



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI IVREA**  
**Sezione Civile Unica**

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. ALESSANDRO PETRONZI  
ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 587/2021

**tra**

**CONDOMINIO** [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in persona  
dell'Amministratore e legale rappresentante *p.t.*, rappresentato e difeso  
dall'Avv. [REDACTED], come in atti domiciliato

**-parte attrice-**

**nei confronti di:**

**BANCA** [REDACTED] (P. IVA [REDACTED]), in  
persona del legale rappresentante *p.t.*, rappresentata e difesa dall'Avv.  
[REDACTED], come in atti domiciliata

**-parte convenuta-**

**e con la chiamata in causa di:**



E [REDACTED] M [REDACTED] (C. F. [REDACTED])

**-parte terza chiamata/contumace-**

A [REDACTED] SRL, in persona del legale rappr.te p.t. (P. IVA [REDACTED])

**-parte terza chiamata/contumace-**

**Sulle seguenti conclusioni delle parti rassegnate dalle parti nelle note**

**scritte in sostituzione dell'udienza del 05.07.2023:**

**Per parte attrice:**

*“Piaccia al Tribunale Ill.mo,*

*Contrariis reiectis, dichiarare la nullità e/o inefficacia del contratto di finanziamento stipulato in data 19.04.2019 dal signor M [REDACTED] E [REDACTED] con la Banca [REDACTED] in virtù di verbale di assemblea 21.11.2018 dallo stesso artefatto e conseguentemente dichiarare che nulla è dovuto dal Condominio [REDACTED] alla Banca [REDACTED] in forza dell'indicato contratto*

*Vittoria di spese ed onorari.”*

**Per parte convenuta:**

*“-in via principale e nel merito: accertata e dichiarata l'infondatezza in fatto e in diritto di tutto quanto ex adverso dedotto e prodotto rigettare integralmente tutte le deduzioni e domande ex adverso svolte nei confronti della B. [REDACTED].;*

*- sempre in via principale, in accoglimento della spiegata domanda riconvenzionale: dichiarare il Condominio [REDACTED], corrente in Ivrea alla via C [REDACTED], tenuto all'adempimento delle obbligazioni di cui al*



*contratto di finanziamento per cui è causa e, per l'effetto, condannarlo al pagamento della somma di € 195.800,00 in favore della B [REDACTED];*

*-in via meramente subordinata: nella denegata ipotesi di accoglimento della sola domanda avversaria, dichiarare i terzi chiamati, Sig. E [REDACTED] M [REDACTED], ed A [REDACTED], anche solidalmente tra loro, tenuti a manlevare e tenere indenne la B [REDACTED], da qualsiasi, eventuale, pregiudizio economico, condannandoli e/o dichiarandoli tenuti a restituire alla B [REDACTED] la somma di € 195.800,00, indebitamente incassata;*

*-in via istruttoria: ci si riserva di ulteriormente dedurre e contro dedurre, nonché di articolare istanze istruttorie entro i termini di cui all'art. 183, 6° comma c.p.c., che sin d'ora si chiede volersi concedere.*

*In tutti i casi, con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, oltre accessori di legge.”*

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ritualmente notificato il 23.02.2021, il Condominio [REDACTED], sito in Ivrea, via [REDACTED], evocava in giudizio la Banca [REDACTED], chiedendo accertarsi e dichiararsi la nullità e/o inefficacia del contratto di finanziamento stipulato in data 19.04.2019 dall'Arch. E [REDACTED] M [REDACTED], amministratore del predetto Condominio con la Banca [REDACTED], in virtù del verbale di assemblea del 21.11.2018 dallo stesso artefatto al fine di ottenere la provvista poi dallo stesso distratta; per l'effetto, la



parte attrice chiedeva altresì venisse accertato che la il Condominio attoreo nulla doveva alla Banca [REDACTED] in forza dell'indicato contratto di finanziamento.

Si costituiva l'istituto di credito, il quale, richiamando i principi della tutela dell'*apparentia iuris*, e di tutela del terzo in buona fede, chiedeva il rigetto della domanda azionata dal Condominio e la condanna del Condominio al pagamento delle rate del finanziamento, evidenziando in fatto di avere svolto i necessari approfondimenti istruttori prima di erogare il finanziamento e di avere pertanto agito correttamente; chiedeva poi di essere autorizzata a chiamare in causa l'ex amministratore del Condominio, Arch. E [REDACTED] M [REDACTED] e la società appaltatrice dei lavori A [REDACTED] s.r.l., nei cui confronti svolgeva domanda di risarcimento del danno.

Autorizzate le chiamate in garanzia, le parti terze chiamate rimanevano contumaci.

La causa, in quanto involgente questioni di puro diritto, veniva istruita solo con produzioni documentali.

\*\*\*\*\*

La domanda di parte attrice, volta alla declaratoria di inefficacia del contratto di finanziamento stipulato in data 19.04.2019 dall'ex amministratore del Condominio, M [REDACTED] E [REDACTED], con la Banca [REDACTED] in virtù di verbale di



assemblea 21.11.2018 dallo stesso artefatto, è fondata e merita accoglimento per le ragioni che seguono.

Risulta pacifico ed incontestato tra le parti che l'ex amministratore abbia prodotto alla banca, al fine di ottenere il finanziamento documentazione (in particolare il verbale di delibera assembleare del 21.11.2018 e documenti allegati), dal medesimo artefatto.

Appare dunque evidente che l'ex amministratore, profittando della sua qualità, abbia operato quale *falsus procurator* del Condominio inducendo in errore il terzo (la banca) che ha erogato il finanziamento, poi distratto dallo stesso amministratore e non impiegato dal Condominio.

La banca, al fine di sostenere la validità ed efficacia, nei confronti del Condominio, dell'attività posta in essere dall'amministratore, e dunque del contratto di finanziamento, richiama il principio della tutela della c.d. *apparentia iuris* del terzo.

E' granitico in giurisprudenza l'orientamento secondo cui: *"I principi dell'apparenza del diritto e dell'affidamento incolpevole possono essere invocati con riguardo alla rappresentanza allorché non solo vi sia la buona fede del terzo che ha stipulato con il falso rappresentante, ma anche un comportamento colposo del rappresentato, tale da ingenerare nel terzo la ragionevole convinzione che il potere di rappresentanza sia stato effettivamente*



*e validamente conferito al rappresentante apparente*". (Cass. 2725/2007; 10375/2005; Cass. 3787/2012; Cass. 18519/2018).

Il principio citato, riconducibile a quello, più generale, della tutela dell'affidamento incolpevole, secondo l'orientamento delineato dalla giurisprudenza della Suprema Corte (*ex pluribus*, Cass. 6625/1984; Cass. 408/2006; Cass. 15743/2004), può essere invocato alla duplice condizione che: a) sussista la buona fede del terzo (nella specie, la banca) che ha concluso atti negoziali con il falso rappresentante (nella specie, l'ex amministratore del condominio attoreo); b) sia configurabile un comportamento colposo, non meramente omissivo, del rappresentato, tale da ingenerare nel terzo la ragionevole convinzione che il potere di rappresentanza sia stato effettivamente e validamente conferito al rappresentante apparente, con la conseguenza che l'apparente rappresentato è tenuto a fare fronte agli obblighi assunti in suo nome.

Nel caso di specie, non sussistono i presupposti costitutivi della tutela dell'affidamento del terzo.

(I) In relazione al requisito soggettivo della buona fede del terzo, il grado di diligenza della banca va verificato alla stregua del criterio di diligenza qualificata, ai sensi dell'art. 1176 II co. c.c., che risulta esigibile in concreto da un operatore qualificato, dotato di particolare competenza e cognizioni tecniche, quale è un primario istituto di credito, tenuto conto della particolare



attività svolta, che involge anche la gestione del pubblico risparmio e che pertanto richiede un elevato grado di attenzione e prudenza e l'adozione di ogni cautela utile o necessaria richiesta dal comportamento diligente dell'accorto banchiere (c.d. *bonus argentarius*).

Ed infatti, la diligenza che la banca deve adottare nello svolgimento delle proprie attività, ivi inclusa la erogazione di finanziamenti, deve essere riferita non a quella di un qualsiasi osservatore di medio interesse e di media diligenza, bensì a quella di un esaminatore attento e previdente, per il maggior grado di attenzione e di prudenza che la professionalità del servizio consente ragionevolmente di attendersi.

Nel caso di specie, non può ritenersi che la banca abbia operato con la diligenza qualificata richiesta nella erogazione del finanziamento apparentemente richiesto dal Condominio, per il tramite dell'ex amministratore.

Ed invero, la banca, sin dalla comparsa introduttiva, ha sostenuto di avere svolto *“tutte le necessarie verifiche”* (pag. 2 comparsa), nel rispetto del consueto onere di diligenza, precisando che, *“prima di procedere alla erogazione del richiesto finanziamento, aveva provveduto alla rituale, formale e scrupolosa fase istruttoria, richiedendo ed ottenendo dal legale rappresentante del condominio la necessaria documentazione a supporto della domanda”* (pag. 2 comparsa), documentazione prodotta *sub* doc. 3-15 fasc. convenuta).



Dall'esame della documentazione suddetta, tuttavia, emergono una serie di elementi ed indici di grave anomalia, puntualmente evidenziati dal Condominio nei propri scritti difensivi, rispetto ai quali la banca non ha preso specifica posizione, enucleando in concreto in cosa fosse consistita l'attività di diligente verifica esigibile dal *bonus argentarius*.

Un primo elemento di anomalia è rappresentato da una apparente duplice convocazione di assemblea ordinaria per il giorno 21.11.2018 ore 20,30, (peraltro con differente indicazione lessicale dell'o.d.g.) che il l'ex amministratore ha fornito alla banca tra i documenti necessari per l'istruttoria del finanziamento. Tale discrasia, che non trova supporto nella disciplina normativa che regola il funzionamento dell'istituto del condominio, avrebbe dovuto indurre la Banca a richiedere spiegazioni all'ex amministratore, anche considerato il notevole impegno di spesa.

Particolarmente sospetta è anche la modalità di convocazione dell'assemblea (lettera messa in buca a tutti i condomini residenti ed invio di posta prioritaria per quelli non residenti) auto-certificata dall'ex amministratore, nella lettera del 21.03.2019 depositata dalla banca, modalità del tutto incompatibile con le regole di convocazione dell'assemblea condominiale previste dalla legge ( [REDACTED] ).

La stessa copia del verbale del 21.11.2018 prodotta dalla banca contiene evidenti anomalie che avrebbero dovuto spingere la banca a svolgere ulteriori



approfondimenti. Come evidenziato dal Condominio, infatti, il documento depositato dalla Banca è costituito da n. 3 facciate non numerate, contenenti rispettivamente:

- la prima, le presenze e la nomina di Presidente e Segretario;

- la seconda, la verbalizzazione di quanto avrebbe deciso l'assemblea con riferimento ai punti 1-2-3-4-5 all'ordine del giorno: la pagina inizia senza la puntualizzazione dell'ordine del giorno e termina con una frase “monca” (“*non risulteranno in alcun modo obbligati nei confronti della*”...?);

- la terza, inizia con l’“*Ordine del giorno*” e contiene nuovamente la verbalizzazione delle apparenti decisioni assembleari con riferimento ai punti 1-2-3-4-5, cui è aggiunto un ulteriore punto (il 6): al punto 5) la verbalizzazione risulta completamente difforme da quanto risultante allo stesso punto 5) della pagina precedente, poiché dalla stessa si desume che i condomini avrebbero deliberato di affidare alla ditta A■■■■ un lavoro per “*un costo di euro 178.000,00 oltre IVA*”, incaricando altresì, “*all'unanimità, l'amministratore M■■■■ ad attivarsi per ottenere un finanziamento per il pagamento dei suddetti lavori approvando la consulenza finanziaria del dott. ■■■■, dando mandato ad espletare tutte le pratiche necessarie all'ottenimento dello stesso*”, mentre nella pagina precedente risulta al punto 5) che l'assemblea avrebbe: (i) anche approvato il capitolato effettuato dalla ditta A■■■■; (ii) anche incaricato l'amministratore di “*richiedere alla ■■■■ il finanziamento*”; (iii) anche



concordato che il finanziamento di 60 mesi sarebbe stato destinato ai lavori di rifacimento del tetto da parte della ditta A■■■■ per l'importo di euro 195.800,00 da accreditarsi direttamente sul conto della indicata impresa o su quello del condominio; (iiii) anche previsto che i condomini *“si costituiscono debitori pro-quota della somma complessiva erogata”* con possibilità per la banca di avvalersi di tutte le garanzie patrimoniali previste per legge realizzabili sia nei confronti del Condominio che di ogni singolo Condomino *“ ad eccezione dei condomini sottoelencati che avendo corrisposto direttamente la loro quota per il pagamento dei fornitori in relazione ai lavori di cui sopra non risulteranno in alcun modo obbligati nei confronti della...”* (frase monca).

Trattasi, ancora una volta, di difformità ed incongruenze così evidenti, macroscopiche e percepibili *ictu oculi* anche dall'utente medio, che avrebbero dovuto allertare la banca ed indurla ad effettuare più rigorosi accertamenti e verifiche ulteriori.

Vi è poi l'ulteriore elemento di sospetto, che si innesta nel quadro degli ulteriori elementi già sopra evidenziati, rappresentato dall'oggetto sociale della società apparentemente appaltatrice A■■■■ s.r.l., dalla cui visura camerale, acquisita dalla banca, emerge che si occuperebbe di: *“Commercio all'ingrosso di mobili di qualsiasi materiale”*, senza alcuna menzione alla attività edilizia. Elementi ulteriori che, ancora una volta, avrebbero dovuto destare perplessità e spingere la banca a svolgere più rigorosi accertamenti.



Infine, anche la cronologia degli eventi appare piuttosto sospetta e sicuro indice di un comportamento colposo della banca. Infatti: (i) l'assemblea del condominio si sarebbe tenuta in data 28.11.2018; (ii) la impresa appaltatrice A■■■■ s.r.l., in data 8.04.2019, avrebbe emesso fattura di euro 195.800,00 per "*lavori edili di rifacimento tetto e balconi presso vs. stabile*" che dunque, teoricamente, erano, a quella data, stati già ultimati ed eseguiti; (iii) successivamente, il finanziamento è stato sottoscritto dall'amministratore il 19.04.2019 a fronte della produzione alla banca anche della fattura 10/2019.

Desto non poca sorpresa, invero, che la banca abbia potuto erogare un finanziamento di così ingente importo, ed a fronte delle macroscopiche anomalie emergenti dai documenti sopra descritte, senza nemmeno richiedere maggiori approfondimenti circa la reale effettuazione dei lavori, e soprattutto, senza considerare che una simile modalità operativa (effettuazione dei lavori anticipata rispetto al pagamento del corrispettivo in favore della impresa appaltatrice) non corrisponde alle modalità usuali di gestione e svolgimento dei contratti di appalto.

Ne consegue che va esclusa la sussistenza dell'elemento soggettivo della buona fede in capo alla banca convenuta che si è limitata a svolgere una superficiale, quanto incompleta, istruttoria prima di erogare il finanziamento, di fatto finendo con l'agevolare la condotta distrattiva dell'ex amministratore del Condominio. E tale contegno esclude che la banca abbia operato con la dovuta



diligenza, in quanto l'istruttoria necessaria per l'erogazione di un finanziamento non può essere intesa, come invece emerge dall'esame degli elementi sopra delineati, come una acritica valutazione dei documenti offerti a supporto della richiesta di finanziamento.

(II) In relazione al secondo requisito, individuato dalla giurisprudenza quale presupposto costitutivo per la tutela dell'*apparentia juris* nella ipotesi di falsa rappresentanza (valer a dire il comportamento colposo, non meramente omissivo, del rappresentato, tale da ingenerare nel terzo la ragionevole convinzione che il potere di rappresentanza sia stato effettivamente e validamente conferito al rappresentante apparente), va evidenziato come la banca abbia ommesso del tutto di prendere in considerazione tale ulteriore presupposto, essendo pacifico ed incontestato, sul punto nulla avendo la banca persino allegato, che il Condominio non abbia operato con colpa.

Ne consegue conclusivamente, che il contratto di finanziamento stipulato dall'ex amministratore non può avere effetto nei confronti del Condominio/odierno attore.

\*\*\*\*\*

Risultano invece fondate le domande formulate in via subordinata dalla banca nei confronti delle parti terze chiamate (l'ex amministratore M [REDACTED] e la impresa A [REDACTED] s.r.l.), atteso che le somme erogate colpevolmente dalla banca



sono state da questi soggetti palesemente distratte, con comportamento che, ai fini civilistici, costituisce fatto illecito *ex art.* 2043 c.c.

Le parti terze chiamate vanno pertanto condannate, in solido tra loro, al risarcimento del danno patito dalla banca pari all'importo del finanziamento erogato (euro 195.800,00),

\*\*\*\*\*

Le spese di lite seguono la sostanziale soccombenza, sin con riferimento al rapporto principale (parte attrice/parte convenuta) che con riferimento al rapporto secondario (parte convenuta/parti terze chiamate). Esse sono liquidate come da dispositivo, facendo applicazione dei principi dettati dal D.M. Giustizia 10.03.2014 n. 55 che ha stabilito le modalità di determinazione del compenso professionale per l'attività svolta, applicando, nel caso di specie, i valori medi per lo scaglione di riferimento (da 52.000,00 a 260.000,00 euro), e con riduzione del 30% dell'importo spettante per la fase istruttoria, limitata alla mera produzione di documenti.

#### **P.Q.M.**

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza reietta e disattesa:

- a) Accerta e dichiara la inefficacia del contratto di finanziamento stipulato in data 19.04.2019 da E [REDACTED] M [REDACTED], quale *falsus*



*procurator* del Condominio attoreo, con la Banca [REDACTED] in virtù di verbale di assemblea 21.11.2018 e, per l'effetto:

- b) dichiara che nulla è dovuto dal Condominio [REDACTED] e alla Banca [REDACTED] in forza dell'indicato contratto di finanziamento;
- c) rigetta la domanda riconvenzionale della banca nei confronti del Condominio;
- d) in accoglimento della domanda subordinata della parte convenuta, condanna le parti terze chiamate M [REDACTED] E [REDACTED] e A [REDACTED] s.r.l., in solido tra loro, al pagamento in favore della banca [REDACTED] della somma di euro 195.800,00, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla domanda al soddisfo.
- e) condanna parte convenuta [REDACTED] alla rifusione in favore di parte attrice delle spese di lite che si liquidano in euro 786,00 per spese ed euro 11.810,00 oltre rimborso forf. al 15%, IVA e CPA, se dovuti per legge;
- f) condanna le parti terze chiamate, in solido tra loro, alla rifusione in favore di parte convenuta [REDACTED] delle spese di lite che si liquidano in euro 11.810,00 oltre rimborso forf. al 15%, IVA e CPA, se dovuti per legge.

Così deciso in Ivrea, 21.11.2023

Il Giudice

Dott. Alessandro Petronzi

