Trib. Lecce Sez. I, Sent., 18-11-2016

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI LECCE

Il Tribunale di Lecce, Prima Sezione Civile, in persona del Giudice Unico Onorario Avv. Grazia Carignani, ha pronunciato la seguente

Sentenza

Ex art. 281 sexies c.p.c.

Nella causa civile iscritta al n. 1017/14 del ruolo generale contenzioso civile, avente per oggetto "rovina di edificio ex art.2932 c.c.", discussa e decisa all'udienza del 18.11.2016, proposta

da

D.L.U. e M.M.A., rappresentati e difesi dagli Avv.ti Apollonio Marcello, Donno Fernando e Zeppola Fabio, mandato in atti;

-attori-

contro

Comune di Cursi, in persona del sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'Avv.to Lanciano Salvatore, mandato in atti;

-convenuto-

nonchè

D.L.R., rappresentata e difesa dall'Avv.to Calcagnile Antonio, mandato in atti;

-terza chiamata in causa-

nonchè

M.M.A., rappresentata e difesa dall'Avv.to Plenteda Fabrizio, mandato in atti;

-terza chiamata in causa-

Svolgimento del processo

Con atto di citazione del 4.02.2014 D.L.U. e M.M.A. convenivano in giudizio il Comune di Cursi, in persona del sindaco in carica, chiedendo al Tribunale adito di: - accertare e dichiarare l'obbligo del convenuto di effettuare tutti i lavori di manutenzione dello stabile in oggetto, per la parte di propria competenza, atti a eliminare le situazioni di degrado o pericolo dell'immobile; - dichiarare che tutti gli eventi dannosi verificatisi ai danni dell'immobile degli attori erano stati causati da negligenza, imperizia, e soprattutto da una mancanza totale di manutenzione straordinaria dell'immobile tesa ad eliminare le problematiche di tipo macroscopico e/o, comunque, da responsabilità del Comune di Cursi, proprietario dell'immobile in parola; - conseguentemente condannare il Comune di Cursi, in persona del sindaco in carica, al risarcimento in favore degli attori della somma di Euro 15.000,00 o a quella somma maggiore o minore che sarà ritenuta equa dal Tribunale, oltre interessi e rivalutazione monetaria come per legge; - stabilire a mezzo CTU i lavori di manutenzione necessari da effettuare sull'immobile in oggetto, ripartendo le spese tra i proprietari con

condanna del Comune alla realizzazione dei lavori stessi; - con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio, da distrarsi in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Esponevano gli attori che: erano proprietari di un'abitazione sita in C., V.le P. n. 2, piano terra, facente parte di un contesto residenziale E.R.P., nel quale già abitavano precedentemente in virtù di assegnazione di alloggio, successivamente riscattato; la perizia effettuata dall'Ing. L.D., incaricato dagli attori, attestava che la muratura del lato ovest della palazzina poggiava su una fondazione costituita da blocchi in pietra leccese posate in opera senza malta cementizia, senza intonaco e con larghe fessurazioni, dovute anche alla scarsa qualità del taglio dei relativi blocchi; la palazzina condominiale, ad eccezione dell'appartamento degli attori, non era mai stata ristrutturata, non aveva ricevuto manutenzione e si presentava in condizioni di degrado; era risultata vana la richiesta inoltrata, a mezzo racc. a.r. del 7.07.13, al Comune convenuto, che con lettera del 17.07.13 contestava la citata richiesta; erano derivati danni e pericoli per l'appartamento di proprietà degli attori, nonché problemi di salute per M.M.A..

Con comparsa di costituzione e risposta con chiamata in causa di terzo si costituiva in giudizio il Comune di Cursi, in persona del sindaco in carica, chiedendo al Tribunale adito: - in via preliminare di rito dichiarare la. improcedibilità della domanda ai sensi dell'art. 5 co. 1 bis del D.Lgs. n. 28 del 2010 ed assegnare alle parti il termine per l'esperimento della procedura obbligatoria di mediazione; - sempre in via preliminare di rito accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva (recte di totale estraneità al presente giudizio) del convenuto e, per l'effetto, disporne l'estromissione dal presente giudizio; - ancora in via preliminare di rito integrare il contraddittorio nei confronti dei proprietari e condomini P.A. e S.C., Z.A. e D.L.G., ponendo il relativo onere in capo agli attori; - in via preliminare di rito accertare la natura non contenziosa della domanda e, per l'effetto, rimettere gli atti al Tribunale in sede di volontaria giurisdizione; - in via preliminare, in rito, dichiarare la nullità della citazione per mancata o comunque insufficiente esposizione dei fatti e, per l'effetto, dichiarare l'inammissibilità e/o improcedibilità della domanda introduttiva della lite; - sempre in rito ed in via preliminare, dato atto che il convenuto intendeva chiamare in causa, ai sensi degli artt. 106 e 269 c.p.c. D.L.R., M.M.A., M.M., quali uniche ed esclusive proprietarie degli appartamenti acquistati dal Comune, per ivi sentirle tenute a manlevare e tenere indenne il convenuto, differire la data della prima udienza; - in via principale e nel merito accertare e dichiarare la responsabilità dei terzi chiamati in causa per i danni lamentati dagli attori, con conseguente condanna degli stessi al risarcimento e al pagamento dei danni richiesti dagli attori; - in via gradata rigettare ogni domanda formulata da parte attrice nei confronti del convenuto, in quanto inammissibile, improcedibile e infondata un fatto e in diritto e non provata; - condannare gli attori ai sensi dell'art. 96 c.p.c. al risarcimento dei danni da lite temeraria, da liquidarsi d'ufficio in via equitativa in favore del convenuto; - in ipotesi di accertata responsabilità del convenuto, dichiarare il difetto di legittimazione passiva parziale dello stesso e, per l'effetto, condannarlo solo per la quota parte a lui spettante in ragione della titolarità della res pari, a 3/6 delle somme ritenute dovute; - in via subordinata, accertare e dichiarare la ricorrenza del concorso di responsabilità ai sensi dell'art. 1227 c.c. co 1 tra parte attorea e convenuto, in relazione all'evento dannoso dedotto, ponendo ogni eventuale emananda pronuncia, ancorchè per gli importi inferiori che saranno accertati in corso di causa, a carico percentuale di ognuno; - con vittoria dei compensi professionali di causa.

Esponeva il Comune di Cursi che: non era stato esperito il procedimento di mediazione obbligatoria prescritto in materia di condominio; il Comune non era proprietario di alcun immobile, in quanto le sei unità abitative erano state alienate dallo stesso, con conseguente difetto di legittimazione passiva; occorreva integrare il contraddittorio nei confronti dei proprietari degli immobili de quo, litisconsorti necessari; la questione posta, attenendo alla mancata adozione dei necessari provvedimenti per l'amministrazione della cosa comune, rientrava, ex art. 1105 co. 4 c.c. nella volontaria giurisdizione.

Precisava l'Ente convenuto che: in ogni caso allo stesso poteva chiedersi soltanto la quota di sua spettanza, vale adire 3/6 delle somme; non era stato precisato nell'atto di citazione il comportamento doloso o colposo imputabile al convenuto; il Comune era esente da responsabilità ex artt. 2051 e 2043 c.c. poiché i

fatti lamentati erano addebitabili al comportamento negligente degli attori che avevano omesso gli ordinari interventi manutentivi, oppure era ipotizzabile semmai un concorso colposo ex art. 1227 c.c.; occorreva la chiamata in causa dei proprietari degli immobili a suo tempo alienati dal convenuto; il credito era prescritto ex art. 2947 co. 1 c.c.; il quantum della richiesta attorea era eccessivo e non provato.

Con comparsa di costituzione e risposta del 25.09.14 si costituiva in giudizio la terza chiamata in causa D.L.R., chiedendo al Tribunale adito di: - dichiarare la improcedibilità della domanda perché gli attori non avevano esperito il procedimento di mediazione obbligatorio; - dichiarare la carenza di legittimazione attiva degli attori; - dichiarare la carenza di legittimazione passiva di D.L.R.; - dichiarare la maturata prescrizione del diritto all'azione risarcitoria proposta da M.M.A.; - rigettare la domanda attorea perchè infondata in fatto e in diritto; - in via gradata rigettare la domanda proposta nei confronti di D.L.R. perché infondata in fatto e in diritto; - con vittoria di spese e compensi di causa.

Esponeva D.L.R. che: non era stato esperito il procedimento di mediazione obbligatoria prescritto in materia di condominio; i condomini, prima di adire la via giudiziaria, avrebbero dovuto interpellare l'assemblea, responsabile della decisione delle opere di manutenzione straordinaria; le spese condominiali, avendo natura di obbligazioni propter rem, gravavano sul condomino; il diritto fatto valer dagli attori era prescritto; non sussisteva il nesso di causalità tra il fatto dedotto e l'evento dannoso; il quantum della richiesta attorea era eccessivo e comunque andava proposto nei confronti di tutti i condomini litisconsorti necessari.

Con comparsa di costituzione e risposta del 26.09.14 si costituiva in giudizio M.M.A., chiedendo al Tribunale adito: - in via preliminare accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva della stessa e per l'effetto disporne l'immediata estromissione dal giudizio con condanna alle spese e competenze di giudizio a carico del Comune di Cursi; - nel merito rigettare la domanda attorea perché infondata in fatto e in diritto; - con vittoria di spese e competenze di lite.

Esponeva M.M.A. che: non era proprietaria di alcuna unità immobiliare del condominio de quo, essendosi limitata, a far data dal 4.01.02, a offrire la disponibilità all'acquisto dell'immobile condotto, senza che fosse poi intervenuto preliminare di vendita o rogito definitivo; non sussisteva il lamentato danno alla salute, infondato anche nel quantum; non aveva mai ricevuto comunicazioni da parte del Comune circa richieste risarcitorie avanzate dagli odierni attori.

Con comparsa del 10.07.14 si costituiva in giudizio per gli attori l'Avv.to Donno Fernando in aggiunta all'Avv.to Apollonio Marcello, riportandosi alle richieste già formulate.

Il Giudicante, con ordinanza del 26.06.15, assegnava alle parti termine per la presentazione della domanda di mediazione, il cui esperimento aveva esito negativo.

Con comparsa di costituzione dell'1.10.15 si costituiva in giudizio per gli attori l'Avv.to Zeppola Fabio in aggiunta ai precedenti difensori, riportandosi alle richieste già formulate.

Nel corso del giudizio veniva autorizzato il deposito di memorie ex art. 183 co. VI c.p.c..

Il Giudicante, con ordinanza del 20.06.16, rinviava il giudizio all'udienza del 18.11.16 per la precisazione delle conclusioni con riferimento alle eccezioni preliminari sollevate dal convenuto nonché dalle terze chiamate in causa, e per la discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c., sulle dette eccezioni.

All'udienza del 18.11.16 la causa veniva discussa e decisa con lettura contestuale di sentenza.

Motivi della decisione

L'eccezione preliminare proposta dal Comune di Cursi convenuto, di inammissibilità della domanda in sede contenziosa, dev'essere accolta.

Occorre rilevare che il condominio si costituisce ex se ed ope iuris senza che sia necessaria un delibera e nel momento in cui più soggetti costruiscono in un suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario di un edificio cede a terzi piani o porzioni di essi in proprietà esclusiva, realizzando il cosiddetto frazionamento (Cass. Civ. 18226/2004).

In materia di condominio il singolo condomino non può adire l'autorità giudiziaria senza prima aver interpellato l'assemblea.

Invero dal combinato disposto degli artt.1105,1134, 1135 c.c. e 66 disp. att. c.c., si evince che autorità sovrana a decidere delle questioni relative alle opere di straordinaria manutenzione delle parti comuni dell'edificio è l'assemblea.

In particolare l'art.1135 co.1 n.4) c.c. statuisce che l'assemblea dei condomini provvede alle opere di straordinaria manutenzione. La suddetta norma, di natura imperativa, corollario del generale principio di cui all'art.1105 c.c., che garantisce il diritto di tutti i partecipanti all'amministrazione della cosa comune, è finalizzata a garantire la partecipazione dei condomini alle scelte in materia di opere straordinarie, attesa l'importanza anche di natura economica che le stesse producono nella sfera giuridica del singolo condomino.

L'assemblea dunque assurge a organo sovrano del condominio, la cui mancata convocazione impedisce al singolo condomino di adire l'autorità giudiziaria in veste contenziosa. Infatti, solo delibere assembleari non conformi al diritto, fanno nascere in capo al condomino situazioni sostanziali tutelabili in via giurisdizionale.

Nella fattispecie gli attori chiedono in via giudiziaria contenziosa l'esecuzione da porre a carico dell'ente convenuto, quale proprietario di parte dell'immobile sito al V.le P. n.2 in C., delle opere di manutenzione straordinaria alle parti comuni del fabbricato condominiale (in particolare la fondazione, costituita da blocchi in pietra leccese, senza intonaco e con larghe fessurazioni).

Gli stessi ritengono tali opere necessarie al fine di eliminare le problematiche verificatesi nell'appartamento di loro esclusiva proprietà (avallamenti nella pavimentazione, forti risalite di umidità dannose per la salute e la salubrità degli ambienti) e chiedono il risarcimento dei danni derivati a cose e persone dalla insalubrità di detto alloggio, sul presupposto del cattivo stato di manutenzione delle parti comuni.

Oggetto della domanda è quindi una attività di amministrazione concernente la gestione condominiale, la quale è demandata dalla legge agli organi del condominio (assemblea ed amministratore) e sottoposta in sede contenziosa ad un controllo quasi esclusivamente di legittimità, ovvero volto all'eventuale annullamento della delibera e non alla emanazione da parte del giudice di provvedimenti sostitutivi.

L'art. 1105 co. 4) c.c. statuisce che "Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alla autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore".

La Suprema Corte precisa in merito: "In tema di comunione, non sono proponibili azioni giudiziarie relativamente alle spese ed all'amministrazione delle cose comuni (in questa compresi gli atti di conservazione) prima che venga sollecitata e provocata una deliberazione dell'assemblea dei comproprietari, alla quale spetta ogni determinazione al riguardo, sia che si tratti di spese voluttuarie o utili, che di spese necessarie, distinguendo la legge (ai fini della prescrizione, rispettivamente, della deliberazione a maggioranza semplice e di quella a maggioranza qualificata) unicamente tra le spese di ordinaria amministrazione (art. 1105 c.c.) e spese concernenti innovazioni o atti di straordinaria amministrazione (art. 1108 c.c.). Peraltro, mentre la deliberazione di maggioranza è impugnabile davanti al giudice, in via contenziosa, ove lesiva dei diritti individuali dei partecipanti dissenzienti, resta salva la possibilità, una volta convocata l'assemblea, in caso di omessa iniziativa della medesima e di mancata

formazione di una volontà di maggioranza o di omessa esecuzione della deliberazione, di rivolgersi al giudice, non già in sede contenziosa, ma di volontaria giurisdizione, ai sensi del comma 4 dell'art. 1105 c.c. citato" (Cassazione civile, sez. un., 19/07/1982, n. 4213).

Pertanto, una volta convocata l'assemblea, in caso di mancata adozione dei provvedimenti necessari alla manutenzione della cosa comune, ovvero in caso della loro mancata esecuzione, il condomino interessato è tenuto ad adire il giudice in sede di volontaria giurisdizione, mentre solo nel caso in cui i provvedimenti di amministrazione siano stati adottati, ma risultino intollerabilmente incongrui, è previsto il ricorso al giudice in sede contenziosa, per il solo annullamento dei provvedimenti stessi, in quanto gravemente pregiudizievoli alla cosa comune ex art. 1109 1co. n. 1 c.c..

Ne discende che, nel caso in esame, è inammissibile la domanda formulata dagli attori in sede contenziosa.

Né gli attori possono lamentare danni all'alloggio di loro proprietà e alla salute, che avrebbero potuto evitare qualora si fossero attivati per tempo, sollecitando il condominio alla gestione della cosa comune, secondo l'iter previsto dalla legge in materia.

Sulla base di quanto innanzi l'eccezione del Comune convenuto di inammissibilità della domanda in sede contenziosa dev'essere accolta.

Detta statuizione assorbe tutte le altre eccezioni preliminari formulate dal convenuto e dalle parti chiamate in causa.

Considerata la particolarità e complessità della vicenda si ritiene di compensare integralmente tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Giudice Onorario, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da D.L.U. e M.M.A. nei confronti del Comune di Cursi, in persona del sindaco in carica, con atto di citazione del 4.02.2014, cui seguivano chiamata in causa di D.L.R. e M.M.A.:

- dichiara inammissibile la domanda formulata dagli attori in sede contenziosa;

- compensa tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Lecce, il 18 novembre 2016.

Depositata in Cancelleria il 18 novembre 2016.