simona Fani e Chiara Scarpellini

convenuto

Oggetto: impugnativa delibera assembleare

Conclusioni: per come rassegnate dai procuratori delle parti nelle note di precisazione delle conclusioni depositate ai sensi dell'art. 189 cpc, e precisamente:

attore: *“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito accertare e dichiarare, per le ragioni di fatto e di diritto esposte in narrativa, sia la nullità, od in subordine l'annullamento, della delibera condominiale dell'11 dicembre 2023 per cui è causa. Con vittoria di spese e competenze di causa.”*

convenuto: *“Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa e reietta,*

In via preliminare, accertare e dichiarare l'improcedibilità/inammissibilità della domanda di impugnazione delle delibere assembleari per omessa precisazione delle ragioni della pretesa nell'istanza di mediazione del 22.01.2024;

In via subordinata, sempre in via preliminare, accertare e dichiarare l'improponibilità e/o inammissibilità della domanda di nullità/annullamento della delibera assembleare per violazione del principio di annualità della gestione condominiale nei confronti del CP_1 per i motivi in fatto e/o diritto esposti; Contestualmente, sempre in via preliminare, stante difetto di legittimazione passiva del [...] Controparte_2 (FI) respingere la domanda di revoca dell'Amministratore, Signora CP_3 formulata dal Signor Parte_1 nei confronti del Controparte_2 ;

In via ulteriormente subordinata, nel merito, respingere tutte le domande avanzate dal Signor Parte_1 poiché infondate in fatto e/o in diritto. Il tutto con vittoria di spese, competenze e onorari di giudizio”.

IN FATTO ED IN DIRITTO

A norma dell'art. 121 c.p.c., la presente sentenza viene redatta in maniera sintetica e l'esame delle questioni seguirà il criterio della ragione più liquida (cfr. Cass. S.U. 9936/2014; Cass. 17214/2016).

In fatto

Il sig. Parte_1 ha convenuto in giudizio il [...] Controparte_2 a Firenze (FI) per impugnare la delibera assunta dall'assemblea dei condomini in data 11 dicembre 2023 nelle parti in cui: ha approvato sia le voci di spesa del consuntivo ordinario 1/1/2022 - 30/6/2023 per un totale di euro 18.698,08 sia il saldo passivo di euro 8.873,50 al 30/6/2023 (punto1); ha deliberato di conferire l'incarico di Amministratore di Condominio alla sig.ra CP_3 in sostituzione del precedente amministratore Controparte_4 (punto 2) .

Il sig. Pt_I ha dedotto l'illegittimità della delibera de qua lamentando la nullità del rendiconto consuntivo che ha accorpato più annualità (punto 1) e l'omessa indicazione nell'ordine del giorno della voce “nomina o conferma dell'amministratore” e, comunque, la previsione della sostituzione dell'amministratore con altro “autodesignato” (punto 2).

Ancora, il sig. *Pt_I* ha chiesto dichiararsi la nullità della nomina per essere stato omesso qualsiasi riferimento all'importo dovuto all'amministratore a titolo di compenso, per non essere state rispettate le maggioranze di cui all'art. 1136 comma 4, c.c., per non essere correttamente indicata il tipo di votazione – a maggioranza o all'unanimità dei presenti – e di eventuali espressioni di astensione o dissenso.

Infine, l'attore ha formulato domanda di revoca dell'amministratore in carica.

Il *CP_I* nel costituirsi ha eccepito l'improcedibilità/inammissibilità dell'impugnazione delle delibere assembleari per omessa precisazione delle ragioni della pretesa nell'istanza di mediazione del 22.01.2024 nonché la carenza di legittimazione passiva del *CP_I* quanto alla domanda di revoca dell'Amministratore; nel merito ha contestato in fatto ed in diritto le prospettazioni attoree ed ha istato per il rigetto della domanda.

La causa non ha necessitato di istruzione avendo natura documentale e viene decisa sulle conclusioni rassegnate dalle parti sopra trascritte a seguito di concessione dei termini ex art. 189 cpc.

In diritto

Le difese, eccezioni ed argomentazioni delle parti saranno esaminate per quanto strettamente necessario nella prospettiva della motivazione di questa sentenza, facendo applicazione del principio “della ragione più liquida” (cfr. Cass., Sez. 5, Sentenza n. 11458 dell'11.5.2018).

La vicenda in esame ha ad oggetto l'impugnazione della delibera assunta in data 11 dicembre 2023 dall'assemblea del *Parte_2* limitatamente: al punto 1) con cui è stato approvato il bilancio consuntivo riferito ad un arco temporale di diciotto mesi; al punto 2) nella parte in cui è stata disposta la nomina dell'amministratore, senza che la relativa voce fosse stata inserita all'ordine del giorno, per non essere stato indicato il relativo compenso, per non essere state rispettate le maggioranze di cui all'art. 1136 comma 4, c.c., per non essere correttamente indicata il tipo di votazione – a maggioranza o all'unanimità dei presenti – e di eventuali espressioni di astensione o dissenso.

Il *CP_I* nel costituirsi: ha eccepito l'improcedibilità o inammissibilità dell'impugnazione della delibera assembleare perché nell'istanza di mediazione del

22.01.2024 non erano state precisate le ragioni della pretesa; ha eccepito la carenza di legittimazione passiva del CP_1 in ordine alla domanda di revoca dell'Amministratore; ha dedotto la correttezza dell'approvazione del bilancio consuntivo e la legittimità della nomina dell'amministratore.

In via preliminare si evidenzia che nella prima memoria integrativa ex art. 171 ter cpc la difesa attorea ha espressamente rinunciato alla domanda volta alla Revoca dell'Amministratore del CP_1 convenuto stante l'eccezione di difetto di legittimazione passiva tempestivamente formulata da quest'ultimo.

Pertanto, lo scrivente Giudice è esonerato dal suo esame e da ogni decisione sul punto.

Sempre in via preliminare occorre esaminare l'eccezione di improcedibilità della domanda per come formulata dal CP_1

Si rammenta che l'obbligatorietà della mediazione in materia condominiale è prevista dall'art. 5 del Dlgs 28/10 e dall'art. 71 quater disp. att. c.c.

L'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo n. 28/2010, che ha subito importanti modifiche da parte della riforma Cartabia, prevede le materie per le quali, chi intende avviare una causa, deve prima esperire la procedura di mediazione, tra le quali troviamo espressamente elencate *“le liti relative a condominio”*; il successivo comma 2 prevede l'obbligo di esperire in via preventiva la mediazione, in quanto condizione di procedibilità della domanda giudiziale, quando la controversia sorge in una delle materie indicate nel precedente comma 1.

La norma, attraverso il meccanismo della mediazione obbligatoria, mira a rendere il processo la *“extrema ratio”*, ragion per cui, l'onere di esperire il tentativo di mediazione deve allocarsi presso la parte che ha interesse al processo e ha il potere di iniziare il processo.

L'art. 4, comma 2 del d.lgs. 28/2010 precisa poi che: *“L'istanza deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa”*, ciò al fine di garantire una simmetria tra tale disposizione e l'art. 125 c.p.c., circa il contenuto degli atti processuali consentendo alla parte convocata in mediazione di comprendere i motivi delle doglianze dell'altra parte (vedi Cass. n. 29333/2019).

E' nota allo scrivente Giudice la giurisprudenza di merito che ha sottolineato come nell'ipotesi in cui manchi ogni riferimento ai singoli motivi di impugnazione o ancora

del *petitum* è impedito alla parte chiamata non solo di conoscere la materia del futuro contendere, ma anche di partecipare con cognizione di causa al procedimento di mediazione ed esercitare le conseguenti difese.

In particolare, si è affermato che *“In sostanza, come previsto espressamente dalla citata norma, l’istanza di mediazione, al pari degli atti processuali, per essere considerata valida ed efficace deve necessariamente indicare la delibera che si intende impugnare, l’enunciazione del provvedimento (nullità o annullabilità) che s’intende richiedere al giudice in ipotesi di fallimento della conciliazione, la sintetica indicazione dei motivi di impugnazione (causa petendi).”* (vedi in tal senso: Tribunale di Roma, sentenza n. 3910, 29.02.2024; Tribunale di Roma sent. 9450 del 2023; Tribunale di Roma sent. n. 20160 del 29.12.2021; Tribunale di Roma sentenza n. 259/2022; Tribunale di Napoli sent. n. 10208/2023).

Nel caso di specie si osserva che nella domanda di mediazione de qua è stata indicata la delibera da impugnare ed il *petitum* tanto che si legge: *“nullità e annullamento delibera 11 dicembre 2023 e revoca amministratore condominio [CP_5] Controparte_2 [CP_5]”*.

Sicuramente non appare delineata la *causa petendi*.

Tuttavia, a fronte della carenza dell’indicazione dei motivi di impugnazione, come emerge dal verbale negativo di mediazione tra le parti vi è stata ampia discussione sulla vicenda in ben due incontri (vedi doc. 2 depositato dalla stessa parte convenuta).

Peraltro, è stato documentalmente provato che il [CP_1] convenuto, una volta raggiunto dall’invito in mediazione fissato per il 29/2/2024, ha chiesto una proroga del primo incontro: tale proroga è stata concessa.

Il primo incontro, poi, si è tenuto in data 13 marzo 2024, id est successivamente alla notifica dell’atto di citazione avvenuta in data 4/3/2024.

In altri termini, la notifica dell’atto di citazione ha consentito al [CP_1] di avere piena cognizione dei fatti e delle ragioni giuridiche poste a fondamento della pretesa di parte attrice nonché di valutare l’opportunità di partecipare o meno alla mediazione e di avvenire, eventualmente, ad una conciliazione dopo ampia disamina delle questioni con il mediatore.

Pertanto, può ritenersi priva di fondamento l'eccezione sollevata dal **CP_1** che, ove accolta, svilirebbe la ratio delle disposizioni sopra richiamate.

In conclusione, l'eccezione preliminare deve essere rigettata, essendo stata la condizione di procedibilità validamente assolta.

Nel merito, occorre prioritariamente richiamare i principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità in ordine alla distinzione tra nullità e annullabilità delle delibere condominiali.

Ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dalla l. n. 220/2012, l'impugnazione per annullamento costituisce la regola generale, ed è ammessa per le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, su iniziativa dei condomini assenti, dissenzienti o astenuti, entro il termine perentorio di trenta giorni.

Diversamente, l'azione di nullità è circoscritta alle ipotesi di vizi radicali e residuali, quali la mancanza degli elementi essenziali, l'illiceità dell'oggetto o il difetto assoluto di attribuzioni (cfr. Cass. SS.UU. n. 9839/2021).

Ciò premesso, nel merito la domanda attorea è in parte fondata e va, pertanto, accolta nei limiti e per le ragioni che seguono.

Nel caso in esame, la difesa attorea ha dedotto in primis la Nullità del rendiconto del consuntivo ordinario 1/1/2022 - 30/6/2023 in quanto riferito ad un arco temporale di 18 mesi.

Il sig. **Pt_1** nello specifico ha dedotto la violazione da parte dell'art. 1130 c.c. che impone all'amministratore di redigere annualmente il rendiconto condominiale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni dalla fine dell'esercizio annuale.

Il sig. **Pt_1** solo in prima memoria istruttoria ha allegato che *“Nell'anno di gestione condominiale ordinaria 2022-2023 sono state spese totali € 18.698,09 a fronte di un preventivo gestione ordinaria 2022 di **Pt_3** € 13.256,00.*

Risulta pertanto una differenza a debito di € 5.442,08 perché il periodo di conguaglio riguarda 18 mensilità anziché 12”; pertanto, il pregiudizio che sarebbe derivato ai Condomini (tra cui lo stesso attore) dall'approvazione del consuntivo per un arco temporale di 18 mesi e non di 12 mesi, sarebbe stato rappresentato dalla circostanza di

aver dovuto versare “*un importo a conguaglio per i 6 mesi di ritardo dovuti a una scelta dell’Amministratore*”.

Ebbene, il sig. **Pt_1** non ha contestato le singole voci di spesa, pertanto, non si comprende la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronunzia di merito potrebbe derivare in ipotesi di declaratoria di illegittimità della delibera impugnata.

La contestazione attore attiene, evidentemente, ad un errato operato dell’Amministratore che avrebbe tutt’al più rappresentato motivo di revoca dello stesso: di ciò lo stesso attore appare conscio laddove, a sostegno dell’illegittimità della delibera, richiama proprio gli oneri incombenti sull’amministratore nell’esecuzione del suo mandato di cui all’art. 1129 cod. civ..

Nel caso di specie, in assenza di contestazioni specifiche sulle modalità di redazione del bilancio e sulla correttezza o meno delle singole voci di spesa, la sola dedotta violazione del principio di annualità non può costituire causa di nullità della delibera.

E’ invece fondato il secondo motivo di impugnazione con cui il **Pt_1** denuncia l’illegittimità del deliberato di cui al punto 2) dell’ordine avente ad oggetto “*Amministrazione dell’esercizio 2023/24. Approvazione bilancio preventivo gestione 1/7/2023 – 30/6/2024. Discussioni e delibere*” laddove l’Assemblea ha deciso di conferire l’incarico di Amministratore di **CP_1** alla sig.ra **CP_3** in sostituzione del precedente amministratore **Controparte_4** .

In primis è fuor dubbio che nella convocazione assembleare sia stato del tutto omessa la voce ‘Nomina e/o conferma Amministratore’.

E’ noto che per giurisprudenza consolidata “*In tema di deliberazioni dell’assemblea condominiale, ai fini della validità dell’ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l’importanza, e di poter ponderatamente valutare l’atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti.*” (cfr. Cass. 21449/2010).

In secondo luogo, l'art. 1129, comma 14, c.c., prescrive, in particolare, che *“l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”*.

È pacifico in giurisprudenza che quello dell'amministratore di condominio è un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. L'art. 1135 c.c. specifica che quando l'assemblea provvede ad incaricare un amministratore decide altresì sulla sua eventuale retribuzione.

Come la citata giurisprudenza di legittimità ha evidenziato, la specificazione del compenso costituisce un elemento essenziale del contratto di amministrazione e non tollera financo equipollenti (in tal senso Cass. 12927/2022 che ha enunciato il seguente principio di diritto: *“l'art. 1129 c.c., comma 14, prescrive, in particolare, che “l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”. La “nullità della nomina”, ove non sia specificato l'importo del compenso, che è alla base del generale principio di predeterminazione onnicomprensiva dello stesso, è, dunque, una nullità “testuale”, in quanto è stabilita dalla legge”*).

La “nullità della nomina”, ove non sia specificato l'importo del compenso, che è alla base del generale principio di predeterminazione onnicomprensiva dello stesso, è, dunque, una nullità “testuale”, in quanto è stabilita dalla legge. Di tale fattispecie legale di nullità, peraltro non direttamente sancita per la deliberazione assembleare, si dà atto in motivazione anche nella sentenza delle Sezioni Unite 14 aprile 2021, n. 9839.

Nella fattispecie in esame è documentato che all'assemblea de qua è stato nominato l'amministratore, CP_3, senza che il suo compenso fosse esplicitamente indicato nella delibera oggi impugnata né che fosse allegato il preventivo ‘approvato’ di cui l'assemblea.

Nella delibera in esame, difatti, al punto 2) si legge:

La Sig.ra Bartoli Laura informa l'Assemblea che la sua attività di Amministratore Condominiale proseguirà senza modifica alcuna ed in tutta continuità, anche economica, in forma individuale e non più in forma associativa come membro dello Studio Associato Pieralli e Bartoli.

L'Assemblea, presone atto, conferma l'incarico di Amministratore del Condominio alla Sig.ra Bartoli Laura, nata a Firenze il 23/10/1962, Cod. Fisc. BRTLRA62R63D612I, P.IVA 07283970486 e associata col N.RO di iscrizione 0139 a ANACI (ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI);, alle condizioni in essere che rimangono invariate.

L'Assemblea approva all'unanimità il PREVENTIVO ORDINARIO ed il relativo riparto tra i Condòmini in base alle vigenti TABELLE MILLESIMALI del Condominio.

Non è contestato che, difatti, la sig.ra CP_3 in sede assembleare omise di allegare alla convocazione di Assemblea il proprio preventivo dei compensi (tanto che non è indicato neanche all'ordine del giorno) né è provato che allegasse il medesimo al verbale di assemblea o che lo fece pervenire successivamente ai condomini con comunicazione separata.

Pertanto, deve essere dichiarata la nullità della nomina della sig.ra CP_3 quale amministratore del CP_1 convenuto per come intervenuta all'assemblea impugnata, con conseguente nullità del rapporto di mandato conferito in quella sede in assenza sia della specifica indicazione dell'argomento all'ordine del giorno sia della specificazione analitica del compenso a quest'ultima spettante per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c. nonché della delibera impugnata.

Privo di rilievo, a tal fine quanto dedotto dalla difesa del CP_1 in merito alla circostanza che all'assemblea straordinaria tenutasi in data 18.03.2024 in seconda convocazione la Sig.ra CP_3 veniva confermata all'unanimità dei presenti (doc. 23 – verbale di assemblea straordinaria del 18.03.2024 con compenso allegato e invio raccomandate).

Ciò in quanto l'adozione di una nuova delibera conforme alla legge (assemblea validamente costituita, compenso analitico, quorum rispettati) sana la situazione solo per il futuro, rendendo valido l'incarico dal momento della nuova votazione, senza retroattività.

Ogni altra questione assorbita.

Le spese di lite

In applicazione del principio di soccombenza parziale, le spese processuali del presente grado di giudizio della parte attrice devono essere compensate per il 50% e poste per la

differenza a carico del **CP_1** convenuto per come liquidate in dispositivo, sulla base del compenso per gli avvocati in ambito civile come stabilito dal D.M. 55/2014, e s.m., avuto riguardo al valore della controversia indicato in citazione, all'impegno difensivo prestato e all'assenza di attività istruttoria specifica.

P.Q.M.

il Tribunale ordinario di Firenze, seconda sezione civile, definitivamente pronunciando assorbita ogni altra eccezione deduzione e domanda così provvede:

- **Dichiara** procedibile la domanda;
- **Accoglie parzialmente la domanda** e, per l'effetto, dichiara l'invalidità del punto 2) della delibera assunta dall'assemblea del **CP_1** convenuto laddove nomina quale amministratore la sig.ra **CP_3** .
- **Liquida** le spese di lite attoree in € 4.237,00 oltre spese generali, iva, cpc e spese vive documentate che, compensate per il 50%, pone per la differenza a carico del **Controparte_1** .

Così deciso in Firenze, lì 24 febbraio 2026

Il Giudice
dott.ssa Micaela Picone