

Tribunale di Benevento, sentenza n. 776 del 14 maggio 2013

FATTO E DIRITTO

Gli attori hanno chiesto che venga dichiarata la nullità e l'annullabilità della delibera adottata, dal condominio convenuto, in data 1.9.2010.

A sostegno della domanda hanno dedotto la illegittimità della stessa per i motivi di seguito indicati:

- quanto al punto 1 dell'ordine del giorno, atteso che le spese postali poste esclusivamente a carico degli attori dovevano essere sopportate dall'intero condominio;

- quanto al punto 1, per mancanza del documento di contabilità finale dei lavori e per la non debenza del compenso riconosciuto al l'amministratore per le assemblee e i lavori straordinari;

quanto al punto 5 dell'ordine del giorno, per la mancanza, in capo al l'amministratore, dell'autorizzazione a resistere in un giudizio in cui era coinvolto il condominio medesimo.

Hanno, infine, dedotto la illegittimità della predetta delibera per violazione dell'art. 1136 c.c., non essendo stata raggiunta la maggioranza richiesta a causa dell'astensione del condomino_____.

Regolarmente instaurato il contraddittorio si è costituito il condominio convenuto il quale ha contestato il contenuto dell'atto introduttivo del giudizio chiedendone il rigetto, con vittoria di spese di lite.

La domanda è solo in parte fondata.

Quanto alle doglianze relative al punto 1) dell'ordine del giorno della delibera impugnata, va osservato che l'amministratore del condominio non aveva l'obbligo di depositare tutta la documentazione giustificativa dei lavori, atteso che in capo allo stesso sussisteva soltanto l'obbligo di permettere ai condomini che ne avessero fatto richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile. Gravava, poi, sui condomini medesimi l'onere di dimostrare che l'amministratore non aveva loro consentito di esercitare detta facoltà (cfr. Cass. civile 19.5.2008 n. 12650).

Dal verbale di assemblea emerge che l'amministratore di condominio ha illustrato ai condomini presenti il bilancio consuntivo chiarendo la determinazione degli importi dovuti per i lavori eseguiti e per le spese in esso previste mettendo, peraltro, a disposizione di chi ne volesse prendere visione tutta la documentazione giustificativa delle spese sostenute.

Né può ritenersi fondata la doglianza relativa alla sussistenza di un conflitto di interessi dell'amministratore, che non risulta in alcun modo supportato da valide considerazioni.

Quanto alle doglianze di cui al punto 2 dell'ordine del giorno, va, poi, osservato che il diritto al compenso extra dovuto all'amministratore del condominio è legittimo quando esso, come nel caso di specie, è liberamente determinato dall'assemblea (Cass. civile 12.3.2003, n. 3596).

Quanto al punto 4 dell'ordine del giorno, va rilevato che spetta all'amministratore del condominio, in via esclusiva, la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi per l'annullamento delle delibere assembleari, con la conseguenza che in tali casi egli non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per proporre le impugnazioni nel caso di soccombenza del condominio (Cass. civile 20.4.2005 n. 8286).

In base al disposto di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione di una delibera da parte del condominio senza la necessità di una specifica autorizzazione assembleare, trattandosi di controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni.

Le doglianze relative al compenso dell'ing. _____ non possono trovare ingresso nel presente giudizio atteso che lo stesso è stato determinato e approvato con altra delibera del 4.7.2001.

Neanche può essere condiviso quanto sostenuto dagli attori in ordine alla violazione dell'art. 1136 c.c.. atteso che il condomino _____ si è astenuto soltanto dal voto in relazione all'ultimo punto dell'ordine del giorno.

È fondato, invece, il motivo relativo alla imputazione agli attori delle spese postali. Dette spese vanno, infatti, ripartite tra tutti i condomini.

La soccombenza reciproca giustifica la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata da _____ e _____ nei confronti di _____ in persona del legale rapp.te p.t. così provvede:

- Accoglie parzialmente la domanda e, per l'effetto, dichiara la illegittimità della delibera assembleare adottata in data 21.9.2010 dal condominio convenuto quanto al punto 1 della delibera impugnata;
- Compensa le spese di lite.

Si comunichi.

Benevento, 15.04.2013

Il Giudice

Dott.ssa Maria Ilaria Romano

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com

