



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella cause civili riunite di primo grado iscritta al n.64508 del Ruolo Generale per l'anno 2020, trattenute in decisione all'udienza del 11.5.2022 e vertente

TRA

██████████ e ██████████ in proprio e quale procuratore della prima elettivamente domiciliati in Roma in Viale ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████

- ATTORE -

E

Condominio ██████████ in persona del suo Amministratore Avv. ██████████ in giudizio personalmente ex art. 86 c.p.c elettivamente domiciliato in Roma Via ██████████ preso il proprio studio

- CONVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 11.5.2022 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████, ██████████ proprietari dell'appartamento interno 2 dello stabile condominiale sito in Roma alla Via ██████████ hanno impugnato le delibere assembleari, approvate all'assemblea del 22 ottobre 2020, aventi ad oggetto i seguenti punti 1, 9, 13 e 14 dell'ordine del giorno: "1 "Presentazione preventivi per conferimento incarico ad altra ditta e/o tecnico specializzati (in sostituzione dell'Ing. ██████████ che si possa interfacciare per conto del Condominio con la protezione civile e qualsiasi altra autorità competente, anche al fine di verificare lo stato della stabilità del palazzo e di poter verificare la possibilità di poter procedere alla richiesta di cancellazione dello stabile dalle liste degli edifici pericolanti"; 9) "direzione lavori e muro di cinta" l'assemblea all'unanimità dei presenti approva la gestione di spesa per l'importo di € 1.926,46 e relativo piano di riparto."; 13) danni da acqua nell'appartamento del sig. ██████████ proveniente da discendente, relazione approvazione spesa intervento in urgenza; 14) aggiornamenti in merito ai lavori di rifacimento e messa in sicurezza muro di cinta; Eventuale eliminazione glicine, delibera".

Con riguardo al primo punto all'ordine del giorno approvato dall'assemblea hanno sostenuto che la sostituzione dell'ingegnere ██████████ con altro tecnico avrebbe avuto quale unico scopo quello di assecondare alcuni condomini il cui



intento sarebbe stato quello di far cessare le operazioni di monitoraggio concernenti le lesioni strutturali del fabbricato così da consentire la ristrutturazione delle parti comuni e la facciata dello stabile al fine di poter alienare i propri immobili, Hanno al riguardo precisato che il fabbricato era da tempo interessato da lesioni che ne minerebbero la stabilità tanto da determinare l'emissione della determinazione dirigenziale 130 del 2018 con cui il Comune di Roma, nel diffidare il condominio di protrarre le indagini strumentali e di disporre gli interventi che si dovessero rendere necessari, aveva determinato il condominio a sottoporre lo stabile ad operazioni di monitoraggio strumentale operazioni queste che erano state disposte fino al mese di settembre 2021.

Con riguardo all'approvazione del nono punto all'ordine del giorno, con cui l'assemblea aveva quantificato l'importo di euro 1.926,46 per la direzione lavori e per il muro di cinta, hanno rilevato che l'importo di euro 1.508,00 quale compenso del direttore dei lavori sarebbe notevolmente superiore all'importo di euro 1.000,00 approvato nel corso della precedente assemblea del 18 Febbraio 2020 e che l'importo di euro 418,46 approvato per la cosiddetta amministrazione gestione straordinaria non fosse dovuto all'amministratore non avendo quest'ultimo diritto ad un compenso per lavori straordinari.

Gli attori hanno altresì contestato l'approvazione della spesa di euro 2.750,00 in favore del condomino [REDACTED] il quale avrebbe subito danni al proprio appartamento a causa di un allagamento proveniente dal discendente condominiale assumendo che dalla documentazione allegata non si evincerebbe alcuna prova della natura condominiale della problematica lamentata.

Con riguardo, infine, al punto 14 dell'ordine del giorno concernente la messa in sicurezza del muro di cinta e l'eliminazione del glicine hanno ritenuto che l'intervento per l'importo di euro 1.320,00 deliberato dell'assemblea sia del tutto immotivato ben potendo l'amministratore eseguire l'ultima delibera assembleare di approvazione dei lavori risalente al mese di Marzo 2019 che aveva già approvato il rifacimento del muro approvando le rate che erano state già riscosse.

Si è costituito il condominio escludendo ogni ipotesi suscettibile di rilievo sotto il profilo dell'eccesso di potere con riguardo all'incarico conferito al nuovo tecnico nominato in sostituzione dell'Ing. [REDACTED] evidenziando al riguardo che il tecnico era stato incaricato proprio al fine di disporre gli interventi che si dovessero rendere necessari per la messa in sicurezza dello stabile effettuando tutti gli adempimenti successivi e correlati quali anche la redazione del documento di cessato pericolo.

Con riguardo al punto 9 il condominio, nel rilevare che l'assemblea aveva approvato la gestione di spesa per l'importo di € 1.926,46 ed il relativo piano di riparto, ha osservato che l'oggetto della delibera era appunto la gestione della spesa già approvata nell'assemblea del 18/02/2020 e non quindi una nuova spesa. Ha inoltre evidenziato che, nel preventivo approvato al momento della nomina dell'Amministratrice è indicato il seguente compenso richiesto in caso di lavori straordinari: € 250,00 per lavori di importi fino ad € 5.000,00, ed il 3% sull'eccedenza in caso di lavori di importi superiori.

In merito alla delibera di cui al punto 13, relativa alla spesa per la riparazione del guasto che avrebbe cagionato danni all'appartamento del condomino [REDACTED] ha osservato che i discendenti e/o *bocchettoni* sono di natura condominiale poiché svolgono un servizio comune e che pertanto il danno



era stato cagionato dalla rottura di un bene condominiale. Ha al riguardo anche riferito che era stato aperto un sinistro presso l'assicurazione [REDACTED] e che, a seguito di sopralluogo e di accertamento della natura condominiale del danno, tale evento aveva dato luogo al rimborso in favore del condominio dell'importo di € 1.480,00 a titolo di indennizzo.

Con riguardo, infine, alla questione del muro di cinta e della rimozione del glicine ha osservato che la delibera consiste nell'approvazione di un preventivo di spesa per un intervento ritenuto necessario dal direttore dei lavori, per la corretta esecuzione dell'opera di rifacimento del muro di cinta ed in esecuzione di un ordine di servizio emesso dal Comune di Roma. In merito poi alla nocività del glicine ha evidenziato che la pianta aveva raggiunto macroscopiche dimensioni non essendo mai stato eseguito nel corso degli anni alcun tipo di intervento e che pertanto l'assemblea del 22/10/2020, aveva deliberato l'eliminazione del glicine, eliminazione che avrebbe dovuto essere portata a termine tramite sistemi chimici per l'impossibilità di estrazione meccanica delle radici, circostanza che aveva anche determinato il rinvio dei lavori di rifacimento del muro da effettuarsi con altro progetto rispetto a quello prospettato in precedenza stante la non congruità delle prime soluzioni proposte.

Prodotti documenti la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della Decisione

È ricordare che, in tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea.

Ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giurisdizionale sulla deliberazione condominiale le censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea nonché sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni.

Tali valutazioni devono essere ribadite anche con riguardo alla scelta delle ditte ed ai tecnici a cui affidare l'incarico o il lavoro.

Ed, infatti, la scelta dell'assemblea condominiale di affidare un incarico od un lavoro ad una determinata ditta o persona costituisce esercizio di un potere amministrativo gestionale del tutto discrezionale, il cui sindacato esula dai poteri del Giudice investito del vaglio sulle questioni condominiali, il quale non può estendere il suo controllo alla valutazione del merito di una delibera condominiale, dovendosi limitarsi al solo riscontro della sua legittimità (*ex plurimis*, Cass. Sez. II, 18.9.2012, n.15633; sez. II, 20.6.2012, n.10199).

Se è vero, infatti, che in tale ultimo riscontro rientra pure l'accertamento della sussistenza di un eventuale vizio per eccesso di potere, non vi rientra valutare l'opportunità di una scelta effettuata dall'assemblea tra una ditta proposta per un determinato lavoro ed un'altra, anche nel caso che sia stato scelto un



preventivo più oneroso (sentenza n. 13422 del 2016; R.G. n. 4413472012), potendo peraltro una tale scelta essere finalizzata a privilegiare proposte più complete anche in termini qualitativi rispetto ai preventivi meno onerosi.

Ciò premesso, con riguardo al punto 1 all'ordine del giorno della assemblea del 22/10/2020 avente ad oggetto *“Presentazione preventivi per conferimento incarico ad altra ditta e/o tecnico specializzati (in sostituzione dell'Ing. ██████████ che si possa interfacciare per conto del Condominio con la protezione civile e qualsiasi altra autorità competente, anche al fine di verificare lo stato della stabilità del palazzo e di poter verificare la possibilità di poter procedere alla richiesta di cancellazione dello stabile dalle liste degli edifici pericolanti* risulta verbalizzato quanto segue *“Il sig. ██████████ (delega ██████████ presenta il preventivo dell'Ing. ██████████ per svolgere le seguenti attività; 1. Verifica documentazione esistente agli atti 2. Sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi 3. Redazione cessato pericolo Come da preventivo n. 20500 del 30/07/2020.*

L'assemblea dopo ampia analisi e discussione delibera all'unanimità dei presenti di approvare il preventivo di cui sopra, con riserva, per quanto riguarda l'approvazione dell'importo di spesa di cui al punto tre (al momento non quantificabile), di delibera specifica ad un'assemblea successiva all'esecuzione degli adempimenti di cui al punto 1 e 2.

Pertanto, viene nominato l'Ing. ██████████ quale nuovo tecnico abilitato come indicato nella determina dirigenziale n RK/130/2018 del 10/07/2018, incaricato per conto del condominio a disporre gli interventi che si dovessero rendere necessari come disposto dalla determina stessa, in sostituzione dell'indicato Ing. ██████████ come per tutti gli adempimenti successivi e correlati. Per quanto riguarda, invece, le indagini strumentali resta fermo quanto deliberato nella scorsa assemblea del 31/07/2020.”

Con la richiamata determina dirigenziale n RK/130/2018 del 10/07/2018 il Dipartimento Sicurezza e Protezione Civile del Comune di Roma, nel constatare che l'edificio condominiale era interessato da lesioni sulle murature perimetrali e sulle pavimentazioni di alcuni locali al piano rialzato, aveva ordinato al Condominio di provvedere tramite l'ing. ██████████ *“o altro tecnico abilitato”* 1) a protrarre l'indagine strumentale tendente al controllo delle lesioni rilevate in sede di sopralluogo; 2) di disporre gli interventi che si dovessero rendere necessari.

Considerato pertanto che è pacifica la circostanza evidenziata dalla stessa parte attrice che il Condominio aveva protratto le operazioni di monitoraggio strumentale fino al mese di settembre 2021 - e quindi per oltre tre anni dopo l'adozione delle determinazioni dirigenziali - è da ritenersi senz'altro legittimo il *modus procedendi* deliberato dall'assemblea nel tentativo di porre fine a tale situazione anche affidandosi ad un altro professionista al fine di effettuare le opere necessarie ed eventualmente certificare la cessazione dello stato di pericolo una volta verificatisi i relativi presupposti (del resto l'argomento all'ordine del giorno prevedeva il conferimento dell'incarico anche al fine di verificare lo stato della stabilità del palazzo e valutare *la possibilità di poter procedere alla richiesta di cancellazione dello stabile dalle liste degli edifici pericolanti*).

Nulla inoltre vietava al condominio di sostituire un tecnico precedentemente incaricato con altro professionista trattandosi di scelta di mera opportunità non sindacabile in questa sede.



Analoghe valutazioni portano a ritenere infondate le censure formalizzate avverso le determinazioni adottate in sede di approvazione del punto 14) *aggiornamenti in merito ai lavori di rifacimento e messa in sicurezza muro di cinta; Eventuale eliminazione glicine, delibera*".

In quella sede, infatti, l'Assemblea aveva ritenuto di adottare un diverso tipo di intervento rispetto a quelli in precedenza approvati (con delibera del marzo 2019) scelta questa che, oltre a non risultare sindacabile in questa sede per quanto in precedenza motivato, ben poteva intervenire a modifica o in sostituzione di una scelta in precedenza deliberata.

Con riguardo all'approvazione del punto n. 9, con cui l'assemblea aveva quantificato l'importo di euro 1.926,46 per la direzione lavori e per il muro di cinta, gli attori hanno rilevato che l'importo di euro 1.508,00 quale compenso del direttore dei lavori sarebbe notevolmente superiore all'importo di euro 1.000,00 approvato nel corso della precedente assemblea del 18 Febbraio 2020 e che l'importo di euro 418,46 approvato per la cosiddetta amministrazione gestione straordinaria non fosse dovuto all'amministratore non avendo quest'ultimo diritto ad un compenso per lavori straordinari.

E' al riguardo da rilevare che dal verbale di assemblea del 18/02/2020 risultano tre voci di spesa: € 650,00 D.L.; € 450,00 Coordinamento per la sicurezza; € 350,00 Richiesta occupazione suolo pubblico. Da ciò deriva che il preventivo di spesa approvato relativamente all'incarico conferito all'Arch. [REDACTED] era di € 1.450,00 (che andava aumentato del 4% come evidenziato dalla stessa parte attrice) quindi pari ad € 1.508,00, Oltre a tale importo era dovuto il compenso all'amministratrice per i lavori straordinari essendo stata tale voce di compenso indicata in sede di proposta (*Compenso gestione lavori straordinari: € 250,00 oltre oneri per i lavori di importi fino ad un massimo di € 5.000,00 ed il 3% sull'eccedenza per i lavori di somme maggiori....*).

Con riguardo infine ai motivi di contestazione concernenti il punto 13 dell'ordine del giorno *danni da acqua nell'appartamento del sig. [REDACTED] proveniente da discendente, relazione approvazione spesa intervento in urgenza* risulta che l'amministratrice aveva informato l'assemblea che l'appartamento del condomino [REDACTED] aveva subito danni da allagamento proveniente dal discendente condominiale per cui era stato aperto un sinistro presso l'assicurazione condominiale e che si era intervenuti d'urgenza sulla parte condominiale del discendente. Aveva altresì evidenziato che la spesa era pari ad euro 2.750 come da preventivo della [REDACTED] ed aveva altresì sollecitato il pagamento delle quote poiché la somma era ancora da saldare. Gli attori al riguardo assumono che non vi sarebbe alcuna prova della natura condominiale della problematica lamentata ed al riguardo hanno evidenziato che i bocchettoni erano ubicati sul lastrico solare di proprietà esclusiva dei condomini [REDACTED] e [REDACTED] - [REDACTED] eventualmente responsabili del controllo e della disostruzione degli stessi.

E' sulla questione da rilevare che è pacifica la circostanza che i "bocchettoni" e/o discendenti in questione erano a servizio del condominio. Risulta altresì intervenuta un indennizzo per tale sinistro da parte della società assicuratrice del condominio.

Non risultando pertanto che i danni fossero in qualche modo ascrivibili alla condotta del singolo condominio (gli attori al riguardo si sono limitati a chiedere una consulenza tecnica meramente esplorativa "per accertare le cause che hanno determinato il presunto allagamento dell'appartamento posto all'int.4 di proprietà



del sig. [REDACTED] è da ritenere che il danno ricadeva ex articolo 2051 c.c, sul condominio che aveva l'obbligo di mantenere tutte le parti comuni dell'edificio.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo in favore dell'avv.to [REDACTED] che si è dichiarata antistataria.

PQM

- rigetta le domande proposte da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti del Condominio Via [REDACTED] Roma;

- condanna gli attori, in solido, al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio convenuto che si liquidano in euro 3.200,00 per compensi oltre accessori come per legge. Tali importi sono da distrarsi in favore dell'avv.to [REDACTED] che si è dichiarata antistataria.

Così deciso in Roma il 13/10/2022

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

