

Trib. Ferrara 2 luglio 2021 n. 457

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

... e la società ... S.r.l. in qualità di condomini dissenzienti hanno convenuto in giudizio il Condominio via ... chiedendo: *"In via preliminare, sospendere ex art. 1137, comma terzo, c.c. l'esecuzione delle delibere dell'assemblea del 19/10/2019 del Condominio Via ... - Ferrara relative alla revoca immediata dell'amministratore e alla nomina di un nuovo amministratore;*

Nel merito, in via principale dichiarare illegittime e annullare le delibere assunte dall'assemblea del Condominio ... - Ferrara in data 19/10/2019 relative alla revoca immediata dell'amministratore, ovvero di '... S.r.l.' in persona del legale rappresentante sig. ..., e alla nomina di un nuovo amministratore, ovvero dello '... S.r.l. P.I. ... con sede in ... - Ferrara'; in via subordinata dichiarare la nullità della delibera del nuovo amministratore del Condominio ...n. 571 di Ferrara ... S.r.l. P.I. ... con sede in

Con vittoria di spese e compensi di avvocato, oltre rimborso forfettario del 15% ex art. 2 D.M. Giustizia n. 55/2014, i.v.a. e c.p.a. come per legge, del presente giudizio e del procedimento di mediazione".

Il Condomino convenuto ha chiesto il rigetto della domanda di parte attrice per le ragioni esposte in comparsa di costituzione e risposta.

Occorre preliminarmente rilevare che è stata assolta la condizione di procedibilità dell'azione promossa da parte attrice essendo stata esperita la mediazione obbligatoria (come da verbale in atti - doc. 11 attore).

Nel merito, parte attrice ha dedotto la violazione dei *quorum* costitutivi e deliberativi richiesti dall'art. 1136 c.c. in relazione all'assemblea condominiale del 19-0-2019 in cui veniva approvata la revoca dell'incarico all'amministratore e la nomina di un nuovo amministratore del condomino (doc. 7 attore).

I condòmini dissenzienti, odierni attori, hanno rilevato in particolare che, nonostante vi fosse una tabella millesimale approvata, utilizzata dal condominio dal 2017 (doc. 6 - verbale del 24.04.2019), l'assemblea del condominio Via ... ha assunto tali delibere revocando l'incarico all'amministratore ... S.r.l. nella persona del Geom. ... e nominando in sua vece lo Studio Vezzali S.r.l., senza che sia stata raggiunta la maggioranza delle teste e la metà del valore dell'edificio (500/1000) come richiesto dall'art. 1136 co. II e IV c.c..

... e ..., odierni attori, hanno infatti votato contro le suddette delibere ed i voti espressi dai comproprietari ... e ... (1 testa - 1 voto) e i comproprietari ... e ... (1 testa - 1 voto), non erano sufficienti, in tesi di parte attrice, ad approvare la revoca e la nomina del nuovo amministratore. Al voto espresso dai signori ... e ..., non poteva essere poi conferito alcun valore, dal momento che questi non avevano titolo per esprimere il proprio parere in merito alla predetta votazione, non essendo all'epoca condomini, non avendo esibito alcuna delega scritta, conforme a quella richiesta

dall'art. 67 disp. att. c.c., da parte dell'unico condomino assente alla citata riunione straordinaria,

In ogni caso, anche conferendo valore alla delega generale conferita dal condomino assente ai sig.i ... e ... la delibera in questione non avrebbe potuto, in ogni caso, dirsi validamente adottata in quanto non fu raggiunto il *quorum* di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c., richiesto per le votazioni concernenti la revoca e la nomina del nuovo amministratore, ossia oltre alla maggioranza degli intervenuti, almeno la metà del valore dell'edificio.

In particolare, in seno all'assemblea in questione, riunitasi in data 19.10.2019, le delibere sulla revoca e la nomina del nuovo amministratore sono state assunte con il voto favorevole di m/m 338,65 dei due condòmini comproprietari, ... e ... (180,00 m/m) e ... e ... (158,653 m/m), al cui voto, anche qualora si conferisse valore al voto espresso dai signori ... e ..., per un valore di 137,63 m/m, pari al valore dell'unità immobiliare di proprietà del condomino assente sig. ... e quindi aggiungere tali millesimi, si otterrebbe un totale di m/m 476,28, comunque non sufficiente a rappresentare la metà del valore dell'edificio (500/1000). I voti contrari alle predette deliberazioni espressi infatti dal sig. ... (189,904 m/m) e la società ... S.r.l. (333,813 m/m), hanno rappresentato un totale di m/m 523,717.

Il Condominio convenuto ha eccepito, sul punto che, ai fini delle delibere in questione non troverebbe applicazione l'art. 1136 c.c., data l'assenza di tabelle millesimali validamente approvate dal condominio: infatti, l'assemblea ha proceduto nella specie applicando uno dei "criteri alternativi" indicati dalla giurisprudenza per i casi di specie, ossia la votazione "per teste".

Dalla tabella allegata al verbale impugnato, risulta infatti che hanno votato a favore della revoca del precedente amministratore e della nomina del nuovo amministratore i sigg.ri ... e ... (comproprietari, quindi 1 voto); ... e ... (comproprietari, quindi 1 voto); ... e ..., delegati permanenti da ... (quindi 1 voto); contrari, invece, i sigg.ri ... e ..., delegata da

Dunque, la revoca e la nomina del nuovo amministratore, assunta con 3 voti a favore e 2 voti contrari, sarebbe stata regolarmente approvata.

Ciò premesso, sulla validità del voto espresso da ... e ..., in qualità di delegati del condòmino ... si osserva quanto segue.

La partecipazione delegata in assemblea è disciplinata dall'art. 67 disp. att. c.c., il cui primo comma dispone: *"ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta"*. Ciascun condòmino può dunque farsi rappresentare in assemblea da altri condòmini o da soggetti terzi conferendo loro il potere di rappresentarlo in assemblea e di esercitare in suo nome il diritto di voto. In tal caso, sarà considerato *presente* ad ogni effetto, con tutte le conseguenze in ordine alla regolare costituzione dell'assemblea, alla legittimazione all'impugnazione della delibera ai sensi dell'art. 1137 c.c. (Trib. Roma, sez. V, 6.4.2009). La funzione della delega è quella di consentire al condòmino che non possa presenziare all'assemblea di parteciparvi ugualmente, per mezzo di una persona dallo stesso volontariamente designata.

La delega configura un contratto di mandato, per cui al rapporto tra delegante e delegato, in assenza di disposizioni specifiche, si applicano le norme generali del mandato di cui all'art. 1703 e seguenti

c.c., in quanto compatibili (Cass. civ. 25.1.2016, n. 1234).

Il delegato ha l'obbligo di attenersi alle istruzioni che gli sono state impartite con la delega (c.d. delega titolata), sia per quanto riguarda le materie sulle quali è abilitato a intervenire e votare (e che possono anche non coincidere con tutte quelle poste all'ordine del giorno), sia per quanto riguarda le posizioni da assumere, cioè il voto da esprimere in assemblea.

Ai sensi dell'art. 1711 c.c., infatti, il rappresentante non può eccedere i limiti fissati dal mandato.

Ai sensi del nuovo comma 1 dell'art. 67 disp. att. c.c., il delegato deve essere munito di "delega scritta". In difetto di forma scritta, la delega è nulla, con la conseguenza che il condòmino che ha conferito delega non può considerarsi presente in assemblea.

Pertanto, dopo l'entrata in vigore della riforma, ogni condòmino può intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Diversamente le delibere devono considerarsi annullabili.

Nel caso di specie, il Condominio convenuto ha dedotto e documentato che negli ultimi due anni ... e ... hanno partecipato a tutte le assemblee, il primo in qualità di delegato del sig. ... Sul punto, parte convenuta ha prodotto copia del contratto preliminare di acquisto dell'immobile e la "delega permanente" conferita al sig. ... dal proprietario sig. ... in data 28-6-2017 (docc. 7-8 convenuto).

La predetta delega permanente scritta (v. doc. 8 convenuto), rilasciata dal condòmino ..., proprietario di un'unità immobiliare facente parte del condominio in oggetto, sarebbe tuttavia priva di effetti in tesi di parte attrice, in particolare, in relazione agli atti di straordinaria amministrazione come l'atto di revoca e nomina dell'amministratore, in questa sede impugnati.

Secondo il consolidato orientamento della Cassazione, l'art. 1708, secondo comma, c.c., disponendo che il mandato generale non comprende gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, se non indicati espressamente, esclude da un lato la nullità per indeterminabilità dell'oggetto della procura generale, né comporta la necessità di una specifica indicazione degli atti compresi nel mandato stesso, essendo sufficiente la menzione del singolo atto non rientrante nei limiti dell'ordinaria amministrazione, che il mandatario è autorizzato a concludere (Cass. n. 6138/2012).

Nel caso di specie, la delega in oggetto è stata validamente rilasciata in forma scritta, come si evince dall'atto in questione, per la partecipazione a *"tutte le assemblee ordinarie e straordinarie del complesso immobiliare denominato ..., ratificando sin da ora ogni decisione assembleare dallo stesso approvata"*.

L'art. 67 disp. att. c.c. non pone alcun divieto in merito alla possibilità di rilasciare una delega permanente.

Dispone poi l'art. 1711 c.c. che il mandatario non può eccedere i limiti del mandato e l'atto compiuto eccedendo i limiti del mandato resta a carico del mandatario se il mandante non lo ratifica.

Nel caso di specie, il mandante nella delega in oggetto non ha previsto espressamente i singoli atti di

straordinaria amministrazione che il mandatario avrebbe potuto votare in assemblea ma ha espressamente ratificato *ex ante* qualunque decisione assunta dal delegato in sede assembleare.

In ogni caso, che la ratifica possa concludersi sempre anche in forma libera è confermato indirettamente dall'articolo 1712 co. II c.c., ai sensi del quale il ritardo del mandante a rispondere dopo aver ricevuto la comunicazione del compimento del negozio gestorio importa accettazione, e tale regola deve ritenersi valevole anche se il mandatario ha ecceduto i limiti del mandato.

In tal caso può ritenersi intervenuta una ratifica tacita, non avendo voluto il condomino "mandante" impugnare la delibera in oggetto, con ciò evidentemente ratificando l'operato del mandatario.

Infine, l'eccezionale eccesso di delega non determina la nullità dell'atto compiuto dal mandatario ma la sua eventuale inefficacia nei confronti del mandante il quale è l'unico legittimato ad eccepire il predetto vizio. Nella specie, come visto, l'impugnazione della delibera sul punto non è intervenuta ad opera del mandante (che ha inteso infatti ratificare l'atto compiuto) ma esclusivamente da altri condomini non legittimati, né aventi interesse a sollevare eccezioni relative all'ampiezza dei poteri conferiti col mandato tra soggetti terzi.

La giurisprudenza è concorde infatti nel ritenere che in difetto di norme particolari, i rapporti tra il rappresentato ed il rappresentante intervenuto in assemblea siano disciplinati dalle regole del mandato con la conseguenza che solo il condomino delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega (Cassazione civ. n. 3952/94) e non gli altri condomini estranei a tale rapporto (Cass. n. 8116/99, Cass. n. 4531/2003).

In punto all'applicabilità del criterio legale di cui all'art. 1136 c.c. ai fini della validità delle impugnata delibera si osserva quanto segue.

In tesi di parte convenuta fin dalla costituzione del Condominio Via (...), non sarebbe mai esistita alcuna tabella millesimale approvata dall'assemblea dei condomini.

Di conseguenza risulterebbero inapplicabili le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. come invocate da parte attrice.

L'assenza di tabelle sarebbe evidenziata in tesi di parte attrice dal verbale dell'assemblea del 19 ottobre 2019 che recita espressamente: *"Si precisa che la maggioranza dei presenti contesta la validità della maggioranza per millesimi poiché ad oggi non esiste una tabella millesimale corretta e approvata da tutti i condomini presenti. Inoltre, ad oggi i millesimi risultano essere oggetto di contestazione, come da ultime assemblee condominiali poiché calcolati erroneamente"*.

La delibera assembleare del 19 ottobre 2019 sarebbe dunque valida poiché sarebbe stato rispettato il *quorum* costitutivo, in quanto erano presenti direttamente, o per delega, tutti i proprietari ed è stato rispettato il *quorum* deliberativo, in quanto in assenza di una valida tabella millesimale, hanno votato a favore 3 proprietari su 5.

Occorre rilevare sul punto che, anche qualora non vi siano in un condominio valide tabelle millesimali, secondo la Cassazione, i valori proporzionali dell'edificio esistono già in quanto esiste il condominio (Cass. SS.UU. n. 18477/2010). La Cassazione ha avuto modo inoltre di affermare che

in mancanza di tabelle millesimali, nel caso di contestazione da parte di qualche condòmino delle decisioni assunte è il giudice adito che deve calcolare il valore delle quote espresso in millesimi (Cass. n. 20071/2017). Parte attrice ha in particolare dedotto che, pur tenuto conto del voto del condòmino ... manifestato dai delegati ... e ... alla predetta assemblea, e dunque aggiungendo i 137,63 m/m di cui è titolare l'unità immobiliare di proprietà del medesimo ... ai voti favorevoli di m/m 338,65 dei due condòmini comproprietari, ... e ... (180,00 m/m) e signori ... e ... (158,653 m/m), le due delibere del 19/10/2019 impugnate sarebbero comunque illegittime per violazione del *quorum* deliberativo di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. (richiamato dall'art. 1136 comma quarto c.c.) in quanto assunte con 476,28 m/m totali che non rappresentano la metà del valore dell'edificio (500/1000).

... e ...S.r.l., rappresentanti rispettivamente 189,904 m/m e 333,813 m/m e quindi un totale di 523,717 millesimi generali, hanno infatti votato contro sia alla revoca dell'amministratore che alla nomina del nuovo amministratore del condominio.

Occorre sul punto rilevare che, sebbene siano state sollevate contestazioni in ordine al riparto dei millesimi adottati dal condominio, come si evince dal verbale d'assemblea del 19/10/2019 (doc. 7 attore), il condominio possedeva all'epoca, pacificamente, una tabella millesimale sottoscritta da tutti i condòmini in data 08/05/2017 (doc. 8 attore).

Il riparto per millesimi indicato nella tabella in questione, redatta solo in "bozza" e dunque non ancora approvata dalla assemblea, ma pacificamente sottoscritta da tutti i condòmini, è stato comunque utilizzato dal 2017 non solo per la regolare costituzione delle riunioni di assemblea che si sono susseguite nel tempo (docc. 6 - 7 attore e docc. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 convenuto), ma anche per la ripartizione delle spese dei consuntivi approvati, tra cui quello relativo all'anno 2018 (v. doc. 9 attore).

Parte attrice ha inoltre dedotto che i medesimi criteri sono stati infine utilizzati anche dal nuovo amministratore, ... S.r.l., per la redazione del bilancio consuntivo relativo alla gestione dal 01.01.2019 al 31.12.2019 e per il preventivo relativo al periodo 01.01.2020 al 31.12.2020 e la circostanza non è stata contestata da parte convenuta in modo specifico.

A fronte dell'impugnazione delle delibere in esame e dell'eccepito mancato rispetto del criterio dettato dall'art. 1136, co II e IV c.c. per la validità delle delibere di revoca e nomina dell'amministratore, che richiede un numero di voti che rappresenti *"la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio"*, parte convenuta avrebbe dovuto dunque fornire elementi di prova in ordine al possesso in capo ai condòmini che hanno votato favorevolmente nell'ambito delle delibere in questione di almeno la metà del valore dell'edificio, smentendo quanto dedotto e documentato da parte attrice in punto ai millesimi delle singole proprietà indicati dagli stessi condòmini nel 2017.

Di là da ogni considerazione in ordine alla valida approvazione delle tabelle millesimali in questione, dunque, le proporzioni ivi indicate delle singole proprietà sul totale dell'edificio si pongono come idoneo elemento di prova (assieme alla circostanza della loro applicazione nel tempo) in ordine alle proporzioni richieste dall'art. 1136 c.c. ai fini di verificare il rispetto nel caso di specie del *quorum* deliberativo nell'ambito della assemblea per cui è causa.

Parte convenuta di contro non ha fornito prova contraria, limitandosi a contestare genericamente i millesimi in questione e ritenendo inoperante l'art. 1136 c.c., assumendo la valida approvazione della revoca e nomina dell'amministratore secondo il diverso criterio della maggioranza degli intervenuti che non trova tuttavia alcun ancoraggio normativo (senza smentire la correttezza dei valori proporzionali delle unità immobiliari espressi nella tabella millesimale sottoscritta da tutti i condomini in data 8-5-2017).

Non essendo stata fornita prova da parte convenuta che all'assemblea del 19.10.2019 siano state votate le delibere in questione dalla maggioranza del valore dell'edificio, come prevista dall'art. 1136, quarto comma, c.c. le delibere di revoca dell'amministratore ... S.r.l. nella persona del Geom. ... e di nomina del nuovo amministratore ... S.r.l. devono essere annullate poiché non validamente assunte.

Non può trovare invece accoglimento la domanda di condanna formulata da parte attrice ex art. 96 cpc in mancanza di allegazione e prova dei presupposti richiesti dalla norma.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- annulla le delibere assunte dall'assemblea del Condominio Via ... in data 19.10.2019 aventi ad oggetto la revoca immediata dell'amministratore ... S.r.l. in persona del legale rappresentante sig. ... e la nomina del nuovo amministratore, ... S.r.l.;

- dichiara tenuto e condanna il Condominio via ... alla rifusione in favore di ... e ... delle spese di lite, che liquida compresa la fase di mediazione, in complessivi euro 264,00 per esborsi ed euro 4900,00 per compensi professionali, oltre spese forfettarie ed accessori di legge.

Ferrara, 30 giugno 2021

Il Giudice

Maria Marta Cristoni

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com