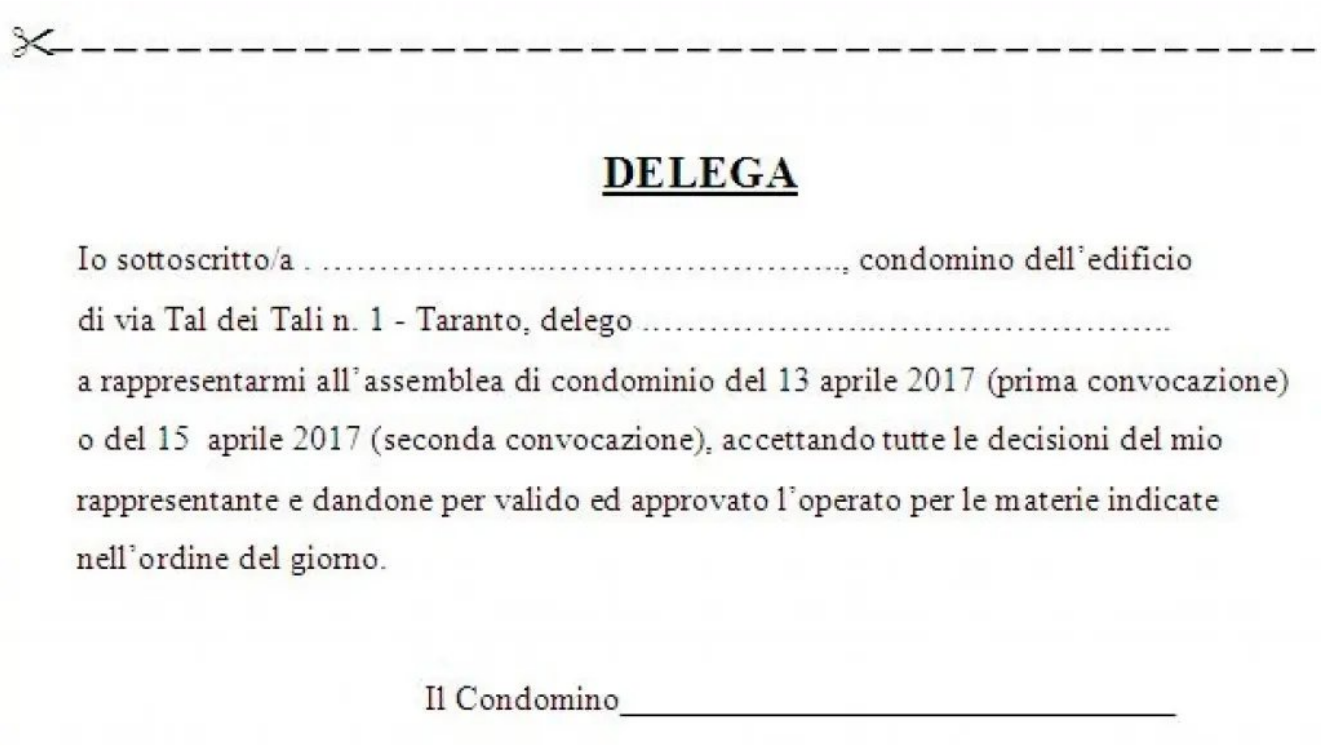
Delega in bianco e riempimento "contra pacta": a chi spetta l'onere della prova?

Data: 8 giugno 2018 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



DELEGA

Io sottoscritto/a . ……..……., condomino dell'edificio di via Tal dei Tali n. 1 - Taranto, delego ……..…….. a rappresentarmi all'assemblea di condominio del 13 aprile 2017 (prima convocazione) o del 15 aprile 2017 (seconda convocazione), accettando tutte le decisioni del mio rappresentante e dandone per valido ed approvato l'operato per le materie indicate nell'ordine del giorno.

Il Condomino_____

CROTONE, 06 AGOSTO -In caso di partecipazione di un condomino all'assemblea a mezzo di rappresentante, qualora il condomino rappresentato impugni la deliberazione dell'assemblea, assumendo che la stessa sia stata adottata in forza del voto di un proprio "infedele" delegato per abusivo riempimento della delega firmata in bianco (voto che abbia inciso o sulla regolare costituzione dell'assemblea o sul raggiungimento della maggioranza deliberativa prescritta dalla legge o dal regolamento), deve fornire la prova di un accordo di contenuto diverso da quello del foglio sottoscritto non essendo sufficiente il mero disconoscimento del contenuto della delega. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, n. 16673/2018, depositata il 25 giugno. [MORE]

Il caso.Un condomino impugnava la deliberazionedell'assemblea del convenuto Condominio, assumendo di aver conferito delega per quell'adunanza all'amministratrice e di essere stato invece rappresentato da un'altra persona, con conseguente invalidità della delibera per difetto dei quorum. Avendo il Condominio prodotto delega sottoscritta dal condominoimpugnante per la partecipazione a quella assemblea, diversa da quella invece esibita dall'attore, lo stesso riconosceva la sua firma, ma replicava che la stessa delega allegata dal Condominio convenuto fosse stata in realtà da lui rilasciata in bianco e per un'assemblea diversa. Veniva così revocata l'ordinanza di ammissione di C.T.U. calligrafica ed il Tribunale competente, con sentenza, rigettava la domanda attorea.

Avverso la sentenza di primo grado, l'attore soccombente proponeva appello innanzi la Corte

d’Appello territoriale, la quale lo respingeva affermando che doveva essere l’appellante a dimostrare l’illecita compilazione della delega prodotta dal Condominio, la cui sottoscrizione era stata riconosciuta dallo stesso appellante. Inoltre, i giudici di seconde cure avevano ritenuto la superficiale l’espletamento della C.T.U. calligrafica, come anche di quella comparativa con precedenti deleghe condominiali.

Avverso tale sentenza, l’appellante proponeva ricorso per cassazione. Innanzitutto gli Ermellini affermavano che “ove un condomino impugni una deliberazione dell’assemblea, assumendo che la stessa sia stata adottata in forza del voto di un proprio "falso" (o "infedele") delegato, voto che abbia inciso sulla regolare costituzione dell’assemblea, o sul raggiungimento della maggioranza deliberativa prescritta dalla legge o dal regolamento (non trovando nella specie applicazione, ratione temporis, quanto ora stabilito dall’art. 67, commi 1 e 5, disp. att. c.c., in seguito alle modifiche introdotte dalla legge n. 220 del 2012), occorre considerare come i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato vadano disciplinati in base alle regole sul mandato. Solo, dunque, il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini, perché estranei a tale rapporto (Cass., Sez. 2, 30/01/2013, n. 2218; Cass. Sez. 2, 07/07/2004, n. 12466). In forza dell’originaria formulazione dell’art. 67, comma 1, c.c. (avendo soltanto la Riforma del 2012 imposto la forma scritta della delega), era del resto consolidato l’orientamento giurisprudenziale secondo cui il potere rappresentativo conferito dal condomino ad un altro soggetto per la partecipazione all’assemblea condominiale potesse essere attribuito anche verbalmente; pertanto la prova dell’esistenza, dell’oggetto e dei limiti del mandato poteva essere acquisita con ogni mezzo, anche con presunzioni (Cass. Sez. 2, 14/07/1972, n. 2416; Cass. Sez. 2, 28/06/1979, n. 3634)”. Oggi, invece, la citata disposizione stabilisce che la delega per la partecipazione all’assemblea condominiale debba avere forma scritta; ne deriva che anche in tema di prova dell’esistenza, dell’oggetto e dei limiti della delega per la partecipazione ad una assemblea condominiale dovrebbero valere i limiti di prova previsti dalla legge (artt. 2725 e 2729 c.c.) con riferimento ai contratti soggetti a forma scritta ad substantiam. Infine, il Supremo Collegio concludeva confermando il principio per cui in tale ipotesi a nulla era valso il disconoscimento del documento essendo invece necessario raggiungere la prova di un accordo (c.d. patto di riempimento) dal contenuto diverso rispetto a quello presente sul figlio sottoscritto. Diverso, invece, il caso del riempimento di un foglio da parte di un terzo “absque pactis”, cioè in maniera non autorizzata dal sottoscrittore con preventivo patto di riempimento; in quest’ultima ipotesi secondo la giurisprudenza colui che contestava il contenuto della scrittura era tenuto a proporre querela di falso poiché in tal caso il documento usciva dalla sfera di controllo del sottoscrittore completo e definitivo, sicché l'interpolazione del testo investe il modo di essere oggettivo dell'atto, tanto da realizzare una vera e propria falsità materiale (cfr. Cass. Civ., sez. III, n. 18989/10).

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di legittimità.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/delega-in-bianco-e-riempimento-contra-pacta-a-chi-spetta-l-onere-della-prova/108138