

Sentenza n. 2293/2020 pubbl. il 07/04/2020 RG n. 53241/2018

Repubblica italiana

In nome del popolo italiano

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE QUINTA CIVILE

nella persona del giudice Roberto Pertile pronuncia questa

SENTENZA

nella causa civile di **primo grado**, iscritta al n° **53241 / 2018 R.G.**, promossa da:

CONDOMINIO col procuratore domiciliatario avv. *PARTE ATTRICE OPPONENTE*

contro:

B col procuratore domiciliatario avv. *PARTE CONVENUTA OPPOSTA*

CONCLUSIONI

L'attore opponente conferma le conclusioni dell'atto di citazione, cioè:

“In via principale nel merito - Accertare e dichiarare l’inefficacia e /o la nullità e/ol’annullabilità del contratto denominato “Disciplinare d’incarico per prestazioni professionali” sottoscritto dall’amministratore dell’epoca Dott. oltre i suoi poteri ex art. 1135 c.c.; - Accertare e dichiarare l’inefficacia e /o la nullità e/o l’annullabilità di qualsiasi incarico per prestazioni professionali affidato all’arch.B dall’amministratore dell’epoca Dott. oltre i suoi poteri ex art.1135 c.c.; - Accogliere la presente opposizione per i motivi esposti in narrativa e, per l’effetto, dichiarare nullo e/o annullare e/o revocare con ogni miglior formula il Decreto Ingiuntivo opposto n. 18642/2018 ...”

Il convenuto opposto conferma le conclusioni della prima memoria, cioè:

“Nel merito: - rigettare, in ogni caso, la domanda proposta dal condominio perché non provata e del tutto infondata ... e per l’effetto confermare l’opposto decreto ingiuntivo; - condannare il Condominio a risarcire ex art. 96 c.p.c. l’odierno opposto”

Lo svolgimento del processo

Con ricorso per ingiunzione del 28.6.2018 l’odierno convenuto aveva esposto che, in virtù della delibera assunta dall’assemblea straordinaria del 04.05.2016 del Condominio (che aveva deliberato con voto unanime “di procedere all’accatamento dei sottotetti” ai fini della vendita di cui al punto 1 dell’ordine del giorno), con email del 5.5.2016 l’amministratore allora in carica, gli aveva dato il relativo incarico, firmando il 18.5.2016 il “Disciplinare d’incarico per prestazioni professionali”. Eseguite le “Prestazioni richieste al professionista” egli aveva perciò diritto al compenso di €. 15.071,84, e per tale somma veniva quindi emesso il decreto ingiuntivo n° 18642/2018.

Con atto di citazione ritualmente notificato il 24.10.2018, parte attrice si opponeva a tale decreto ingiuntivo, osservando che:

- la parcella azionata era priva del parere di congruità dell'Ordine degli Architetti di Milano e comunque non rispettava i parametri del D.M. 140/2012;
- l'amministratore del Condominio aveva incaricato il B senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1135 cc;
- tuttavia, posto che l'incarico si articolava in cinque fasi, con delibera del 13/12/2017 l'assemblea condominiale aveva riconosciuto l'esecuzione delle fasi 3 e 4, approvando il relativo compenso di € 5.000,00;
- pertanto, per le restanti fasi, che non erano state autorizzate né ratificate dall'assemblea, il contratto non era "opponibile" al condominio, e il convenuto non poteva pretendere alcun compenso;
- tali fasi, peraltro, non erano state nemmeno eseguite, siccome:
 - la fase 1 aveva ad oggetto "incontri e riunioni con il notaio" e la "stesura dell'anagrafica condominiale;" ma il notaio stesso aveva comunicato la propria indisponibilità ad aprire la pratica, mentre l'anagrafica condominiale era stata fornita dall'amministratore, soggetto per legge tenuto a conservarla;
 - la fase 2 riguardava un'attività -verifica dei diritti reali dei condomini- che era stata svolta esclusivamente dal notaio, il quale era pertanto già stato pagato;
 - la fase 5 riguardava un'attività -"assistenza varia al condominio per coadiuvare il notaio"- del tutto inutile, poiché i notai si avvalgono di propri ausiliari;
- il convenuto aveva poi chiesto un ulteriore compenso per "prestazioni aggiuntive ma necessarie" asseritamente eseguite "su espresso incarico dell'amministratore", di cui al punto 6 della pro forma, cioè la stesura di una tabella millesimale "speciale" e il rifacimento della planimetria catastale del sottotetto;
- tuttavia, nemmeno tale incarico era stato conferito o ratificato: l'amministratore aveva semplicemente chiesto un preventivo mentre l'assemblea aveva approvato la tabella del B in difetto di maggioranza e senza approvare spese;
- inoltre, il rifacimento della planimetria catastale era comunque un'attività già ricompresa nella fase 4 del Disciplinare, sicché ulteriori compensi non erano dovuti.

Il Condominio attore pertanto concludeva chiedendo: *"In via principale nel merito - Accertare e dichiarare l'inefficacia e /o la nullità e/o l'annullabilità del contratto denominato "Disciplinare d'incarico per prestazioni professionali" sottoscritto dall'amministratore dell'epoca Dott. oltre i suoi poteri ex art. 1135 c.c.; -*

Accertare e dichiarare l'inefficacia e /o la nullità e/o l'annullabilità di qualsiasi incarico per prestazioni professionali affidato all'arch. B dall'amministratore dell'epoca Dott. oltre i suoi poteri ex art. 1135 c.c.; - Accogliere la presente opposizione per i motivi esposti in narrativa e, per l'effetto, dichiarare nullo e/o annullare e/o revocare con ogni miglior formula il Decreto Ingiuntivo opposto n. 18642/2018 emesso dal Tribunale di Milano con R.g. n. 32259/2018 e notificato in data 14.09.2018, siccome errato, ingiusto ed illegittimo”

Il convenuto si costituiva con comparsa depositata 11.1.2019 osservando che:

- l'incarico del 18/5/2016 era stato conferito dall'amministratore sulla base della delibera del 4/5/2016, con cui l'assemblea straordinaria aveva deciso all'unanimità “di procedere all'accatastamento dei sottotetti”;
- ai sensi dell'art. 1135, comma 2, non era necessaria la preventiva autorizzazione assembleare per il conferimento di incarichi urgenti e nel caso di specie vi era l'immediata necessità di vendere i locali del sottotetto;
- tutti i condomini erano stati contattati dal B per il conferimento della procura a vendere e per la consegna del rogito notarile di acquisto della propria unità abitativa sicché erano tutti a conoscenza dell'attività prestata dal B;
- quest'ultimo aveva correttamente svolto l'incarico professionale, in particolare:
 - quanto alla fase 1, aveva redatto, sulla base delle indicazioni del notaio, il Modello Unico Informatico di aggiornamento dei dati catastali;
 - quanto alla fase 2:
 - il 13/10/2016 aveva redatto e depositato presso l'Agenzia delle Entrate, la “lista completa di tutti gli aventi diritto a firmare la pratica di accatastamento”;
 - il pagamento del notaio allegato da controparte riguardava in realtà l'attività di “raccolta delle firme per la procura di vendita,” relativa alla fase 5 dell'incarico;
 - rispetto a quest'ultima fase, il B non solo aveva coadiuvato il notaio ma aveva anche mantenuto un costante confronto con il promissario acquirente;
 - il riconoscimento, da parte del condominio, delle fasi 3 e 4 importava quello delle fasi precedenti, in quanto ad esse propedeutiche;
 - l'incarico relativo alle prestazioni aggiuntive era stato anch'esso affidato “con urgenza” peraltro l'assemblea straordinaria del 7/7/2016 aveva approvato all'unanimità le tabelle;
 - grazie al celere lavoro di accatastamento compiuto dal B, il 21/7/2016 i condomini erano riusciti a stipulare un preliminare di compravendita del sottotetto con la società E;
 - non era necessario il parere di congruità dell'Ordine degli Architetti, poiché il D.L. 1/2012 aveva abrogato le tariffe legali e introdotto l'obbligo di redigere preventivamente un contratto scritto

dettagliato, che il B aveva assolto.

Il convenuto opposto quindi concludeva chiedendo: *“Nel merito: - rigettare, in ogni caso, la domanda proposta dal condominio perché non provata e del tutto infondata in fatto ed in diritto e per l'effetto confermare l'opposto decreto ingiuntivo; - condannare il Condominio a risarcire ex art. 96 c.p.c. l'odierno opposto”*.

All'esito dell'udienza di prima comparizione, tenuta il 5.3.2019, l'istanza ex a. 648 svolta dal convenuto veniva accolta subordinatamente alla prestazione di cauzione e venivano assegnati alle parti i termini previsti dal sesto comma dell'a. 183 cpc.

La cauzione, inopinatamente, veniva prestata dall'attore opponente.

All'udienza del 14.11.2019 venivano dichiarate inammissibili le prove dedotte dalle parti.

All'udienza del 18/12/2019 le parti rassegnavano le conclusioni in epigrafe trascritte.

Scaduti il 9.3.2020 i termini per le conclusionali e le repliche, il giudice pronuncia questa sentenza, dando atto che, a seguito di istanza depositata dal Condominio il 15.2.2020, con ordinanza 18.2.2020 è già stato disposto lo svincolo (in favore del medesimo attore) della cauzione erroneamente prestata.

I motivi della decisione

Risulta fondata l'eccezione dell'opponente, relativa all'originaria mancanza di autorizzazione assembleare.

Al riguardo, è opportuno anzitutto sottolineare che il punto 1 (peraltro unico) dell'ordine del giorno di tale assemblea straordinaria era il seguente: *“1. Vendita dei sottotetti a seguito del deliberato dell'assemblea del 4 Febbraio 2016: discussione ed ogni delibera conseguente. Discussione ed ogni delibera conseguente”*.

Risulta inoltre documentale il fatto che la delibera assunta il 4/5/2016 dall'assemblea straordinaria del CONDOMINIO fu la seguente (evidenziazioni di questo estensore):*“SUL N° 1 – Prende la parola il condomino Z. L'avvocato, in qualità di legale rappresentante dei condomini, illustra ai presenti le modifiche alla proposta di accordo precedentemente redatta e richieste dalla società E. I punti vengono valutati dall'assemblea. In particolare, rispetto alla precedente proposta che obbligava la società acquirente al momento del compromesso al versamento intero della somma di vendita pattuita, la società E chiede di poter rilasciare un assegno a garanzia a titolo di caparra confirmatoria per l'importo di euro 100.000,00 soggetta alla condizione sospensiva per il caso mancato rilascio delle autorizzazioni da parte del Comune di Milano. Il Signor B chiede come sarebbero previsti gli allacci delle utenze : la società E risponde che saranno installati tutti gli impianti autonomi rispettando le servitù esistenti. L'amministratore informa che, su richiesta del condomino Farina, vorrebbe procedere per verificare la staticità della soletta dell'ultimo piano. Il punto non è all'ordine del giorno e non c'è alcuna perizia presentata dal sig F che confermi le sue dichiarazioni. Non si procede ad alcuna delibera. **La sig.ra L propone di procedere all'accatastamento dei***

sottotetti prima del rilascio delle procure a vendere. L'assemblea con voto unanime delibera di procedere con l'accatastamento. L'assemblea dà mandato all'Avvocato di definire il testo contrattuale".

Tale delibera dunque non affronta in alcun modo l'eventualità di conferire a terzi incarichi professionali.

Ancora, si deve notare che il convenuto afferma che col "Disciplinare d'incarico per prestazioni professionali" del 18/5/2016, l'amministratore di condominio lo incaricò di svolgere varie attività relative all'accatastamento e aggiunge, lo stesso convenuto, che il medesimo amministratore, poi lo incaricò anche di redigere una tabella millesimale e di rifare una planimetria catastale.

L'opponente eccepisce fondatamente l'inefficacia del disciplinare e degli incarichi aggiuntivi, poiché sono appunto privi della necessaria e preventiva autorizzazione assembleare. Appaiono invece del tutto infondate sia la tesi dell'opposto secondo cui per l'autorizzazione sarebbe stata sufficiente la delibera del 4/5/2016 sia l'asserzione secondo cui, vista l'esigenza di vendere al più presto il sottotetto, si trattava di attività urgenti.

Secondo i principi enunciati dal giudice di legittimità, si deve infatti osservare in contrario che:

- il riparto di competenze tra amministratore e assemblea condominiale, previsto dagli aa. 1130 e 1135 cc, attribuisce al primo l'autonoma gestione dei soli affari di ordinaria amministrazione mentre la preventiva autorizzazione assembleare è necessaria per gli atti di straordinaria amministrazione, tali essendo quelli che esulano dalla "normalità" della gestione, tenuto conto anche del loro costo (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10865 del 25/5/2016);
- per gli atti di straordinaria amministrazione, l'amministratore di condominio neppure può autonomamente conferire incarichi professionali (Cass. Sez. 6, ordinanza n. 20136 del 17/8/2017; Cass. Sez. 2, ordinanza n. 33057 del 20/12/2018);
- in mancanza dell'approvazione assembleare, l'atto rimane inefficace nei confronti del Condominio, salvo che rivesta il carattere dell'urgenza (Cass. Sez. 2, sentenza n. 2807 del 2/2/2017).

Alla luce di tali principi, è dunque evidente che, per essere efficace nei confronti del condominio, il conferimento dell'incarico all'arch. B richiedeva la previa autorizzazione dell'assemblea, giacché esso prevedeva un compenso non irrisorio e riguardava un'attività (quella di accatastamento) che non rientra nell'ordinario svolgimento degli affari condominiali. La citata delibera assembleare del 4/5/2016 non fa invece alcun riferimento incarichi professionali, né può dirsi che l'autonomia dell'amministratore fosse giustificata dall'urgenza, in quanto la semplice convenienza della spedita conclusione di una vendita non costituisce causa di obiettiva indifferibilità degli accertamenti catastali in questione.

Sostiene poi il convenuto che, in ogni caso, sarebbe intervenuta la ratifica dell'assemblea

condominiale. La tesi è infondata.

Non è controverso che il 7/7/2016 l'assemblea approvò la tabella millesimale speciale redatta dal B quale prestazione accessoria del Disciplinare né è contestato che, con delibera del 13/12/2017, l'assemblea del condominio opponente riconobbe al B il compenso di € 5.000,00 per l'esecuzione delle fasi 3 e 4 del Disciplinare.

Intanto, a nulla rileva il fatto che il convenuto fosse o non fosse stato informato di quest'ultima deliberazione, né rileva l'eventualità che qualche condomino fosse a conoscenza dell'attività del B. Infatti, secondo i principi espressi dal giudice di legittimità, ai sensi dell'art. 1399 cc l'efficacia della ratifica, espressa o tacita, del contratto concluso dal *falsus procurator* presuppone una manifestazione della volontà del rappresentato, chiara e inequivoca, di far propri gli effetti del contratto (sicché non è sufficiente la mera conoscenza di fatto dell'attività compiuta dal *falsus procurator*) e, trattandosi di atto recettizio, è inoltre necessario che tale volontà sia comunicata alla controparte (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 30938 del 27/12/2017; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 408 del 12/1/2006).

Facendo applicazione di tali principi al caso in esame, si deve dunque escludere che sia intervenuta ratifica del Disciplinare né degli incarichi asseritamente accessori, giacché il verbale dell'assemblea ordinaria del COND del 13/12/2017 (doc. 4 attore) al punto 6 enuncia testualmente: *“L'Amministratore riferisce all'assemblea che a fronte di un mandato firmato da B, l'Arch.B avanza richieste di saldo per l'accatastamento dei sottotetti per una cifra di c.ca € 17.000,00. L'assemblea propone una mediazione con l'architetto per una cifra di € 5.000,00”*.

Una delibera di tale contenuto oggettivo non rappresenta alcuna ratifica tacita, poiché anzitutto manca della volontà univoca di far propri gli effetti del contratto: la somma di € 5.000,00 appare invece offerta soltanto a titolo conciliativo, mentre l'incarico è menzionato in termini assolutamente generici e ambigui, in ciò assorbita la mancanza di comunicazione al convenuto.

Allo stesso modo, non può costituire ratifica la delibera di cui al verbale dell'assemblea condominiale ordinaria e straordinaria del 7/7/2016 (doc. 8 attore), nel cui punto 6 si legge: *“SUL N. 6 - L'amministratore informa i presenti che, a fronte del mandato ricevuto, l'Architetto B ha ricostruito la tabella millesimale e propone la rettifica della stessa così come allegata al presente verbale. Il Presidente pone ai voti l'approvazione delle tabella millesimale così come allegata al presente verbale. L'assemblea unanime approva”*. Tale delibera, invero, potrebbe al più ratificare la prestazione concernente la “ricostruzione” della tabella millesimale, e dunque il riconoscimento del corrispondente compenso.

Alla luce di tali considerazioni, occorre dunque procedere alla riliquidazione del compenso effettivamente spettante al convenuto per l'opera da lui svolta, sia pure in mancanza di rituale

incarico. Il Disciplinare del 18/5/2016 prevedeva cinque distinte fasi e cioè:

- (1) “incontri e riunioni con il Notaio, inquadramento pratica, ritiro e verifica della documentazione consegnata. Stesura dell’anagrafica condominiale con verifica di quanto indicato presso l’anagrafe tributaria,” da svolgere entro giugno 2016 per un corrispettivo di € 2.000,00;
- (2) “definizione della lista completa di tutti gli aventi diritto a firmare la pratica di accatastamento tra proprietari, nudi proprietari ed usufruttuari,” da svolgere entro luglio 2016 per un corrispettivo di € 2.000,00;
- (3) “rilievo del piano sottotetto e restituzione grafica con strumenti CAD,” da svolgere entro ottobre 2016 per un corrispettivo di € 2.000,00;
- (4) “procedura di accatastamento per tutti gli aventi diritto tramite uso procedura DOCFA,” da svolgere entro ottobre 2016 per un corrispettivo di € 3.000,00;
- (5) “assistenza varia al condominio per coadiuvare il notaio alla stipula delle procure di vendita,” da svolgere entro novembre 2016 per un corrispettivo di € 1.000,00.

Essendo innegabile l’esecuzione da parte del B sia dell’attività di accatastamento (che si reputa corrispondere alle fasi 3 e 4 del Disciplinare) sia della “ricostruzione” della tabella (che può sussumersi nella fase 5, quale assistenza al notaio), considerata inoltre l’offerta di € 5.000,00 (come da delibera assembleare del 13/12/2017) e la cifra prevista per l’attività n° 5 (€ 1.000), il compenso effettivamente spettante al convenuto deve essere quindi rideterminato in € 6.000 oltre interessi legali dalla domanda) (data del ricorso per ingiunzione) al saldo.

È appena il caso di notare che le censure dell’opponente circa l’asserita invalidità della delibera assembleare assunta senza la maggioranza richiesta dalla legge sono infondate, posto che la mancanza della maggioranza costituisce nella specie una causa di annullabilità, che poteva essere dedotta solo impugnando la delibera nei termini previsti dall’art. 1137 cc (così, Cass. Sez. Unite, sentenza n. 4806 del 7/3/2005), mentre nella specie la delibera si è definitivamente consolidata per mancanza di impugnazione.

La mancanza del parere dell’ordine professionale è infine irrilevante, poiché per una parte essa è surrogata dall’offerta conciliativa del condominio e per la fase 5 è assorbita dalla preventiva -sia pure irrituale- quantificazione da parte del professionista.

In conclusione, revocato il decreto ingiuntivo siccome emesso per somma eccedente quella riconosciuta dovuta, l’attore dovrà essere condannato a pagare al convenuto € 6.000,00 oltre interessi legali dalla domanda al saldo.

Le spese di lite di questa fase, liquidate in dispositivo (secondo il DM 55/2014, in un importo fra parametri medi e minimi) tenendo conto del valore effettivo della controversia, dell’attività processuale concretamente svolta e della natura e importanza delle questioni trattate, seguono la

soccombenza ex a. 91 cpc, in quanto il Condominio non ha neppure tentato di evitare la lite pagando concretamente la somma di € 5.000,00 benché l'avesse già proposta nell'assemblea sopra ricordata.

PER QUESTI MOTIVI

pronunciando definitivamente nel contraddittorio fra le parti, rigettata ogni contraria domanda ed eccezione, letti gli aa. 281 quater e segg, 282 cpc, così decide:

1. accoglie l'opposizione proposta dal CONDOMINIO;
2. per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n° **18642/2018**;
3. condanna il condominio attore a pagare al convenuto B l'importo totale di € 6.000,00 oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;
4. condanna l'attore a rifondere le spese di lite del convenuto, liquidate in € 3.000,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CPA.

Così deciso il giorno 14 marzo 2020 dal tribunale di Milano.

Il giudice

Roberto PERTILE