



Ai sensi dell'art. 1129, comma secondo, c.c. *"contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata"*.

Ai sensi del comma quattordicesimo di tale disposizione *"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"*.

Dalla lettura delle suddette disposizioni si evince, quanto alle informazioni di cui al comma 2 concernenti dati anagrafici, professionali, codice fiscale, locale dove si trovano i registri, che non costituiscono requisiti a pena di nullità della delibera. Trattasi di adempimenti cui l'amministratore è tenuto, da cui far discendere, in caso di violazione, una eventuale responsabilità dell'organo amministrativo, ma non un vizio di nullità della delibera.

Quello di cui al quattordicesimo comma è un requisito a pena di nullità "della nomina".

Tale disposizione deve essere letta unitamente all'art. 1129 c.c. da cui emerge che l'ammontare del compenso non deve necessariamente essere riportato in delibera ma può essere precisato anche in un momento successivo e, in particolare, all'atto di accettazione della nomina.

Nella fattispecie, pertanto, non può eccepirsi la validità della delibera per mancanza dei requisiti indicati in citazione vertendosi piuttosto nell'ambito del rapporto tra amministratore e condominio come del resto riportato nel titolo dell'art. 1129 c.c. *"nomina, revoca, ed obblighi dell'amministratore"*.

Anche la contestazione sulla mancanza di requisiti stabiliti dalla legge per lo svolgimento dell'incarico di amministratore, relativi al corso di formazione iniziale e allo svolgimento dell'attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale, non incidono sul momento genetico di validità della delibera. Peraltro si osserva che detto tema non è stato né affrontato né sollevato dagli attori nel corso dell'assemblea condominiale del 29.04.2017 con ordine del giorno "dimissioni e nomina dell'amministratore" e che la successiva assemblea del 10.02.2018 verte su altri temi che non riguardano la nomina o revoca dello stesso.

Le predette contestazioni sollevate nell'atto introduttivo possono dunque essere oggetto di un separato giudizio contro l'amministratore personalmente e prescindono dalla validità della delibera assembleare. D'altro canto, come dedotto in sede di discussione, gli attori hanno proposto al Tribunale ricorso per revoca dell'amministratore, conclusosi con la revoca.

Nell'assemblea del 29.04.2017 in sede di discussione sul punto 8 dell'ordine del giorno "Insoluti di alcuni condomini e relative azioni legali" si legge quanto segue *"[redacted] richiede formalmente quali siano le procedure di accesso alla visione della documentazione contabile. L'assemblea stabilisce che il condominio può richiedere una volta l'anno nei 15 giorni prima della convocazione dell'assemblea, addebitando spese e tempo dell'amministratore al condomino che la richieda"*.



Detta delibera, assunta "incidentalmente" su una richiesta formulata dagli attori all'esito della discussione su un argomento concernente le morosità, si pone in violazione della disposizione di cui norma di cui all'art. 1130 bis c.c. che si riferisce al rendiconto condominiale e alle maggioranze previste per l'approvazione, ma che altresì dispone: "*i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese*".

Sotto questo profilo la limitazione posta dall'assemblea (visione della documentazione contabile una volta l'anno) non può rientrare nella discrezionalità dell'organo assembleare (che in tal caso non sarebbe oggetto di sindacato da parte del giudice), trattandosi, invero, di delibera assunta in violazione di legge e limitativa del diritto del condomino.

In conclusione la domanda deve essere accolta limitatamente a questo profilo di nullità e rigettata quanto ai restanti motivi.

Le spese vanno compensate integralmente tra le parti in ragione del parziale accoglimento della domanda.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

dichiara la nullità della delibera del 29.04.2017 nei limiti di cui in motivazione;

rigetta l'impugnazione quanto al resto;

compensa interamente le spese di lite.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti non presenti alle ore 16.30.

Civitavecchia, 22 maggio 2019

Il Giudice  
dott. ssa Antonella Soro

