



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Brescia, Sezione seconda civile, composta dai Sigg.:

Dott. Geo Orlandini

Presidente

Dott. Manuela Maria Rosa Cantù

Consigliere

Dott. Ettore Di Fazio

Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile n. 764/2012 R.G. promossa con atto di citazione in data 20.6.2012 e **posta in decisione all'udienza collegiale del 13/04/2016**

d a

CONDOMINIO TERRAZZA FIORITE rappresentato e difeso dall'avv.

MORABITO GIOVANNI e dall'avv. **RONZONI ALBERTO**

(RNZLRT53E20A794P) VIA LOCATELLI, 59/A 24121 BERGAMO,

elettivamente domiciliato in VIA ROMANINO 12 25122 BRESCIA presso il

difensore avv. MORABITO GIOVANNI come da procura a margine/in calce;

APPELLANTE

c o n t r o

Sent. N.

Cron. N.

Rep. N.

R. Gen. N. 764/2012

Camp. Civ. N.

OGGETTO: Comunione
e Condominio,
impugnazione di delibera
assembleare - spese
condominiali.



CERATI ALBERTO rappresentato e difeso dall'avv. CERATI ALBERTO, elettivamente domiciliato in VIA LOCATELLI, 40 24121 BERGAMO presso il difensore avv. CERATI ALBERTO come da procura a margine/in calce;

APPELLATO

In punto: appello a sentenza del Tribunale di Bergamo in data 20.12.2011 n.2769/2011.

CONCLUSIONI

Dell'appellante Condominio Terrazze Fiorite:

In via principale e di merito: in riforma della sentenza numero 2769/11 del Tribunale di Bergamo, respingere le domande formulate dal ricorrente in primo grado poiché destituite di fondamento in fatto ed in diritto.

Respingere le domande formulate da controparte in comparsa di costituzione d'appello.

In ogni caso: spese legali rifuse di entrambi i gradi di giudizio.

Si produce copia del verbale di assemblea condominiale del 30.9.2013.

Dell'appellato Cerati Alberto:

In via preliminare

1) Dichiararsi, per i motivi illustrati in narrativa, la nullità della procura alle liti conferita al difensore dall'amministratore del condominio "Ter-razze Fiorite" sito in Bergamo via Coggetti/Goldoni a margine dell'atto di appello e della comparsa di costituzione e risposta nel giudizio di primo grado in carenza della produzione delle delibere assembleari autorizzatorie e conseguentemente dichiararsi il difetto di legittimazione processuale nonché dichiararsi l'inammissibilità dell'atto di costituzione del predetto condominio nel giudizio del primo grado e l'inammissibilità



dell'atto di impugnazione della sentenza n. 2769/11 del Tribunale di Bergamo depositata in Cancelleria il 22-12-2011.

2) Rilevarsi la novità delle domande di cui all'atto di citazione in appello, per i motivi tutti di cui in narrativa e conseguentemente dichiararne l'inammissibilità.

In via principale di merito

Respingersi l'appello proposto dal condominio "Terrazze Fiorite" sito in Bergamo via Coggetti /Goldoni in persona del legale rappresentante pro tempore, in quanto infondato in fatto ed in diritto per i motivi illustrati in narrativa e per l'effetto confermarsi la sentenza n. 2769/11 del Tribunale di Bergamo depositata in Cancelleria il 22-12-2011.

In ogni caso, con vittoria di spese di lite.

FATTO e DIRITTO

Con ricorso di data 6.4.2010 Cerati Alberto impugnava avanti al Tribunale di Bergamo la delibera dell'8.3.2010 adottata dall'assemblea del Condominio Terrazze Fiorite in Bergamo, che aveva stabilito di dirimere in sede arbitrale la controversia tra il Condominio stesso ed il precedente amministratore Coter Angelo.

A fondamento della domanda il ricorrente deduceva che all'ordine del giorno dell'assemblea era stato, tra gli altri, inserito il punto relativo alla definizione della contabilità della gestione del geom. Coter; il nuovo amministratore aveva in quella sede riferito di aver verificato alcune irregolarità nella tenuta della contabilità da parte del suo predecessore, da cui sarebbe derivato un credito del Condominio; nel corso dell'assemblea il condomino Marini aveva avanzato la proposta di interpellare un commercialista al fine di rifare i conti ed accertare eventuali errori nella gestione precedente, specificando che il commercialista-arbitro doveva essere accettato dalle due parti; tale proposta, messa ai voti, era stata votata ed approvata a maggioranza dall'assemblea; la delibera era tuttavia affetta da nullità, e comunque illegittima,



essendo necessario il consenso di tutti i condomini per poter deferire ad arbitri un contenzioso salva una specifica previsione del regolamento condominiale, ipotesi non ricorrente nel caso di specie.

Si costituiva il Condominio chiedendo il rigetto della proposta domanda.

Esponendo il convenuto che l'assemblea si era semplicemente pronunciata tra due ipotesi alternative, quella proposta dal condomino Marini e quella avanzata dal condomino Cerati, che invitava l'amministratore a chiedere in via stragiudiziale il pagamento del dovuto e ad adire, in caso di mancata corresponsione, le vie giudiziarie; la proposta approvata a maggioranza vincolava semplicemente l'amministratore ad interpellare un commercialista, fermo restando che l'eventuale devoluzione ad arbitri sarebbe stata sottoposta ad una successiva assemblea; comunque, non vertendosi in materia di esclusiva competenza dell'autorità giudiziaria, la devoluzione ad arbitrato della vertenza non avrebbe richiesto l'unanimità dei consensi ma poteva essere approvata con la maggioranza di cui all'art.1136 comma IV CC.

Radicato il contraddittorio, la causa veniva istruita attraverso produzioni documentali; con sentenza n. 2769/2011 emessa in data 20.12.2011 l'adito Tribunale dichiarava l'invalidità della delibera impugnata e condannava il Condominio convenuto al rimborso delle spese giudiziali.

A fondamento della decisione il primo giudice così argomentava:

per la validità di una delibera assembleare che devolve una vertenza ad arbitrato è necessaria l'unanimità dei consensi;

dal tenore letterale del verbale di assemblea si desumeva che la proposta messa ai voti ed approvata contemplava l'individuazione di un commercialista-arbitro, ed era stata denominata come proposta "*per arbitrato con commercialista*";

doveva dunque ritenersi che l'assemblea aveva in realtà deciso di deferire la soluzione della controversia con il precedente amministratore al giudizio arbitrale, senza tuttavia la necessaria unanimità dei condomini, risultando quindi invalida.



Avverso la sentenza di primo grado ha proposto appello il Condominio Terrazze Fiorite chiedendo il rigetto delle domande formulate dal ricorrente in quanto prive di fondamento in fatto e diritto. Affida l'appellante le proprie doglianze ad un articolato motivo di gravame.

Si è costituito in giudizio l'appellato Cerati Alberto eccependo, in limine, la nullità della procura rilasciata dall'amministratore del Condominio a margine dell'atto di appello, e della comparsa di costituzione in primo grado, in assenza della delibera assembleare autorizzativa, con conseguente declaratoria di inammissibilità del proposto gravame; sempre in limine, deduce la novità delle questioni articolate nell'atto di appello, con pari declaratoria di inammissibilità del gravame; nel merito, chiede il rigetto dell'impugnazione e la conferma della sentenza di primo grado.

Radicato il contraddittorio, all'udienza del 13.4.2016 la causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di legge per il deposito delle memorie conclusionali.

Va preliminarmente presa in esame la dedotta eccezione di mancanza di potere rappresentativo in capo all'amministratore e della conseguente nullità della procura alle liti, rilasciata sia per il giudizio d'appello che di primo grado.

Sul punto, rileva questa Corte che all'udienza del 13.4.2016 la difesa dell'appellante ha prodotto copia della delibera assembleare di data 30.9.2013 che, al punto 2, ha ratificato l'operato dell'amministratore con riferimento alla vertenza giudiziale qui in esame, conferendogli mandato per la rappresentanza in giudizio. L'eccezione di tardività avanzata dalla difesa dell'appellato non è condivisibile, posto che tale delibera è intervenuta tra la prima udienza di comparizione in questo grado e quella di precisazione delle conclusioni e che, sino alla riserva in decisione, è possibile che l'attività processuale svolta senza il previo conferimento del potere rappresentativo sia ratificata dall'assemblea del condominio (in tal senso pare esprimersi la sentenza Cass. S.U. 18331/2010 citata dall'appellato). L'eccezione avanzata risulta dunque



neutralizzata dalla intervenuta ratifica da parte dell' assemblea del Condominio.

Lamenta la difesa dell'appellante l'erroneità della sentenza di primo grado nella parte in cui il Tribunale non ha rilevato d'ufficio l'inesistenza della delibera oggetto di impugnazione. Deduce in proposito che in realtà l'assemblea dell'8.3.2010 non ha assunto alcuna delibera di deferimento della controversia con il precedente amministratore ad arbitrato, essendosi semplicemente pronunciata tra la proposta di svolgere verifiche tramite un commercialista e quella di intimare in via stragiudiziale al precedente amministratore il pagamento, pena l'instaurazione di un contezioso giudiziale; la verbalizzazione dell'attività dell'assemblea, del resto, costituisce atto dovuto, ma questo non significa che sia stata effettivamente adottata una delibera nel senso indicato dalla parte ricorrente in primo grado; l'inesistenza dell'atto oggetto di impugnazione costituisce ragione di diritto rilevabile d'ufficio anche in grado di appello.

Osserva questa Corte territoriale che il portato argomentativo posto a fondamento del proposto gravame appare evidentemente diverso da quanto dedotto dal Condominio in primo grado, e tuttavia sul prospettato profilo della inesistenza della delibera, su cui l'appellato ha avuto modo di controdedurre nella comparsa di risposta, deve qui pronunciarsi. L'argomento non è tuttavia condivisibile.

Ed invero, come ha del resto rilevato il primo giudice, l'assemblea condominiale dell'8.3.2010 si è pronunciata sulla proposta, formulata da uno dei condomini, di *“interpellare un commercialista che rifaccia i conti al fine di accertare eventuali errori nella gestione del precedente amministratore; il commercialista arbitro deve essere accettato dalle due parti”*; la proposta, come si legge nel verbale di assemblea, è stata posta ai voti come *“proposta Marini per arbitrato con commercialista”*, ed è stata approvata a maggioranza. Orbene, non pare potersi dubitare che la volontà dell'assemblea sia stata proprio quella di recepire la proposta di individuare un commercialista-arbitro e di procedere ad un arbitrato a mezzo di tale professionista; non si tratta di delibera inesistente, dal momento che essa è stata adottata dall'organo preposto e nella formale ricorrenza dei presupposti di legge,



quanto di delibera invalida giacchè, come del resto ammesso nello stesso atto di citazione d'appello (pag.4), per devolvere una controversia ad arbitri è necessaria l'unanimità dei condomini allorchè la compromettibilità non sia prevista dal regolamento del condominio, nè può negarsi che per neutralizzare una delibera invalida l'unico strumento a disposizione del condomino dissenziente sia l'impugnativa in sede giudiziale.

Merita pertanto conferma l'impugnata sentenza del Tribunale.

A carico dell'appellante, risultato soccombente, va posto l'onere delle spese del grado; le stesse, tenuto conto del valore indeterminabile della controversia (scaglione Euro 26.000 - 52.000), vanno liquidate nella misura di Euro 1.960,00 per la fase di studio, Euro 1.350,00 per la fase introduttiva ed Euro 3.305,00 per la fase decisionale, e così complessivamente in Euro 6.615,00 oltre rimborso nella misura del 15% per spese generali, Iva se dovuta e cpa per legge.

PQM

La Corte d'Appello di Brescia, seconda sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dal Condominio Terrazze Fiorite avverso la sentenza n. 2769/2011 emessa dal Tribunale di Bergamo in data 20.12.2011, così provvede:

Rigetta l'appello e conferma l'impugnata sentenza n.2769/2011 emessa dal Tribunale di Bergamo in data 20.12.2011.

Condanna l'appellante a rimborsare all'appellato le spese del grado, liquidate in complessivi Euro 6.615,00 oltre accessori come in parte motiva.

Così deciso in Brescia il 7.11.2016

IL CONSIGLIERE estensore

(dott. Ettore Di Fazio)

IL PRESIDENTE

(dott. Geo Orlandini)

