

N. R.G. 16641/2020



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
SEZIONE VI^A CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Carmela Gallina
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al n. r.g. 16641/2020 promossa da:

CONDOMINIO [REDACTED] elettivamente domiciliato in
VIA [REDACTED] 20122 MILANO presso l'Avvocato [REDACTED] [REDACTED] che la/lo
rappresenta e difende

Appellante

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] (C.F.
[REDACTED] elettivamente domiciliato in CORSO [REDACTED] 9 20135 MILANO presso l'Avvocato
[REDACTED] [REDACTED]

Appellato

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli depositati nel fascicolo informatico.

Motivi di fatto e di diritto della decisione

Il Condominio di [REDACTED] nr. 3 di Milano ha proposto appello avverso la sentenza n. 864/20 resa dal Giudice di pace di Milano in data 28.1.20 che ha rigettato l'opposizione promossa dallo stesso relativa al decreto ingiuntivo n. 10105/18 reso in data 20.2.18 con il quale il Condominio è stato condannato a pagare in favore della [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] s.p.a. già [REDACTED] [REDACTED] la somma di € 4.431,35 quale premio del



periodo 30.10.17 – 30.10.18 previsto dalla polizza assicurativa inter partes inerente il fabbricato.

Si è costituita la società appellata chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza di primo grado.

Acquisito il fascicolo di primo grado, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 6.7.21 e quindi trattenuta in decisione previa assegnazione dei termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi.

L'appello è fondato.

La controversia attiene all'operatività del recesso dalla polizza assicurativa comunicato dall'amministratore del Condominio con raccomandata in data 18.7.17 sulla base – stando alla prospettazione dell'appellante quale esposta nell'opposizione al decreto ingiuntivo – del mandato conferitogli dall'assemblea condominiale tenutasi il 27.4.17.

L'appellata, tenuto conto del dato testuale del verbale assembleare, ha eccepito che l'amministratore fosse carente del potere di recedere dal contratto essendo l'autorizzazione subordinata alla condizione sospensiva del “*reperimento di una polizza di altra compagnia a condizioni più vantaggiose*”: circostanza, tuttavia, non riscontrata dal Condominio attesa la mancata produzione della nuova polizza recante le richieste condizioni migliorative.

Tale argomento difensivo è stato condiviso dalla pronuncia impugnata che ha ritenuto carente la prova posta a carico del Condomino ed ha concluso per l'invalidità del recesso espresso dall'amministratore per avere lo stesso operato autonomamente – in assenza di una delibera assembleare – “*senza neppure la ratifica da parte dell'assemblea che approvi il rendiconto per una spesa diversa.*”

Le censure formulate dall'appellante ineriscono ai seguenti profili:

- Omessa valutazione del verbale dell'assemblea in data 27.4.17;
- Omessa valutazione del regolamento condominiale;
- Omessa valutazione delle pattuizioni contrattuali e delle direttive IVASS.

Le stesse, ad avviso del Tribunale, meritano integrale accoglimento per quanto si riporta di seguito.

Quanto alla lamentata mancata produzione della delibera autorizzativa – oggetto di specifica censura dell'appellata sia in sede monitoria che di costituzione nel successivo giudizio di opposizione – è documentato che tale lacuna sia stata colmata attraverso la produzione ad opera del Condominio all'udienza in data 3.10.18 della copia del verbale dell'assemblea tenutasi in data 27.4.17. I dubbi espressi dall'appellata afferenti la conformità all'originale sono, al di là della genericità della contestazione, privi di pregio essendo il documento - prodotto in duplice copia con data evidenziata nella prima pagina – palesemente riferibile alla collettività condominiale.

L'avvenuta produzione, riportata nel verbale di causa, è stata, peraltro, posta a fondamento dell'ordinanza di rigetto del primo giudice della richiesta di concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo.



La sentenza, dunque, merita censura avendo ritenuto che il recesso fosse invalido e concluso per il rigetto dell'opposizione sulla base di una circostanza - assenza di riscontro alla legittimazione dell'amministratore - smentita secondo quanto evidenziato. Quanto alla fondatezza della contestazione reputa il Tribunale che le argomentazioni esposte dall'appellata non risultino condivisibili.

Premesso che la stipula dell'assicurazione del caseggiato inerendo alla responsabilità civile sia dell'intero condominio che dei singoli esula dalla categoria degli atti conservativi che l'amministratore può compiere ex art. 113° comma 1 nr. 4 c.c. ed è, pertanto, necessaria la delibera assembleare autorizzativa sia per la stipula che per la disdetta, non può ritenersi che nel caso in esame tale decisione non sia stata adottata dalla collettività condominiale.

Il dato testuale - attesa la sua ampia portata - riscontra quanto sostenuto dal Condominio appellante: il mandato conferito all'amministratore al fine di "rivedere" le condizioni contrattuali della polizza in essere presenta modalità dettagliate. Queste ultime lo abilitano non soltanto alla predisposizione dell'offerta di altra compagnia ma lo autorizzano, altresì, alla sottoscrizione di una nuova polizza laddove le condizioni fossero risultate migliori rispetto a quella in vigore.

L'appellata nella presente sede non ha negato la circostanza, ma ha eccepito che, essendo la scelta stata subordinata alla condizione sospensiva del "miglioramento" delle pattuizioni, l'invocata validità della disdetta non possa prescindere dall'allegazione della nuova polizza e dalla conseguente comparazione delle condizioni praticate: tale mancata produzione, dunque, inficerebbe la legittimazione reclamata dall'amministratore.

L'assunto non può essere condiviso.

Oggetto della censura non è l'esistenza della delibera autorizzativa ai fini della disdetta, bensì, il diligente espletamento del mandato conferito dai condomini e, segnatamente, la conformità delle condizioni della nuova polizza allo "standard" indicato dall'assemblea. Tale approccio - tuttavia - attribuisce ad un terzo, quale l'appellata, la valutazione dell'operato del mandatario in palese violazione della normativa di riferimento secondo cui, essendo i limiti del potere rappresentativo posti nell'interesse esclusivo del mandante, eventuali contestazioni inerenti il travalicamento degli stessi possono esser fatte valere in via esclusiva dal mandante.

A ciò deve aggiungersi che l'ampiezza del mandato, secondo quanto già evidenziato in precedenza, quale rinvenibile dal verbale - ove si autorizza l'amministratore "*sin da ora*" alla sottoscrizione della nuova polizza - non consente alcun sindacato circa la convenienza della scelta operata valendo l'autorizzazione anche per il futuro.

In conclusione, pretendere di subordinare la validità del recesso dalla polizza all'esibizione della nuova e, segnatamente, all'esito positivo della comparazione tra le condizioni ivi previste equivale ad introdurre una condizione ulteriore alle modalità pattuite per il recesso. Queste ultime, infatti, prevedevano esclusivamente la comunicazione della disdetta da eseguirsi in data anteriore di almeno 60 giorni rispetto alla scadenza contrattuale mediante l'invio di lettera raccomandata A/R.



Il rispetto dei termini non è oggetto di contestazione sì da doversi concludere per la validità della disdetta operata dall'amministratore .

L'appello va quindi accolto con conseguente riforma della sentenza di primo grado e revoca del decreto ingiuntivo non essendo fondata la pretesa creditoria della compagnia assicuratrice.

Le spese di lite di entrambe i gradi di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sezione VI civile in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina in funzione monocratica definitivamente pronunciando in grado d'appello così decide:

1. Accoglie l'appello e, in riforma della sentenza resa dal Giudice di pace di Milano n. 864/20 in data 28.1.20, revoca il decreto ingiuntivo n. 10105/18 reso in data 20.2.18 ad istanza della [REDACTED] s.p.a. già [REDACTED]
2. Condanna l'appellata a rifondere all'appellante Condominio di [REDACTED] nr. 3 di Milano le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio liquidate – quanto al primo grado - in € 1.205 per compensi ed € 76 per spese e quanto al presente grado in € 2.430 per compensi ed € 174 per spese oltre al rimborso spese generali pari al 15% nonché Iva e C.p.a.

Milano, 26/10/2021

Il Giudice
dott. Carmela Gallina

