



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**  
**SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale di Castrovillari - Sezione civile - in composizione monocratica ed in persona della Giudice, Dott.ssa Simona Graziuso, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 1420/2019 R.Gen.Aff.Cont. pendente

**TRA**

*Parte\_1* (c.f.: *CodiceFiscale\_1*) rappresentato e difeso, in virtù di procura in atti, dall'Avv. Lastella Teresa

**ATTORE**

**E**

*Controparte\_1* (c.f.: *P.IVA\_1*) rappresentato e difeso in virtù di procura in atti dall'Avv. Di Cunto Gaetano

**CONVENUTO**

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione notificato in data 13/5/2019 *Parte\_1* ha convenuto in giudizio il *Controparte\_1* con sede in Cassano All'Jonio per ottenere l'annullamento della delibera assembleare del 28/4/2019 rappresentando:

- che l'assemblea condominiale, tenutasi in seconda convocazione in data 28/4/2019, era stata costituita con la presenza di 7 persone, di cui 2 munite di sei deleghe ciascuno per complessivi 570,423 millesimi;
- che l'avviso di convocazione prevedeva all'ordine del giorno, al primo punto, l'affidamento dell'incarico per resistere in giudizio a seguito dell'atto di citazione del condomino [...] *Parte\_2* e al secondo punto l'affidamento dell'incarico per l'assistenza al procedimento di mediazione per il giudizio di cui al punto precedente;

- di aver delegato alla partecipazione all'assemblea l'avv. Teresa Lastella, che in occasione della decisione in ordine al primo e secondo punto si era astenuta dalla votazione;
- che era stato riconfermando altresì a maggioranza l'amministratore di condominio che aveva dichiarato di essere "in possesso formale di tutti i requisiti professionali per svolgere l'attività di amministratore di condominio secondo le normative vigenti".

L'attore ha sostenuto che la delibera fosse illegittima non essendo stato raggiunto per l'approvazione del primo e secondo punto all'ordine del giorno il *quorum* di cui all'articolo 1136, secondo comma, c.c. atteso che i millesimi dei presenti erano pari a 570,423 e che i millesimi dei votanti a favore erano 491,246, valore inferiore a quello previsto per legge, non potendo essere considerati ai fini della validità della delibera 24,934 millesimi del condomino *Per\_1*, escluso per irregolarità della delega, nonché i millesimi dei condomini astenuti (*Pt\_1* millesimi 29,309 e *Parte\_2* millesimi 24,934).

L'attore ha, inoltre, sostenuto che numerose deleghe esibite - di cui 12 in capo a due condomini - fossero del tutto illegittime poiché il Regolamento condominiale all'art.26 prevede che "non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona", così che i voti validi corrispondevano a 341,642 millesimi, dovendo essere sottratto dal totale di 491,246 millesimi, i millesimi di 6 deleghe illegittime di 24,934 millesimi ciascuna.

L'attore ha, inoltre, sostenuto la nullità della delibera assembleare relativa alla conferma della nomina dell'amministratore, in quanto non in possesso dei requisiti imposti dalla legge. Tanto premesso l'attore ha rassegnato le seguenti conclusioni: "*disattesa ogni contraria istanza eccezione e difesa, l'On.le Tribunale adito voglia, previa sospensione della delibera impugnata del 28 Aprile 2019, potendo l'esecuzione della stessa recare pregiudizio alla cosa comune, con inutili aggravii di costi per il Condominio, per le ragioni di cui in narrativa,*

*Accertare e dichiarare, in accoglimento della domanda proposta da *Parte\_1* [...] contro il *Controparte\_1*, che la delibera assunta in data 28 Aprile 2019 è nulla, per i motivi ampiamente esposti in narrativa, con ogni conseguenza di legge; con vittoria di spese;*

*in subordine voglia accertare e dichiarare in accoglimento della domanda proposta da [...] *Parte\_1* contro il *Controparte\_1*, che la delibera assunta in data 28 Aprile 2019 è annullabile e/o invalida e/o inefficace con ogni conseguenza di legge. Con condanna alle spese con distrazione ex art 93 c.p.c."*

Il *Controparte\_1* costituendosi in giudizio, dopo aver contestato tutto quanto *ex adverso* dedotto, ha eccepito in via preliminare l'improcedibilità della domanda per difetto del

tentativo obbligatorio di mediazione e ne ha sostenuto nel merito l'infondatezza, chiedendone il rigetto, con vittoria di spese.

Esperito il tentativo di mediazione, espletata l'istruttoria mediante produzioni documentali, le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di scritti difensivi conclusionali. Il Tribunale osserva: l'attore ha dedotto l'annullabilità della delibera di approvazione del primo e secondo punto all'o.d.g., sostenendo che non fosse stata raggiunta ai fini della sua approvazione la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile.

Deve, tuttavia, rilevarsi che come dedotto dallo stesso attore l'assemblea era riunita in seconda convocazione e che ai fini della validità della delibera adottata dall'assemblea in seconda convocazione non è necessario un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, come previsto dall'art. 1136 secondo comma, c.c., salvo che si tratti delle delibere di cui al quarto comma della predetta disposizione (ipotesi non ricorrente nel caso di specie), essendo sufficiente che la delibera sia approvata ex art.1136, terzo comma c.p.c. dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio e che nella specie la delibera era stata approvata, secondo la stessa prospettazione di parte attrice, con voti che corrispondevano ad almeno 341,642 millesimi (su 570,423 millesimi dei presenti).

Ne deriva l'infondatezza dell'impugnazione inerente l'approvazione dei punti 1) e 2) all'o.d.g. L'attore ha dedotto, inoltre, la nullità della delibera di conferma della nomina dell'amministratore di condominio, trattandosi di soggetto privo dei requisiti imposti dell'art. 71-bis disp. att. c.c., stante il mancato svolgimento da parte dello stesso dell'attività di frequentazione dei corsi obbligatori per legge; il CP\_I convenuto non ha dedotto alcunché in ordine al possesso in capo all'amministratore del predetto requisito di cui, a fronte delle contestazioni di parte attrice, avrebbe dovuto fornire la prova.

Il motivo di doglianza è, pertanto, fondato e la delibera deve essere dichiarata *in parte qua* nulla; la deliberazione dell'assemblea condominiale che nomina amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità ed onorabilità prescritti dall'art. 71-bis disp. att. c.c. è, infatti, nulla per contrarietà a norma imperativa, trattandosi di requisiti dettati a tutela degli interessi generali della collettività (Cass. Sez. 2, 31/10/2024, n. 28195).

La giurisprudenza di legittimità è recentemente addivenuta a tale conclusione sulla scorta delle seguenti argomentazioni, che il Tribunale ritiene di condividere, in base alle quali:

- l'art. 71-bis disp. att. c.c. delimita per ragioni di ordine pubblico il novero delle persone che, giacché munite di specifici requisiti di professionalità e onorabilità, sono idonee al

compimento delle attività inerenti alla complessa prestazione dell'amministratore di condominio, rivelandosi perciò norma imperativa ed inderogabile, in quanto posta a tutela degli interessi generali della collettività;

- l'essere l'art. 71- bis disp. att. c.c. una norma proibitiva "imperfetta", che, cioè, non abbina al divieto di svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio senza i requisiti una esplicita sanzione civilistica, non vale a smentire la nullità della delibera di nomina, trattandosi di delibera nulla per violazione di norma imperativa;

- la predetta soluzione ermeneutica è in linea anche con la diffusa interpretazione che si dà dell'art. 2387 c.c. in tema di società per azioni, ritenendosi, appunto, radicalmente nulla, in forza del rinvio all'art. 2382 c.c., la nomina dell'amministratore che sia ab origine non in possesso degli speciali requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza, cui lo statuto subordini l'assunzione della carica.

A quanto premesso consegue che in assenza di prova del possesso da parte dell'amministratore di condominio dei requisiti di cui all'art. 71- bis disp. att. c.c., deve essere dichiarata la nullità della delibera assembleare del 28/4/2019 nella parte in cui ha approvato il punto 4) dell'ordine del giorno.

Alla parziale soccombenza di parte attrice consegue la compensazione delle spese di lite.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale Ordinario di Castrovillari, Sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al n.1420/2019 r.g.a.c., ogni contraria domanda ed eccezione assorbita o rigettata, così provvede:

- 1. DICHIARA** nulla la delibera assembleare del 28/4/2019 nella parte in cui ha approvato il punto 4) dell'ordine del giorno;
- 2. RIGETTA** per il resto tutti gli altri motivi di impugnazione;
- 3. DICHIARA** integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio.

Così deciso in data 14/3/2025.

La Giudice  
*Dott.ssa Simona Graziuso*