

Tribunale | Civitavecchia | Civile | Sentenza | 13 gennaio 2021 | n. 35

GIURISPRUDENZA

Data udienza 13 gennaio 2021

Integrale

Condominio - Giudizi relativi alle parti comuni - Amministratore - Costituzione in giudizio - Autorizzazione dell'assemblea - Necessità - Non sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Soro ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3460/2017 promossa da:

AVV. MA.CA., rappresentata e difesa dall'Avv. Ma.Pa. per procura alle liti in calce rilasciata su foglio separato, elettivamente domiciliata presso il suo studio in Cerveteri, Via (...)

ATTRICE

contro

CONDOMINIO VIALE (...) 131 LADISPOLI, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Ag.Ag. per procura alle liti in calce alla comparsa di costituzione e risposta, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Ladispoli, Via (...)

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato Ma.Ca., proprietaria di un immobile facente parte del Condominio di Viale (...) n. 131 in Ladispoli impugnava la delibera del 4.3.2017, in seconda convocazione, deducendone l'illegittimità e chiedendone l'annullamento per i seguenti motivi: 1) Irregolare convocazione dell'assemblea per violazione dell'art. 23 del regolamento condominiale; 2) Violazione delle prescrizioni di forma per mancata indicazione dei nominativi dei condomini assenti e delle rispettive quote millesimale. Mancata verifica del quorum costitutivo e deliberativo; 3) Mancanza del quorum costitutivo e deliberativo - Violazione dell'art. 28 del regolamento condominiale; 4) Conflitto di interessi.

Il Condominio si costituiva in giudizio contestando in fatto e in diritto la domanda, chiedendone il rigetto in assenza di vizio alcuno nel deliberato.

Alla prima udienza di trattazione della causa del 24.01.2018 il procuratore di parte attrice eccepiva la nullità della procura conferita all'Avv. Ag., chiedendo lo stralcio della comparsa avversaria e la dichiarazione di contumacia del Condominio.

Sospesa cautelativamente l'esecutorietà della delibera la causa, sulla base della documentazione acquisita, veniva trattenuta in decisione all'udienza dell'11.9.2019 con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali ed eventuali repliche.

Occorre preliminarmente esaminare la questione della nullità della procura conferita per il presente giudizio all'Avv. Ag. dall'amministratore e non con delibera assembleare.

Secondo Cass. S. U. 06/08/2010, n. 18331, l'amministratore del Condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ed essendo però tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbita dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c., può costituirsi in giudizio ed impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva

autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione. La ratifica assembleare vale a sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità. Come poi ribadito da Cass. n. 1451/2014 e da Cass. 25.05.2016 n. 10865 nonché da Cass. 21.05.2018 n. 12525, la necessità di autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita solo alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1131 commi 2 e 3. Nella fattispecie pertanto, l'autorizzazione o ratifica della procura, conferita in calce alla comparsa di risposta, non era necessaria giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso ovvero nei limiti di cui all'art. 1130 c.c..

Sui motivi formali e sostanziali dell'impugnazione si osserva quanto segue.

L'attrice contesta il mancato invio della convocazione a mezzo raccomandata in violazione dell'art. 23 del regolamento condominiale.

Non essendo contestata l'omessa convocazione o il rispetto del termine previsto dal regolamento, la modalità di invio nelle forme e termini previsti dall'art. 66 disp. att. c.c. deve ritenersi valida e non derogabile dai regolamenti, anche di natura contrattuale. L'attrice, peraltro, non contesta l'omessa convocazione o il rispetto del termine tra invio e convocazione dell'assemblea al fine di rendere il condomino consapevolmente partecipe alla discussione, per cui il pregiudizio è meramente astratto e non tutelabile.

Con il secondo motivo si contesta la mancata indicazione a verbale dei condomini assenti e l'omessa verifica dei quorum costitutivi e deliberativi.

Prevede l'art. 1136 co. 6 c.c. che l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati regolarmente convocati. Il convenuto ha depositato l'elenco dei condomini presenti all'assemblea nel quale sono riportati i nominativi dei presenti ed i rispettivi millesimi e l'amministratore apre la discussione previa verifica della regolarità della convocazione, dando atto della presenza di 78 su 129 condomini che rappresentano millesimi 651,75.

Il verbale condominiale ha natura di scrittura privata il cui valore di prova legale è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto e per impugnarlo non occorre che sia proposta querela di falso potendosi far ricorso ad ogni mezzo di prova (Cass. n. 747 del 15.03.1973). Spetta tuttavia al condomino che impugni la delibera l'onere di sovvertire la presunzione di validità di quanto risulta dal verbale (Cass. n. 23903/2016) ciò che nella fattispecie, in assenza di specifiche deduzioni istruttorie, non si è realizzato.

L'impugnazione verte inoltre sulla violazione dell'art. 28 del Regolamento condominiale sul punto 2 dell'ordine del giorno "manutenzione straordinaria palazzina-variante in corso d'opera. Approvazione allegata relazione del direttore lavori, approvazione allegata relazione del direttore dei lavori, approvazione allegato computo metrico dettagliato per voci e costi aggiuntivi per ciascuna palazzina, approvazione della spesa e decisione in merito alla modalità di pagamento".

Ai sensi dell'art. 28 co. 5 le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza prevista dal secondo comma (2/3 valore, 2/3 partecipanti del Condominio).

Dalla non semplice lettura del verbale, la cui trascrizione è necessaria ai fini della decisione sul punto in contestazione, risulta quanto segue.. viene proposta dai condomini Pi. e Pi. in ragione dei lavori e dei nuovi stimati costi attualmente in Euro 320.000.000 che la ditta quantifichi rideterminando il costo complessivo dei lavori in Euro 300.000.000 complessivi, nonché richiede che la ditta rilasci una polizza assicurativa a garanzia dell'intero appalto anche integrativo, nonché si chiede che anche la direzione lavori rinunci alla percentuale sui lavori integrativi. Dal canto suo la ditta presente oggi con il legale rappresentante non ritiene possibile rideterminare la riduzione dei costi oggi preventivati in Euro 320.000.000. Ritiene comunque di poter applicare una riduzione dei costi privati riguardanti il rifacimento dei balconi nella misura di Euro 75000 mq. Le voci di lavorazione già individuate. (per il rifacimento integrale balconi doppia impermeabilizzazione e fornitura dei materiali)." La verbalizzazione prosegue con precisazioni in merito alla polizza, al compenso direttore lavori (che accetta la riduzione al 50%) e alla votazione.

Appare evidente che non si verte nell'ambito dell'art. 28 del Regolamento condominiale esplicitamente riferito a maggioranze che riguardano riparazione edificio e opera straordinarie, già oggetto di delibere precedenti del 14.11.2015 e del 11.02.201, essendosi l'assemblea limitata a discutere su proposte di riduzione del prezzo dell'appalto, in parte accettate dalla ditta e dalla direzione lavori. Ne è seguita l'approvazione a maggioranza degli intervenuti (68 condomini su 129) pari ad un valore di 576,19 millesimi e, dunque, con la maggioranza di legge prevista dall'art. 1136, 2 comma c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

Quanto al conflitto di interessi della sig.ra Ma.Mi., collaboratrice dell'amministratore che, sostiene l'attrice, in forza di deleghe ricevute è stata determinante per l'approvazione delle delibere, è sufficiente rilevare che l'art. 67 disp att. c.c. si riferisce espressamente al divieto di deleghe conferite all'amministratore e non è estensibile analogicamente ai dipendenti, né parte attrice ha dato prova dell'esistenza del conflitto di interessi (Cass. n. 10754/2011, Cass. n. 12018/2014).

La domanda deve pertanto essere respinta.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

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

Rigetta la domanda;

Condanna parte attrice al pagamento del compenso professionale che liquida in Euro 2.190,40 oltre spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Civitavecchia il 13 gennaio 2021.

Depositata in Cancelleria il 13 gennaio 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 13 gennaio 2021

Massima redazionale

Condominio - Giudizi relativi alle parti comuni - Amministratore - Costituzione in giudizio - Autorizzazione dell'assemblea - Necessità - Non sussiste

In tema di condominio, l'amministratore, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ed essendo però tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c., può costituirsi in giudizio ed impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione. La ratifica assembleare vale a sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità.