

**Trib. Roma 16 marzo 2021 n. 4665**

### **Svolgimento del processo**

..., proprietario dell'appartamento piano T int. ... sito nel condominio di Via ..., nel premettere che il condominio fin dal 2005 era stato amministrato dallo Studio ... srl, nella persona della sua amministratrice ..., ha sostenuto che le delibere assembleari adottate dal 2014 e fino all'anno 2017 sarebbero affette da nullità.

Ha al riguardo ricordato che l'articolo 71-bis c.c., nell'enumerare i requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio, ha previsto quello di aver frequentato corsi di formazione ed avrebbe obbligato l'amministratore a produrre al momento della sua nomina i titoli abilitativi all'esercizio della funzione e ad indicare il compenso ad esso dovuto.

Ha quindi sostenuto che l'amministratrice ... non avrebbe mai prodotto alcun titolo abilitativo nelle assemblee che dal 2014 avevano deliberato la sua nomina ad amministratore condominiale ed ha al riguardo richiamato i seguenti verbali:

-verbale di assemblea del 23/03/2016 concernente l'approvazione del bilancio esercizio 2014 e 2015 nonché la nomina di amministratore in cui non erano stati prodotti i titoli abilitativi ma solo la richiesta di compenso;

-verbale del 26/06/2017 in cui non erano stati riprodotti gli annuali corsi di formazione periodica e che aveva anche riguardato una assemblea convocato senza che fosse stato messo all'ordine del giorno la nomina dell'amministratore;

-verbale 26/04/2018 in cui era stata nominata l'amministratrice che non aveva prodotto, sebbene richiesta in sede assembleare, i titoli abilitativi contenenti l'attestazione di avere frequentato i prescritti corsi di aggiornamento professionale.

L'attore pertanto, ha sostenuto che il difetto di tale produzione avrebbe reso nulli tutti gli atti compiuti dall'amministratrice sia in sede amministrativa che in sede giudiziaria per mancanza di rappresentatività ed avrebbe altresì determinato l'obbligo da parte dell'amministratore di restituire le somme percepite a titolo di compensi nonché di risarcire i danni subiti dal singolo condomino.

Ha quindi concluso chiedendo la declaratoria di nullità delle delibere del 23/03/2016 - 26/06/2017-26/04/2018 con riguardo al punto relativo alla nomina dell'amministratore con tutte le conseguenze di legge sulla validità degli atti compiuti, approvati e deliberati.

Ha inoltre chiesto la condanna di ... alla restituzione di tutti i compensi percepiti nonché la sua condanna al risarcimento dei danni nella misura di € 30.000,00 comprendenti anche quelli morali subiti per aver la convenuta costretto il Condominio in uno stato di illegalità e di precarietà rappresentativa avendo messo a rischio ogni attività condominiale.

Si sono costituiti il Condominio e ... osservando che dall'esame dei 3 verbali assembleari impugnati

emerge che l'assemblea dei condomini del Condominio ha indicato e votato come proprio amministratore lo Studio ... srl e non la convenuta ... che è invece e soltanto l'amministratore della Srl e suo legale rappresentante.

Hanno altresì eccepito il difetto di legittimazione del Condominio di ... - Roma assumendo che il Condominio - inteso quale ente di gestione dotato di soggettività - non risulta indicato quale soggetto che avrebbe violato l'obbligo di produzione in sede assembleare dei titoli abilitativi relativi alla formazione/aggiornamento periodico dell'amministratore.

Nel merito hanno rilevato che l'art. 71 bis disp. att. c.c., nel disciplinare l'esercizio del mandato gestorio conferito ad un amministratore condominiale, non prescrive, tantomeno a pena di nullità, l'obbligo di produrre in sede di nomina assembleare i titoli attestanti la partecipazione ai corsi di formazione.

Hanno inoltre sostenuto l'infondatezza delle pretese risarcitorie rilevando che, ai sensi dell'art. 71 bis disp. att. c.c., laddove sia una società di capitali a svolgere l'incarico di amministratore condominiale, è il legale rappresentante di tale società a dover possedere i requisiti di legge per lo svolgimento del mandato gestorio, requisiti di cui la convenuta sarebbe stata in possesso essendo diplomata in ragioneria ed avendo conseguito già dall'anno 1999 l'attestazione di "amministratore di condominio professionista".

Hanno infine riferito che ... aveva frequentato i corsi di aggiornamento periodico previste ai sensi del D.M. 140/14.

### **Motivi della Decisione**

L'articolo 71 bis disp.att. c.c. prevede, per quanto rileva in questa sede, che possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. La stessa norma consente lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio anche alle società. In tal caso i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

Nel caso concreto poi sussiste la legittimazione passiva di ... la quale - oltre ad essere stata la legale rappresentante della società amministratrice del condominio al momento delle determinazioni assunte dall'assemblea condominiale ed oggetto di impugnativa in questa sede - era la persona Fisica che si occupava della gestione amministrativa del condominio.

Sussiste inoltre la legittimazione passiva del condominio in ragione dell'intervenuta impugnativa delle tre delibere condominiali.

Ciò premesso, è da rilevare che i convenuti hanno prodotto le certificazioni attestanti il superamento degli esami finali del corso di aggiornamento obbligatorio per amministratori di condominio, documenti questi che coprono l'intero periodo oggetto di contestazione avuto riguardo alle delibere in questa sede impugnate (aggiornamento 2015; aggiornamento 2016; aggiornamento 2017; aggiornamento 2018 e aggiornamento 2019)

I motivi di opposizione sono pertanto infondati in fatto dovendo al riguardo essere anche considerato che nessuna norma di legge prevede, tanto meno a pena di nullità, la preventiva produzione in sede assembleare - da parte dell'amministratore in carica o sottoposto a riconferma - di eventuali titoli abilitativi, fermo restando l'obbligo da parte dell'amministratore di produrre tali titoli qualora richiesto dal condomino interessato rientrando tale obbligo nel più generale dovere dell'amministratore di fornire informazioni ai condòmini.

Tale obbligo tuttavia non è senza limiti perché l'interesse alla buona amministrazione del Condominio osta a che l'amministratore sia tenuto a distogliersi dallo svolgimento delle proprie funzioni per assecondare richieste reiterate e non finalizzate a soddisfare autentiche esigenze informative.

Nel caso concreto emerge che l'attore si era limitato a chiedere per la prima volta nell'assemblea del 26 aprile 2018, a mezzo del proprio delegato, che l'amministratrice esibisse la documentazione relativa al possesso dei requisiti professionali, inclusi quelli relativi all'aggiornamento professionale. Tale richiesta era evidentemente tardiva non avendo l'amministratore - peraltro da tempo in carica o quanto meno *in prorogatio* - l'obbligo di portare con sé la documentazione concernente la propria abilitazione professionale in assenza di una preventiva richiesta.

Le stesse doglianze inoltre, sarebbero infondate in diritto sotto il profilo della mera prospettazione dovendo al riguardo essere considerato che la asserita mancanza dei requisiti - oppure un eventuale violazione agli obblighi informativi - rileverebbe al più come motivo di revoca dell'amministratore da far valere nelle sedi competenti e non potrebbe costituire motivo di impugnativa della delibera di nomina, tanto meno ai fini della eccepta nullità.

E' infatti da considerare che l'art.1129 c.c. prevede una serie di ipotesi tipiche di gravi irregolarità giustificanti la revoca dell'amministratore condominiale che consistono in condotte omissive del medesimo successive o contestuali alla sua nomina (queste ultime sono menzionate nel n. 8 della norma sopra citata).

Il comma 14 cita poi una ipotesi di nullità della nomina dell'amministratore consistente nella mancata specificazione, al momento di essa o del suo rinnovo, dell'entità del compenso richiesto.

Orbene, da tale previsione può evincersi che, quando il legislatore ha inteso sanzionare con la nullità della delibera di nomina dell'amministratore lo ha affermato espressamente.

Non sono pertanto ricavabili in via meramente interpretativa ulteriori ipotesi di nullità quale conseguenza dell'inadempimento di altri doveri potendo tali inadempimenti integrare invece le gravi irregolarità che giustificano la revoca dalla carica.

Per completezza della motivazione sarebbe comunque da ritenersi infondata la richiesta risarcitoria come formulata dalla parte attrice essendo a tal fine sufficiente considerare che lo stesso attore nella sua qualità di condomino (solo i condomini possono considerarsi investiti del governo della cosa in base ad una disponibilità di fatto e ad un potere di diritto che deriva loro dalla proprietà piena sui beni comuni ex art. 1117 c.c.) avrebbe concorso quantomeno fino al 2018 a determinare i lamentati eventi.

E' infatti da evidenziare che il Vicinanza era presente per delega all'assemblea ("...l'assemblea odierna si è aperta con un intervento del rappresentante del condominio ... nella persona del sig. ... ..") ed in quella sede era stato nominato all'unanimità, esclusa la condomina ..., l'amministratore nella persona della società Studio ... srl di cui la convenuta è legale rappresentante.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo in favore dell'avv.to ... dichiaratosi antistatario.

Non sussistono i presupposti oggettivi e soggettivi per la pronuncia di condanna ex art.96 c.p.c..

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria domanda, eccezione, deduzione ed istanza, così provvede:

- 1) rigetta le domande proposte dalla parte attrice;
- 2) condanna ... al pagamento delle spese di lite in favore delle controparti costituite che si liquidano in euro 3.972,00, oltre accessori come per legge. Tali spese si liquidano in favore dell'avv.to ... dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Roma il 16/03/2021

IL GIUDICE

(Lorenzo Pontecorvo)

Sentenza prelevata da: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)