

N. R.G. 1815/2017



TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE

Seconda sezione civile

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 1815/2017

Oggi **16 maggio 2018** ad ore **10.30** innanzi al dott. Micaela Picone, sono comparsi:

Per [REDACTED] l'avv. [REDACTED]
la quale si riporta alle note conclusive depositate, insiste nell'accoglimento della domanda spiegata con l'opposizione e, quindi, nella declaratoria di nullità del verbale assembleare del 10 gennaio 2017 con vittoria di spese e competenze. Contesta quanto dedotto ex adverso per i motivi già dedotti. Conclude anche in via istruttoria.

Per CONDOMINIO VIA [REDACTED] CASTELFIORENTINO l'avv. [REDACTED]
[REDACTED] si riporta integralmente alla note autorizzata e depositata nell'interesse del condominio ed alle conclusioni ivi rassegnate. Con vittoria di spese. Contesta quanto dedotto ex adverso per i motivi già dedotti. Contesta la tardività delle conclusioni oggi formulate in punto di istruttoria.

Le parti rinunciano alla lettura del dispositivo.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies* c.p.c. dando lettura del dispositivo alle ore 15.00.

Il Giudice

dott.ssa Micaela Picone



accertato che le opere volte al ripristino della frana e consolidamento della collina determinano un vantaggio al proprietario del fondo servente dichiarare la nullità e/o annullamento e/o inefficacia della delibera assembleare del 10.01.2017 nella parte in cui dispone la ripartizione secondo millesimi delle intere spese comprese quelle che in ragione dell'art 1609 cc sarebbero di competenza del fondo servente; e per l'effetto accertato che il vantaggio derivante al fondo servente è pari al 50% ordini che la ripartizione delle spese in base alle tabelle millesimali venga limitata alla residua parte del preventivo di spesa delle opere di ripristino della frana e consolidamento della collina; in ogni caso: accertato che la delibera assembleare oggetto di impugnazione è stata approvata con il voto decisivo del condomino [REDACTED] proprietario del fondo servente in evidente conflitto di interesse dichiarare la nullità e/o annullamento e/o inefficace della delibera.

Il Condominio di Via [REDACTED] Castelfiorentino si costituiva contestando estensivamente il contenuto dell'atto di citazione in quanto infondato in fatto e diritto e sostenendo la legittimità della delibera impugnata in quanto assunta con la maggioranza richiesta dalla normativa in materia.

La causa veniva istruita con l'ammissione della produzione documentale.

In data odierna sulle conclusioni rassegnate dalle part la causa viene decisa.

Motivi della decisione

Parte attrice assume che il giorno 10 gennaio 2017 si teneva l'assemblea condominiale straordinaria del Condominio di Via [REDACTED] Castelfiorentino la quale, riunita in seconda convocazione, alla presenza di 7 condomini su 11, rappresentanti 540,76 del valore totale dell'edificio, deliberava il lavoro di consolidamento della frana, tubazione scarico e sistemazione strada, da affidare alla ditta [REDACTED]

L'intervento di ripristino del depuratore condominiale si era reso necessario a fronte della frana verificatasi nel 2014 la quale aveva determinato il distacco del tubo di fognature delle acque nere in prossimità dell'allaccio del tubo stesso alla fossa biologica comune, posta sul terreno di proprietà esclusiva (fondo servente) del condomino [REDACTED] il quale aveva espresso voto a favore nella delibera impugnata.

Pertanto gli attori chiedevano in primis, ai fini della declaratoria di nullità e/o annullamento della delibera de qua, che venisse accertato come il distacco del tubo condominiale fosse stato determinato dall'evento franoso verificatosi sul fondo servente con la conseguenza che le opere deliberate devono essere sostenute interamente dal proprietario del medesimo; adducevano poi la natura innovativa dei lavori, il vantaggio del fondo servente alla risistemazione del terreno e il conflitto di interesse del sig.



Sicilia nell'approvazione dei lavori con l'effetto di rendere non raggiunto il quorum deliberativo nell'assemblea del 10 gennaio 2017.

Di contro parte convenuta ha assunto che in realtà il lavoro de quo era già stato deliberato alla precedente assemblea del 14.10.2016, alla quale intervenivano nr 11 proprietari su un totale di 11 per complessivi mille millesimi su un valore totale di mille, riportandosi inoltre alle decisioni assunte dai condomini alle precedenti assemblee del 17.10.2014, 30.07.2015, 26.10.2015, 05.04.2016, 29.06.2016.

La prospettazione attorea in merito alle cause lamentate dell'intervenuta frana non ha trovato conferma oggettiva nella scarsa documentazione depositata; tale valenza non può certo avere la perizia redatta dal tecnico di fiducia della sig.ra [REDACTED] in quanto atto di parte. alcuna prova a sostegno dei propri assunti è stata richiesta dal procuratore degli attori.

Per quanto attiene al profilo del momento in cui i lavori in parola siano stati deliberati, dalla lettura e dell'esame delle delibere tutte citate da parte convenuta, può osservarsi quanto segue:

nella delibera del 17.10.2014 (o.d.g. Esame preventivo per lavoro ripristino frana; decisioni su incarico affidamento incarico geologo e ripartizione della spesa) veniva semplicemente discusso il problema relativo alla frana e deciso di dare incarico ad un geologo per l'individuazione della causa;

nella delibera del 30 luglio 2015 (o.d.g. punto 4 Problema frana e decisioni in merito) i tecnici incaricati ing. [REDACTED] geol. [REDACTED] e dott. [REDACTED] dopo aver svolto tutte le analisi sul terreno interessato dalla frana, facevano rilevare "...che la stessa era stata innescata dalla rottura della tubazione. Viene proposto di individuare la rottura della tubazione e l'eventuale presenza di una falda acquifera. Successivamente occorrerà bloccare la frana mediante un intervento di terra armata"; tanto che i tecnici si impegnavano di consegnare all'amministratore un progetto sui lavori che si sarebbero resi necessari e l'assemblea si concludeva rinviando ad una successiva delibera a settembre per l'affidamento dei lavori;

nella delibera del 26 ottobre 2015 (o.d.g. Affidamento incarico progettazione e direzione lavori: consolidamento frana) vengono "esaminati i preventivi dello studio di geologia ...per tutte le pratiche, la progettazione e la direzione lavori di consolidamento della frana" ed all'unanimità viene deciso di affidare l'incarico alle ditte individuate;

nella delibera del 14 ottobre 2016 (o.d.g. 'esame preventivi lavoro messa in sicurezza frana e decisioni in merito all'affidamento dell'appalto'), consegnate le copie dei preventivi delle ditte interessate, "Dopo ampia discussione vengono escluse le due ditte con i prezzi più alti. Verranno quindi ricontattate le ditte [REDACTED] i cui preventivi, comprensivi degli interventi di sistemazione della



strada e di gettata di cemento armato nel tratto di fronte all'entrata dei garages sommano rispettivamente € 80.493,00 e € 80.863,00 iva compresa. A queste ditte verrà chiesto di rimettere preventivo per la messa in opera di una nuova tubazione di scarico...”;

nella delibera del 14 ottobre 2016 (o.d.g. Esame preventivi lavoro messa in sicurezza frana e decisioni in merito all'affidamento dell'appalto) escluse alcune ditte viene rinviata l'assemblea per la scelta dell'impresa che dovrà occuparsi dei lavori;

nella delibera del 10 gennaio 2017 (o.d.g. decisioni in merito all'affidamento dell'appalto del lavoro messa in sicurezza frana) viene decisa l'impresa [REDACTED] con conseguente accettazione del relativo preventivo.

Per quanto sopra riportato, non può condividersi la prospettazione offerta da parte convenuta per la quale in realtà i lavori straordinari poi appaltati alla [REDACTED] fossero stati già approvati nell'assemblea del 14 ottobre 2016 non impugnata e ciò in quanto nella medesima non viene neanche scelta la ditta alla quale appaltare i lavori necessari per la messa in sicurezza della frana ma, come previsto al punto 1 dell'ordine del giorno semplicemente effettuato l'esame dei preventivi lavoro messa in sicurezza frana: peraltro, nulla viene deliberato in merito dal momento che si individua la necessità di modificare i preventivi sulla scorta di altri interventi individuati.

Deve ritenersi che quando si discute di approvare delle opere straordinarie la relativa decisione non può riguardare solo le modalità d'esecuzione dei lavori e l'oggetto dell'appalto, quale il prezzo ed i lavori, ma anche la scelta dell'impresa cui affidare i lavori medesimi la quale dovrà ben specificare i lavori che la medesima si impegna ad effettuare.

Difatti, “La delibera assembleare in ordine a riparazioni straordinarie di edificio in condominio, da assumere con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 comma 4 c.c., ha come elemento essenziale ed inscindibile la scelta dell'impresa cui commettere la esecuzione dei lavori, date le rimarchevoli conseguenze, nei riguardi del condominio, ricollegabili alla convenienza ed alla puntuale esecuzione o meno del contratto d'appalto. La scelta dell'appaltatore e la spesa correlata alla stipula dell'appalto per l'esecuzione dei lavori sono destinate a divenire vincolanti per tutti i condomini soltanto dopo l'approvazione assembleare con la prescritta maggioranza” (Trib. Salerno, sez. I, 27 ottobre 2009, www.dejure.it, 2010)

Tale principio si rinviene anche nella Giurisprudenza di legittimità, da questo Giudice condivisa, per la quale è pacifico che “occorra l'autorizzazione dell'assemblea (o, comunque, l'approvazione mediante sua successiva ratifica), ai sensi dell'articolo 1135 c.c., comma 1, n. 4, e con la maggioranza prescritta



dall'articolo 1136 c.c., comma 4, per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale (si veda indicativamente Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10865 del 25/05/2016). La delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria deve determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa. Sono, peraltro, ammissibili successive integrazioni della delibera di approvazione dei lavori, pure inizialmente indeterminata, sulla base di accertamenti tecnici da compiersi. In ogni caso, l'autorizzazione assembleare di un'opera può reputarsi comprensiva di ogni altro lavoro intrinsecamente connesso nel preventivo approvato (arg. da Cass., Sez. 2, Sentenza n. 5889 del 20/04/2001)" (da ultimo Corte di Cassazione n. 4430/2017).

Tanto osservato e ritenuto in merito alla mancata approvazione dei lavori nell'assemblea del 14 ottobre 2016, occorre stabilire se nell'assemblea in questa sede impugnata, ove de facto sono stati approvati i lavori e scelti il preventivo e la ditta idonea alla loro esecuzione, sia stato rispettato il quorum deliberativo ex lege previsto.

Si osserva come ai sensi dell' art. 1136, comma 4, c.c., le decisioni concernenti "le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117 quater, 1120, secondo comma, 1122 ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo", che a sua volta sancisce che le delibere sono valide solo "se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio".

Nella fattispecie che ci occupa parte attrice lamenta la natura di innovazione ex art. 1120 cc e, pertanto, il difetto del raggiungimento della maggioranza qualificata ex art. 1136 c.c., V comma. Tale assunto tuttavia non è stato provato: la documentazione depositata da parte attrice non è dirimente a tal fine in quanto non solo di parte ma anche parziale.

Difatti, gli attori assumono che il loro consulente dott. ing. [REDACTED] abbia osservato che "...Le conclusioni della fase progettuale condotta portano alla progettazione di un sistema di consolidamento del versante mediante la tecnologia delle "terre armate", ovvero un sistema grandemente innovativo e modificativo di contenimento del terreno a gravità, sistema che prevede sommariamente la scarificazione del terreno, la disposizione per strati di vari tipi di geotessili, il costipamento del terreno e la sovrapposizione di altri strati di geotessili fino a raggiungere la costituzione della nuova scarpata



che nel caso in esame raggiungerebbe un'altezza di circa 9-80 m. Questo l'intervento di carattere innovativo grandemente modificativo... Secondo la normativa nazionale e regionale, gli interventi proposti rientrano fra le opere strutturali di non trascurabile rilevanza..." con ciò facendo proprie, si assume, le conclusioni delle indagini per lo studio del fenomeno franoso condotte dal geologo [REDACTED] incaricato dal condominio.

Tuttavia, lo stesso [REDACTED] all'assemblea del 30 luglio 2015 aveva dichiarato, in uno agli altri tecnici incaricati, che la frana "...era stata innescata dalla rottura della tubazione", e non viceversa dalla frana del terreno, tanto da rendersi necessario "...individuare la rottura della tubazione e l'eventuale presenza di una falda acquifera"; nessuna contestazione veniva peraltro sollevata in quella sede dagli odierni attori presenti all'assemblea.

Di conseguenza, seppur i lavori approvati nell'assemblea del 10 gennaio 2017 sono particolarmente complessi, non può non rilevarsi come i medesimi non abbiano i caratteri dell'innovazione in quanto volti a tutelare la servitù di condotta del Condominio; pertanto, in assenza di puntuale prova sul punto il cui onere gravava su parte attrice, non può trovare accoglimento la richiesta attorea di applicazione dell'art. 1136, V comma, c.c..

Ad integrum non può non rilevarsi che nella fattispecie in esame trova applicazione l'art. 1064 c.c. il quale stabilisce che il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne; ciò significa che il proprietario del fondo dominante è legittimato a fare sul fondo servente tutto ciò che necessario per esercitare il suo diritto nel rispetto della sua necessità e dell'utilità che gli deriva si tratta di facoltà accessorie al diritto principale che rendono possibile l'esercizio della servitù, e senza le quali non sarebbe possibile l'esercizio stesso, pur non essendo esse il diritto principale. Per il medesimo principio, il proprietario del fondo dominante può fare le opere necessarie per conservare la servitù, che dovranno essere a sue spese, salvo che sia diversamente stabilito dal titolo o dalla legge o che giovino anche al fondo servente, nel qual caso le spese dovranno essere ripartite in proporzione dei rispettivi vantaggi che, nella fattispecie in esame, sono stati dedotti e non provati neanche presuntivamente.

L'altra questione giuridica posta all'attenzione del Tribunale - se nel condominio negli edifici, nel caso in cui si verta in un'ipotesi di conflitto di interessi tra il condominio e taluni partecipanti, le maggioranze costituenti il quorum deliberativo debbano essere calcolate con riferimento a tutti i condomini ed al valore dell'intero edificio, ovvero soltanto ai condomini ed ai millesimi facenti capo ai singoli partecipanti, i quali non versano in conflitto di interessi relativamente alla delibera - è stata recentemente risolta in modo esaustivo dalla Suprema Corte (sentenza sez. II nr. 19131 del 2015) dalla cui soluzione questo giudice non intende discostarsi.



Il principio di diritto affermato è stato che “in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'Autorità giudiziaria”.

Ciò posto, nelle deliberazioni assembleari, quand'anche ci si trovasse al cospetto di condòmini in conflitto di interessi, il quorum costitutivo e deliberativo deve essere calcolato sulla scorta di tutti i partecipanti al condominio ed al valore dell'intero edificio, ivi compresi quelli in potenziale conflitto di interessi.

Ancora più di recente, il Giudice di legittimità, ha confermato il principio suddetto asserendo, comunque, che le delibere espresse anche con il voto di potenziali portatori di conflitto di interessi, sono viziate e devono essere dichiarate illegittime solo e soltanto se da esse possa derivare un danno anche solo potenziale per il Condominio (Corte di Cassazione, sez. VI – 2, ordinanza n. 1853/2018) così ricordando alcune sue precedenti decisioni (Cass. Sez. 2, 28/09/2015, n. 19131 (ma si veda anche Cass. Sez. 2, 16/05/2011, n. 10754).

In altri termini, in tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto d'interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio: ciò nel caso di specie è da escludersi stante la natura dei lavori e la finalità ultima degli stessi di preservare la servitù di condotta del Condominio.

Per tutto quanto osservato deve ritenersi che all'assemblea del 10 gennaio 2017 sia stato rispettato il quorum deliberativo di cui all'art. 1136, comma 4, c.c. per l'approvazione dei lavori per cui è causa.

Risultano assorbiti gli ulteriori motivi di impugnativa.

Le varie questioni trattate nonché la limitata attività svolta dai procuratori delle parti (non sono stati richiesti neanche i termini ex art. 183 cpc) rappresentano giustificati motivi per compensare le spese di lite.



Il Tribunale ordinario di Firenze, seconda sezione civile, definitivamente pronunciando:

1. rigetta la domanda attorea;
2. compensa le spese di lite.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza del dispositivo ed allegazione al verbale.

Firenze, 16 maggio 2018

Il Giudice

dott.ssa Micaela Picone

