

R.G. N. 5931/2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI SALERNO
I SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in persona del giudice dott. Corrado d'Ambrosio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di primo grado iscritta al n. 5870/2013 R.G., avente ad oggetto impugnazione delibera condominiale assembleare, vertente:

TRA

██████████ c.f. ██████████ e ██████████ c.f.
██████████ rappresentate e difese, giusta procura agli atti di causa, dall'
Avv. ██████████ ed elett.te dom.t presso il suo studio in Eboli (SA), alla via ██████████
██████████

ATTRICI

E

CONDOMINIO "██████████ ██████████", c.f. ██████████ in persona
dell'Amministratore p.t, sito al ██████████

CONVENUTO CONTUMACE

OGGETTO: Impugnazione delibera condominiale assembleare.



CONCLUSIONI: I procuratori delle parti concludevano come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, la Sigg.re [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in qualità di piene proprietarie di tre distinte unità immobiliari facenti parte del Condominio "[REDACTED] [REDACTED]" – nello specifico, piene proprietarie dell'unità ubicata all'interno 5 e nude proprietarie delle unità immobiliari di cui all'interno 2 e al civico 169/d – per un totale di 72,44 millesimi, impugnavano la delibera condominiale del 29.04.2016, lamentando la nullità della stessa per mancato raggiungimento del *quorum* deliberativo richiesto per la conferma dell'amministratore; per violazione dell'art. 1129, co. 14, cc ai sensi del quale l'amministratore, all'atto di rinnovo della carica, deve specificare l'importo dovuto per l'attività svolta; per l'assenza di prova circa il possesso dei requisiti professionali imposti dalla legge ai fini del regolare conferimento del mandato all'amministratore; per inidoneità della decisione di approvazione dei bilanci consuntivi 2013 e 2014 e dei preventivi a rendere chiari ed intelleggibili ai condomini le movimentazioni in entrata ed in uscita, evidenziandosi sul punto la mancata allegazione del registro di contabilità, del riepilogo finanziario e della nota esplicativa e la violazione dell'art 1129, co. 7, cc; per l'illegittima modificazione dei criteri di ripartizione delle spese previsti dall'art. 1123 cc e, nello specifico, per aver erroneamente considerato le spese di assicurazione dello stabile e di manutenzione dell'ascensore di natura straordinaria. Si concludeva, dunque, in via preliminare, per la sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera impugnata; nel merito, per l'accertamento e la declaratoria di nullità e/o annullabilità della decisione; per la condanna del Condominio convenuto al pagamento delle spese di giudizio.

Contumace il Condominio convenuto, con sentenza non definitiva n. 5960 del 19.11.2016 il Tribunale adito accoglieva l'impugnazione proposta nella parte concernente la nomina dell'amministratore, per violazione dei *quorum* deliberativi, dichiarando di conseguenza l'illegittimità della delibera impugnata, mentre respingeva l'impugnazione dei bilanci e dei preventivi 2013-2014-2015, fissando, per il prosieguo,



l'udienza per l'esame dei residui motivi di impugnazione. Con il provvedimento in questione, il Tribunale, tra l'altro, così statuiva: *“Per quanto concerne le altre spese e la violazione dei criteri di riparto è necessario che le ricorrenti precisino se – riguardo all'assicurazione – trattasi, per il periodo in contestazione, di prima stipula della polizza o di successivi rinnovi, trattandosi di accertamento rilevante ai fini della decisione”*.

Orbene, per la risoluzione della controversia in esame è necessario svolgere alcune considerazioni.

In ordine alla questione relativa al riparto delle spese di assicurazione dello stabile e alla inefficacia della polizza assicurativa stipulata in data 24.01.2014 e relativa al periodo 2013-2014, giova rammentare che la possibilità per l'amministratore di sottoscrivere un contratto di assicurazione del condominio necessita di una preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea. Questo perché, se è pur vero che l'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1130, co. 1, n.4, cc, è obbligato ad eseguire gli atti di conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, è altresì vero, che tale norma, ha inteso far riferimento ai soli atti necessari per la tutela dell'integrità dell'immobile, tra cui certamente non può essere ricompreso il contratto di assicurazione, il cui fine consiste nell'evitare pregiudizi di carattere patrimoniale ai proprietari dell'edificio danneggiato. Tale rilievo è supportato altresì dagli arresti della giurisprudenza in materia, secondo cui: *“la disposizione dell'art. 1130 c.c., comma 4 obbligando l'amministratore (l'amministratore deve compiere) ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto d'assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la norma dell'art. 1130 c.c., ma ha come suo unico e diverso fine quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato”*. Da ciò ne consegue che *“l'amministratore del Condominio non è legittimato a concludere il contratto*



d'assicurazione del fabbricato, se non abbia ricevuto la autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione” (cfr. ex plurimis Corte Appello Milano, sentenza n. 3424/2021; Tribunale di Torino, sentenza n. 2610/2018; Cass Civ., Sez. II, sentenza n. 8223/2007).

Ciò chiarito, occorre evidenziare che la delibera con cui l'amministratore viene autorizzato a concludere il contratto di assicurazione del condominio deve essere adottata con le maggioranze prescritte dall'art. 1136, co. 2 e 4, cc, sia in prima che in seconda convocazione. Quindi, è necessario che la deliberazione si approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Tuttavia, per completezza, deve segnalarsi che, in siffatte ipotesi, secondo la prevalente giurisprudenza, si ritiene ammissibile una ratifica (anche tacita) del contratto di assicurazione, qualora il premio sia stato regolarmente pagato all'assicuratore, mediante l'approvazione annuale del rendiconto di spesa da parte dell'assemblea (cfr. Cass. Civ. sentenza n. 15872/2010). Orbene, nel caso che ci occupa, dalla documentazione in atti, con specifico riferimento alla polizza assicurativa del fabbricato, non è dato evincere alcuna delibera di autorizzazione alla stipula in favore dell'amministratore, né tanto meno può ritenersi sussistente il *quorum* deliberativo necessario per una successiva ratifica del contratto. Sul punto appaiono condivisibili le argomentazioni avanzate dalle attrici circa il mancato raggiungimento delle maggioranze previste per l'approvazione delle spese di assicurazione e per la possibilità, eventuale, di ratifica dell'operato dell'amministratore. Infatti, per quel che concerne l'approvazione di tali spese, è stato correttamente rilevato come la delibera *de qua* richiedeva il voto favorevole di un numero di condomini tale da rappresentare la metà del valore dell'edificio, ossia 500 millesimi. Ed invece, la decisione impugnata è stata adottata all'unanimità dei presenti, i quali rappresentavano un valore di 499,73 millesimi, come si evince dal verbale oggetto di contestazione.

In buona sostanza, posto che la polizza assicurativa *de qua* è stata stipulata dall'amministratore in assenza di una preventiva autorizzazione, non potendo la stessa nemmeno considerarsi ratificata per le motivazioni appena esposte, deve rilevarsi la



nullità della decisione nella parte relativa alla ripartizione tra i condomini della voce di spesa concernente il pagamento del premio assicurativo, con conseguente inefficacia della rinnovazione/storno della polizza stessa nei confronti del condominio.

In ordine alla questione concernente la nullità della delibera per violazione dei criteri di ripartizione delle spese fra usufruttuario e proprietario, basti considerare, per quel che qui interessa, che, nel caso in cui su di un'unità condominiale venga costituito un diritto di usufrutto, la ripartizione delle spese deve essere effettuata secondo quanto stabilito dagli artt. 1104, 1104 cc e 67 disp. att. cc, ai sensi dei quali le spese di manutenzione e amministrazione ordinaria e quelle che attengono all'uso e al godimento dei beni comuni sono poste a carico dell'usufruttuario, mentre le spese di natura straordinaria, quelle per le ricostruzioni e quelle per le innovazioni devono essere sopportate dal nudo proprietario. In sostanza, per i due soggetti, l'obbligo di contribuzione alle spese condominiali ha fonte direttamente nella legge e la relativa imputazione e ripartizione è collegata alla natura e alla funzione della spesa. Nel caso in esame, volgendo uno sguardo agli atti di causa, emerge come dalla documentazione contabile la ripartizione delle spese di manutenzione dell'ascensore sia avvenuta correttamente, anche avuto riguardo alle spese concernenti le "verifiche straordinarie" dell'ascensore, le quali, com'è noto differiscono da quelle inerenti alla verifica ordinaria, da effettuare obbligatoriamente ogni due anni e, proprio in virtù della loro straordinarietà, sono da porsi a carico del proprietario (*rectius* delle nude proprietarie). Nel caso che ci occupa, dalla documentazione in atti emerge come le ordinarie spese di manutenzione dell'ascensore siano state erroneamente considerate come spese di natura straordinaria. Ed infatti, per quel che concerne la manutenzione dell'ascensore, le spese relative alle verifiche periodiche, le quali, hanno carattere obbligatorio e sono da effettuarsi con cadenza biennale, devono essere considerate come spese di ordinaria manutenzione e, come tali, sarebbero da imputare in capo all'usufruttuario per le motivazioni sopra esposte. In sostanza, l'errata qualificazione di tali voci di spesa, lo si ripete, concernenti la manutenzione ordinaria dell'ascensore ed erroneamente fatte confluire nell'ambito delle spese di natura straordinaria, ha determinato l'illegittimità



della delibera impugnata con riferimento all'individuazione dei criteri di ripartizione delle voci di spesa relative a tale manutenzione, che sono state dunque poste illegittimamente a carico delle proprietarie).

Alla luce delle considerazioni appena esposte, deve concludersi per l'accoglimento della domanda proposta, per i residui motivi di impugnazione.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M

Il Tribunale di Salerno, Sezione I, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa così provvede:

- **dichiara la nullità della delibera assembleare del 29.4.2016 nella parte relativa alla ripartizione delle spese di assicurazione dello stabile e di manutenzione dell'ascensore;**

- **condanna il CONDOMINIO " [REDACTED] c. [REDACTED] in persona dell'Amministratore p.t, sito al [REDACTED] al pagamento, in favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] e di [REDACTED] delle spese processuali che liquida in complessivi € 2.500,00, di cui € 300,00 per spese, ed il residuo per onorari, oltre al rimborso forfettario sulle spese generali nonché Iva e CPA.**

Così deciso in Salerno il 29 maggio 2022

Il Giudice
dott. Corrado d'Ambrosio.

