

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Tribunale di Napoli  
IV SEZIONE CIVILE**

Il Giudice, dott. Pietro Lupi, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. 23390/2017 R.Gen.Aff.Cont. assegnata in decisione all'udienza del 14/12/2021 con la fissazione dei termini previsti dagli artt. 190 e 281quinquies, co. I, c.p.c. l'ultimo dei quali è scaduto il 7 marzo 2022

TRA

.....

ATTORI

e

.....

CONVENUTO

**Oggetto:** condominio, impugnazione di delibera assembleare.

**Conclusioni:** nelle note per l'udienza a trattazione scritta del 14/12/2021:

- il procuratore degli attori *“si riporta integralmente ai propri scritti difensivi dei quali chiede integrale accoglimento con coevo rigetto di tutto quanto ex adverso prodotto, dedotto ed eccepito. Pertanto, chiede che la causa venga riservata a sentenza con la concessione dei termini ex art. 190 cpc per deposito memorie conclusionali”*.

- Il procuratore del Condominio *“si riporta a tutti i propri atti difensivi nonché alle eccezioni e richieste ivi formulate e di cui ne chiede l'integrale accoglimento con vittoria di spese e competenze del presente giudizio. Chiede che la causa venga riservata a sentenza con la concessione dei termini ex art 190 cpc con la concessione dei termini di legge per il deposito di memorie conclusionali”*.

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

La domanda è solo in parte fondata.

Con atto di citazione notificato il 24 luglio 2017 .....e..... la ....., in persona del legale rappr.te, hanno proposto opposizione alle delibere adottate in data 21 giugno 2017 dall'assemblea del Condominio di Via ..... all'esito della discussione sui quattro argomenti all'ordine del giorno.

Con la prima delibera sono stati approvati a maggioranza il consuntivo di gestione per l'anno 2016, con la seconda il preventivo 2017, con la terza si è disposto rinvio della discussione della questione dei lavori di risanamento del fabbricato, con la quarta si è dato incarico all'amministratore di adoperarsi con una ditta per la sistemazione urgente di una botola con l'emissione di bollette straordinarie.

Gli attori, premettendo di essere proprietari di diverse unità immobiliari nel predetto condominio e di essere stati assenti all'assemblea, hanno chiesto dichiararsi l'invalidità di queste delibere perché approvate con le tabelle millesimali in vigore anteriormente a quelle che era state approvate

dall'assemblea del 23 luglio 2014 e senza che ciò fosse all'ordine del giorno nonché con una maggioranza di 15 condomini su 23 per un totale di 441,77 millesimi.

Hanno, inoltre, eccepito l'illegittimità del bilancio consuntivo approvato e della relativa delibera nonché di quella che ha approvato lavori straordinari senza indicare la spesa e delegando l'amministratore a non meglio precisati lavori.

Si è costituito solo quattro giorni prima dell'udienza indicata in citazione il Condominio convenuto eccependo l'improcedibilità per il mancato esperimento della mediazione.

Nel merito ha eccepito che per la costituzione dell'assemblea e l'adozione delle delibere sono state utilizzate non le tabelle previgenti a quelle adottate dall'assemblea del 23 luglio 2014, ma quelle adottate dall'assemblea del 30 marzo 2016 con delibera che, seppure impugnata, non è stata sospesa. L'ente di gestione ha concluso per il rigetto della domanda con vittoria di spese.

Esperita invano la mediazione obbligatoria e concessi i termini di cui all'art. 183, co. VI, c.p.c. la causa è stata ritenuta matura per la decisione e, dopo inutili rinvii per bonario componimento, è stata assegnata in decisione all'udienza del 14 dicembre 2021 con l'assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Gli attori non hanno depositato memorie ex art. 190 c.p.c., il Condominio solo la prima.

Deve preliminarmente rilevarsi la procedibilità della domanda atteso l'esperimento della mediazione obbligatoria come da verbale dell'11 gennaio 2018 prodotto in giudizio dal Condominio.

Deve, poi, rilevarsi l'infondatezza dell'eccezione, sollevata dal convenuto, di difetto di valida procura rilasciata dalla atteso che il nominativo del suo legale rappresentante, emerge dall'intestazione dell'atto di citazione e la seconda firma (la prima è chiaramente di...) in calce alla procura, seppure illeggibile se non nel cognome (...), deve essere riferita a tale legale rappresentante.

Sul punto si richiama la recente massima della Corte di Cassazione secondo cui "la certificazione del difensore nel mandato alle liti in calce o a margine di atto processuale riguarda solo l'autografia della sottoscrizione della persona che, conferendo la procura, si fa attrice o della persona che nell'atto si dichiara rappresentante della persona fisica o giuridica che agisce in giudizio, e non altro, con la conseguenza che deve considerarsi essenziale, ai fini della validità della procura stessa, che in essa, o nell'atto processuale al quale accede, risulti indicato il nominativo di colui che ha rilasciato la procura, facendosi attore nel nome proprio o altrui, in modo da rendere possibile alle altre parti e al giudice l'accertamento della sua legittimazione e dello "ius postulandi del difensore. In difetto di queste indicazioni, la procura, ove la firma apposta sia illeggibile, deve considerarsi priva di effetti tutte le volte che il vizio formale abbia determinato l'impossibilità di individuazione della sua provenienza e, perciò, di controllo (anche "aliunde") dell'effettiva titolarità dei poteri spesi.

Da ciò consegue che quando la sottoscrizione illeggibile, nel caso di mandato conferito da una società, sia apposta sotto la menzione della carica sociale, in una procura priva dell'indicazione del nominativo del soggetto che la rilascia, e tale nominativo non possa neppure desumersi dall'atto al quale la procura medesima accede, pur ritenendosi che il soggetto astrattamente titolare del potere rappresentativo possa essere indirettamente identificabile attraverso le risultanze del registro delle imprese o con altro mezzo, rimane, in ogni caso, indimostrata l'effettiva provenienza della sottoscrizione dal predetto soggetto, poiché la certificazione dell'autografia, da parte del difensore, non si riferisce - come precisato - anche alla legittimazione e non può di per sé consentire l'individuazione indiretta della persona fisica che ha firmato dichiarandosi dotata del potere di rappresentanza senza indicare il proprio nome, con la configurazione, in definitiva, della nullità dell'atto processuale cui accede siffatta procura "(Cass. 7765/2021).

Nella fattispecie il nome del legale rappresentante è chiaramente indicato nell'atto di citazione a cui accede la procura in calce.

Passando al merito, si osserva che, a fronte dell'allegazione del Condominio secondo cui all'assemblea del 21 giugno 2017 sono state applicate le tabelle millesimali approvate all'assemblea del 30 marzo 2016, il cui verbale è stato depositato dall'ente di gestione, e non quelle previgenti alla delibera del 23 luglio 2014, poi revocate da una successiva assemblea, gli attori nulla hanno, neppure genericamente, replicato.

Ai sensi dell'art. 115 c.p.c., pertanto, la circostanza dell'applicazione di queste diverse e nuove tabelle, può ritenersi non contestata.

Di conseguenza il primo motivo di opposizione deve essere rigettato perché incentrato esclusivamente sulla ritenuta applicazione delle tabelle in vigore prima della delibera del 23 luglio 2014, circostanza esclusa dall'istruzione.

Con il secondo motivo gli attori contestano il rendiconto approvato in riferimento alle colonne delle spese legali assumendo che non dovevano essere riportati gli importi che i condomini hanno pagato direttamente al loro procuratore trattandosi di somme che non rientrano nella gestione condominiale.

Gli attori, in sostanza, contestano la denominazione delle colonne "Spese legali causa avvocato" e "Versato spese causa Avvocato" perché i creditori di queste poste sono loro stessi e non il loro avvocato non essendo stata disposta la distrazione nella sentenza n. 12272/2015 di questo tribunale. Osserva, innanzitutto, il tribunale che il motivo appare contraddittorio laddove si ammette che i condomini avrebbero effettuato pagamenti direttamente nei confronti dell'Avv. mentre si sostiene che, in assenza di distrazione, i creditori sono il .... e la società attrice.

La circostanza che i pagamenti siano stati effettuati direttamente dai condomini all'Avv. deve risultare comunque dal rendiconto condominiale perché solo così può emergere la persistenza e l'entità del debito di ciascun condomino e, quindi, del condominio (il soggetto condannato dalla sentenza al pagamento delle spese di lite in favore degli attori) riguardo a tale spesa.

L'ulteriore circostanza che nella colonna sia indicato come creditore l'Avv. e non gli attori non appare un vizio del rendiconto atteso che il comportamento di ....., che nella e-mail in atti del 28 giugno 2017 al proprio legale presta sostanzialmente acquiescenza a questo pagamento diretto, e del suo legale, che ha comunque accettato pagamenti diretti.

Ciò giustifica, pertanto, la mancata compensazione degli importi a credito per spese legali con quelli a debito per spese ordinarie.

Merita, invece, accoglimento il terzo motivo di opposizione.

L'assemblea ha deliberato di "*conferire mandato all'amministratore di adoperarsi con una ditta per la sistemazione urgente della botola accesso locali interrati ed alla copertura accesso appartamento con l'emissione di bollette straordinarie*".

L'assemblea non può delegare, sostanzialmente "in bianco", l'amministratore a scegliere un'impresa e ad effettuare lavori senza neppure un determinato impegno di spesa.

È pur vero che, se si tratta di lavori urgenti, l'amministratore può effettuare subito i lavori chiedendo poi la ratifica all'assemblea del suo operato e della spesa sostenuta ma se, invece, ha la possibilità di porre preventivamente la questione all'ordine del giorno di un'assemblea, come è avvenuto nella fattispecie, allora questa deve espletare i propri compiti scegliendo il contraente, cioè la ditta, ed approvando la relativa spesa.

Si tratta di attribuzioni dell'assemblea che non possono essere delegate né ad una commissione ristretta di condomini (Cass. 14300/2020) né tanto meno all'amministratore. Il tenore della delibera impugnata non consente neppure di ritenere che la scelta della ditta e la relativa spesa siano state rimandate alla ratifica di una successiva assemblea.

Per questi motivi la delibera assunta all'esito della discussione del quarto punto all'ordine del giorno deve essere annullata.

La reciproca soccombenza induce il giudicante a compensare tra le parti le spese di lite.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Napoli, quarta sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa promossa da ....e la.... nei confronti del Condominio di....., con atto di citazione notificato il 24 luglio 2017, così provvede:

1) accoglie in parte le domande e, per l'effetto, annulla la delibera assunta all'esito della discussione del quarto punto all'ordine del giorno dell'assemblea del 21 giugno 2017;

2) rigetta per il resto;

3) compensa le spese.

Così deciso in Napoli, il 2 maggio 2022.

Il Giudice

(dott. Pietro Lupi)

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt. 1, lett. s, 21 e 24 D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi degli artt. 15 e 35, comma 1, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.