

N. R.G. 996/2019



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI ANCONA
SECONDA SEZIONE CIVILE**

La Corte di Appello di Ancona, composta dai Magistrati:

Dott. Guido Federico

Presidente Est.

Dott. Stefano Formiconi

Consigliere

Dott. Maria Ida Ercoli

Consigliere

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. r.g. **996/2019**

promossa da

_____ rappresentata e
difesa dall'avv. _____ ed elettivamente domiciliato _____

APPELLANTE

Contro

_____ S.R.L. rappresentata e difesa dall'avv. _____ ed
elettivamente domiciliato VIA _____ PORTO SANT'ELPIDIO

APPELLATA

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di FERMO n.104 del 2019

CONCLUSIONI

Per l'appellante: «Piaccia all'Ecc.ma Corte di Appello di Ancona, in riforma della sentenza n. 104 del Tribunale di Fermo, pubblicata il 19/02/2019, in via preliminare: dichiarare la carenza di titolarità passiva della società



██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ sas; nel merito: accogliere il presente appello e per l'effetto rigettare la domanda della ██████████ srl dichiarando valide ed efficaci le delibere condominiali impugnate, conseguentemente dichiarare la ██████████ ██████████ srl tenuta al pagamento della spesa relativa al cappotto termoisolante ed al ponteggio. In ogni caso statuito, vinte le spese e competenze di entrambi i gradi di giudizio. Fermo – Ancona 01/04/2022»

Per l'appellato: «Piaccia all'Onorevole Corte di Appello di Ancona, contrariis relectis: A) – in via preliminare e nel merito, dichiarare la carenza di legittimazione attiva e di interesse ad agire in capo alla società

“██████████ ██████████ ██████████ di ██████████ s.a.s.” e, per l'effetto, dichiarare altresì ed accertare l'avvenuto passaggio in giudicato della sentenza numero 104//2019 pubblicata 19 febbraio 2019 (RG n. 1752/ 2015), Giudice dottor ██████████ ██████████ B) – nel merito rigettare comunque l'impugnazione proposta dalla società “██████████ ██████████ ██████████ s.a.s.” avverso la sentenza numero 104//2019 pubblicata 19 febbraio 2019 (RG n. 1752/ 2015), Giudice dottor CESARE MARZIALI, assoggettata ad appello perché inammissibile, ovvero completamente infondata in fatto ed in diritto; C) - Vittoria nelle spese e competenze di lite del secondo grado”. Si chiede la concessione dei termini ex articolo 190 Cod. Proc. Civ., per il deposito delle comparse e delle repliche.»

FATTI DI CAUSA

Il Tribunale di Fermo con sentenza n. 104, pubblicata in data 19.02.2019, accoglieva parzialmente la domanda proposta dalla ██████████ S.r.l., e



per l'effetto, annullava la delibera assembleare, con la quale si attribuivano a parte attrice le spese condominiali relative al ponteggio ed al rivestimento a cappotto.

Dichiarava invece valide ed efficaci le altre deliberazioni relative alla realizzazione dell'impianto centralizzato dell'antenna TV, allo spostamento delle tubazioni del gas metano ed alla sostituzione di una pensilina dell'ingresso.

Il Tribunale di Fermo rilevava che il proprietario dell'immobile non era tenuto al pagamento delle spese per l'esecuzione del cappotto termoisolante sui muri perimetrali dell'edificio e del ponteggio strumentale alla predisposizione di questi lavori atteso che gli stessi non avevano arrecato alcun giovamento all'immobile della ██████████ S.r.l. situato al pian terreno dell'edificio condominiale.

Avverso detto provvedimento ha proposto appello la ██████████ chiedendo dichiararsi, in riforma della sentenza di primo grado, la validità ed efficacia della delibera condominiale impugnata, con vittoria delle spese di ambedue i gradi.

La ██████████ sas, costituitasi, resiste, deducendo l'inammissibilità ed infondatezza dell'impugnazione.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di appello, la ██████████ s.r.l. ripropone l'eccezione di carenza di legittimazione passiva, sollevata in sede di memorie ex art. 183 comma VI n. 3 c.p.c. e ritenuta tardiva dal Tribunale di Fermo.

1.1. L'eccezione è tempestiva, contrariamente a quanto ritenuto dal primo giudice.



Ed invero, la titolarità della posizione soggettiva è un elemento costitutivo della domanda ed attiene al merito della decisione, sicché spetta all'attore allegarla e provarla.

In particolare, le contestazioni del convenuto sulla titolarità del rapporto controverso hanno natura di mere difese e sono proponibili in ogni fase del giudizio (Cass. Civ. 12729/2016).

L'eccezione è tuttavia infondata nel merito, in considerazione della qualità di amministratore di condominio della [REDACTED] s.a.s.

A tal proposito l'art. 1131 c.c. attribuisce all'amministratore, oltre alla rappresentanza sostanziale, anche una rappresentanza di carattere processuale nell'interesse dei condomini singolarmente considerati (Cass. civ. Sez. II Ord., n. 2636/2021).

In definitiva, la [REDACTED] S.a.s. è legittimata passiva nel presente giudizio di impugnazione della deliberazione dell'assemblea, data la funzione di rappresentanza generale che svolge nei confronti del condominio.

Con il secondo motivo, l'appellante eccepisce che i lavori oggetto di contestazione rientrino nel novero delle spese di conservazione ex art. 1123 comma 1 c.c. e debbano essere sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà.

Con l'ultimo motivo di gravame l'appellante rileva l'irrelevanza della posizione dell'immobile, situato al piano terra, nella ripartizione di tali spese.

I due motivi, che per la loro connessione vanno esaminati congiuntamente, sono fondati.



I lavori per la realizzazione del cd. cappotto termico e l'installazione di un ponteggio strumentale all'esecuzione dei medesimi, in quanto finalizzati alla coibentazione dell'edificio condominiale ed al miglioramento della sua efficienza energetica, vanno ricompresi tra le opere destinate al vantaggio comune dei proprietari, inclusi quelli dei locali terranei.

Ne consegue, secondo quanto affermato dalla S.C., che laddove, come nel caso di specie, la realizzazione di detti lavori sia stata deliberata dall'assemblea, trova applicazione [l'art. 1123, comma 1, c.c.](#) secondo cui le spese sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (Cass. civ. Sez. II Ord., n. 10371/2021).

Da ciò consegue la validità ed efficacia della delibera dell'assemblea del 17.02.2014 (erroneamente indicata dall'odierno appellante come risalente all'anno 2012) con cui furono approvati i lavori di realizzazione del cd. cappotto termico, ripartendone il costo tra tutti i proprietari, in misura proporzionale. L'accoglimento del gravame comporta la condanna dell'appellato al pagamento delle spese di entrambi i gradi, che si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte d'appello, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dalla [REDACTED] C. S.a.s. avverso la sentenza n.104 del 2019 del Tribunale di Fermo nei confronti della [REDACTED] S.r.l., così dispone:

In riforma della sentenza impugnata, dichiara valida ed efficace la delibera condominiale impugnata, avuto riguardo alla statuizione che ha posto a carico di



La [REDACTED] srl le spese relative al ponteggio ed al rivestimento a cappotto;

Condanna la [REDACTED] s.r.l. al pagamento in favore della

[REDACTED] s.a.s. delle spese di entrambi i gradi, che liquida, quanto al giudizio di primo grado, in complessivi 3.150 euro, di cui 264,00 euro per esborsi, oltre a rimborso forfetario per spese generali, in misura del 15%, ed accessori di legge e, quanto al presente grado, in 2.982,50 euro, di cui 382,50 euro per esborsi, oltre a rimborso forfetario per spese generali, in misura del 15%, ed accessori di legge.

Cosí deciso in Ancona, nella camera di consiglio del 4.7.2022

Il Presidente estensore

Dott. Guido Federico

