

## **Tribunale di Verona, sez. III Civile, sentenza 15 ottobre 2019**

Giudice Vaccari

Motivi della decisione

Gli attori in qualità di condomini del Condominio (omissis...) hanno impugnato davanti a questo tribunale la delibera dell'assemblea condominiale dello stesso in data 29.9.2017, relativamente ai punti 2 e 3 dell'ordine del giorno, e quella in data 20.12.2017, relativamente al punto 1 dell'ordine del giorno.

A sostegno della domanda di declaratoria di nullità o di annullamento delle delibere impuginate gli attori hanno dedotto i seguenti motivi:

1) nel calcolo delle maggioranze ai fini dell'adozione delle due delibere non si era tenuto conto che essi disponevano di un voto ciascuno quali condomini proprietari, ognuno, di una unità immobiliare nonchè di un ulteriore voto quali comproprietari di una diversa unità immobiliare, sita nello stesso condominio, per un totale di quattro voti;

2) la delibera del 29.9.2017 era stata approvata anche con il voto favorevole della comunione S-R-M, comproprietari di una unità immobiliare sita nel condominio, che erano stati rappresentati dalla Sorge, senza che questa avesse dimostrato di essere in possesso della delega degli altri comunisti, mentre la delibera del 20.12.2017 era stata approvata con il voto favorevole anche della predetta comunione che, in quella occasione, era stata rappresentata da un terzo per delega di uno solo dei comunisti;

3) la delibera del 29.9.2017 era viziata anche perché con essa era stata confermata la determinazione del condominio di presentare immediatamente il progetto di manutenzione dell'edificio e nomina dell'arch. Dalle (omissis...) per gli occorrenti adempimenti senza che fosse stato presentato il relativo preventivo.

Il condominio si è costituito in giudizio resistendo alla domanda avversaria.

Ciò detto con riguardo agli assunti delle parti la domanda attorea è infondata e va pertanto rigettata.

Con riguardo alla prima doglianza occorre ricordare innanzitutto che in materia condominiale l'assemblea, per poter deliberare validamente, necessita sempre di una doppia maggioranza, ossia quella dei presenti e quella dei millesimi, sia in prima che in seconda convocazione ed indipendentemente dall'oggetto della decisione.

Lo si evince dall'art. 1136 cc. che, con riferimento al numero di voti necessario per l'approvazione delle delibere, parla espressamente di "maggioranza degli intervenuti", riferendosi alle persone fisicamente presenti in assemblea, compresi i terzi delegati, ed escludendo quindi che si tratti della maggioranza dei partecipanti al condominio.

Ciò premesso, allorché un condomino sia proprietario o, come nel caso di specie, comproprietario di più unità immobiliari nel momento in cui partecipa all'assemblea va considerato come una sola testa, rappresentante i millesimi risultanti dalla somma dei parametri millesimali di proprietà dei suoi immobili.

Se così non fosse, e si attribuisse quindi rilievo al numero degli intervenuti in assemblea, non si spiegherebbe perché il legislatore abbia individuato un concorrente criterio di calcolo della maggioranza, costituito dai millesimi di proprietà degli intervenuti medesimi.

Per quanto riguarda poi le contestazioni circa il difetto di rappresentanza del soggetto che aveva votato per conto dei comunisti S-R-M nelle due assemblee per cui è causa (in una per mancanza di delega e nell'altra perché non rappresentati in toto) deve evidenziarsi come gli attori non siano legittimati a svolgerle.

Essi infatti hanno prospettato come il soggetto intervenuto fosse un falsus procurator dei comunisti ma una simile condizione, anche laddove effettivamente esistente, non potrebbe influire sulla validità delle delibere impuginate, potendo tutt'al più essere fonte di responsabilità del rappresentante apparente verso gli attori ai sensi dell'art. 1398 c.c..

Tale conclusione trova conforto, con specifico riguardo al tema dell'adozione delle delibere condominiali, in una pronuncia della Suprema Corte (Cass. 4531/2003) che ha stabilito che: «in materia di delibere condominiali i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il

condomino rappresentato sono disciplinati dalle regole sul mandato, con la conseguenza che l'operato del delegato nel corso dell'assemblea non è nullo e neppure annullabile, ma inefficace nei confronti del delegante fino alla ratifica di questi».

Né osta a quanto qui sostenuto il disposto dell'art. 67 delle disp. att. cc., che, a seguito della riforma di cui alla Legge 11 dicembre 2012, n. 220, prevede che: "Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice".

Tali previsioni infatti non individuano le conseguenze della loro inosservanza e, in difetto di tale precisazione, la nullità della volontà espressa dal rappresentante apparente del condomino (perché privo di delega o perché nominato senza osservare le modalità di cui all'art.1106 c.c.), alla quale conseguirebbe l'invalidità dalla delibera adottata con il suo voto, non può essere affermata in via interpretativa.

Deve quindi ritenersi che, anche dopo la novella, il voto espresso in assemblea dal falsus procurator del condomino sia inefficace nei confronti del solo rappresentato in virtù della norma generale sopra richiamata.

Per quanto attiene poi all'ultimo motivo di impugnazione, a prescindere dalla considerazione che gli attori non hanno spiegato per quale ragione la mancata visione del preventivo dei lavori approvati influirebbe sulla validità della delibere impugnate, esso è improcedibile poiché, come eccepito dal convenuto già in comparsa di costituzione e risposta, le due procedure di mediazione espletate ante causam non hanno riguardato anche tale doglianza ma sole le prime due.

Venendo alla regolamentazione delle spese di lite esse vanno poste a carico degli attori in applicazione del principio della soccombenza. Alla liquidazione delle somme spettanti a titolo di compenso si procede come in dispositivo sulla base del D.M. 55/2014.

In particolare il compenso per le fasi di studio ed introduttiva può essere determinato assumendo a riferimento i corrispondenti valori medi di liquidazione previsti dal succitato regolamento mentre quello per le fasi istruttoria e decisionale va quantificato in una somma pari ai corrispondenti valori medi di liquidazione, ridotti del 50 %, alla luce della considerazione che la prima è consistita nel solo deposito delle memorie ex art. 183 VI comma c.p.c. e nella partecipazione ad una udienza mentre nella fase decisionale le parti, in difetto di risultanze istruttorie, hanno ripreso le medesime argomentazioni che avevano già svolto in precedenza.

Al convenuto spetta anche il rimborso delle spese generali nella misura massima consentita del 15 % dell'importo riconosciuto a titolo di compenso.

P.Q.M.

Il Giudice unico del Tribunale di Verona, definitivamente pronunciando ogni diversa ragione ed eccezione disattesa e respinta, dichiara improcedibile l'impugnazione della delibera del 29.9.2017, in relazione alla presentazione del progetto, nomina e preventivo dell'arch. (omissis...);

rigetta nel resto e condanna gli attori stessi in solido tra loro a rifondere al convenuto le spese del presente giudizio che liquida nella somma di Euro 8.705,00, oltre rimborso spese generali nella misura del 15 % del compenso, Iva, se dovuta, e Cpa