Corte d'Appello Genova, 05.02.2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI GENOVA

SEZIONE SECONDA CIVILE

nelle persone dei magistrati:

dottor Riccardo REALINI - Presidente

dottor Marcello CASTIGLIONE - Consigliere relatore

dottoressa Valeria ALBINO - Consigliere

riuniti in camera di consiglio,

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile d'appello contro la sentenza del Tribunale di Genova in data 07.01.15 n.22 promossa da: C.G. e L.P., elettivamente domiciliati in Genova nello studio dell'Avv. , che li rappresenta e difende per mandato a margine dell'atto di appello

- APPELLANTI

contro

CONDOMINIO IN G. P. DELLE V., in persona del suo amministratore e legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliato in Genova nello studio dell' , che lo rappresenta e difende per mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta

- APPELLATO

Svolgimento del processo

Con l'atto introduttivo del giudizio i sigg.C.G. e L.P. impugnavano la delibera con la quale l'assemblea dei condomini nella seduta del 15.09.11 aveva confermato l'amministratore in carica ed aveva approvato a maggioranza l'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'impianto ascensore alla normativa vigente per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Denunciavano la nullità della delibera per mancanza del quorum richiesto dalla legge per la nomina dell'amministratore e per le innovazioni. Il Condominio, costituendosi in giudizio, resisteva all'impugnazione, opponendosi all'accoglimento della domanda attrice. Il Tribunale disponeva CTU volta a descrivere i lavori di adeguamento dell'ascensore; dire se ed in quale misura pregiudicassero la sicurezza, la stabilità, il decoro architettonico del caseggiato. Dopo il deposito della relazione peritale, decideva la causa con sentenza con la quale respingeva la domanda attrice. Compensava per metà le spese di causa. Gli attori hanno proposto appello contro la sentenza del Tribunale, col quale contestano la violazione della legge ed il travisamento delle risultanze istruttorie in cui sarebbe incorso il primo giudice nella decisione della causa. Il Condominio resiste all'appello, opponendosi al suo accoglimento. La causa d'appello è stata trattenuta in decisione dalla Corte all'udienza del 30.10.18 sulle conclusioni delle parti trascritte in epigrafe.

Motivi della decisione

Col primo motivo di impugnazione della delibera assembleare gli attori osservano che nel computo della maggioranza espressa dall'assemblea per la nomina dell'amministratore non doveva tenersi conto del voto espresso dallo stesso amministratore in virtù delle deleghe che gli erano state conferite da cinque condomini, essendo portatore - l'amministratore - di un interesse personale in conflitto con quello del condominio. Tolto il voto dell'amministratore e considerato il voto contrario espresso da altri condomini presenti in assemblea la delibera non raggiunge il quorum richiesto dalla legge per la nomina dell'amministratore. La difesa del Condominio osserva che la delibera resiste all'impugnazione: infatti anche senza il voto dell'amministratore i voti espressi dagli altri condomini raggiungono comunque la maggioranza di 500mm richiesta dalla legge per la nomina dell'amministratore. In ogni caso l'impugnazione è infondata a fronte del principio ribadito dalla giurisprudenza di legittimità e richiamato dal Tribunale nella motivazione della sentenza impugnata per il quale in caso di conflitto di interessi fra un condomino e il condominio, qualora il condomino confliggente sia stato delegato da altro condomino ad esprimere il voto in assemblea, la situazione di conflitto che lo riguarda non è estensibile al rappresentato aprioristicamente, ma soltanto quando si accerti in concreto che il delegante non era a conoscenza di tale situazione, dovendosi, in caso contrario, presumere che il delegante, nel conferire il mandato, abbia valutato anche il proprio interesse - non personale ma quale componente della collettività - e l'abbia ritenuto conforme a quello portato dal delegato. (Nella specie, Cass., 25.11.04, N.22234 ha cassato la sentenza impugnata che, senza compiere in proposito alcuna specifica indagine, aveva esteso in maniera automatica la situazione di conflitto in cui versava il condomino - amministratore, a quella dei condomini che avevano delegato il primo ad esprimere la loro volontà in ordine alla nomina dell'amministratore). La difesa degli appellanti non ha formulato motivi specifici di censura avverso l'applicazione e/o l'interpretazione da parte del Tribunale del principio di diritto che regola la fattispecie.

Quanto poi al fatto che l'amministratore non abbia esibito in assemblea le deleghe di cui si è avvalso per votare, la difesa dell'appellato osserva giustamente che il rapporto tra delegante e delegato è disciplinato dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza di potere del rappresentante, non anche gli altri condomini estranei al rapporto di rappresentanza che nasce dal conferimento del mandato.

L'altro motivo di appello è rivolto contro la delibera con la quale l'assemblea ha approvato con la maggioranza di 575,95 mm la proposta dell'Ing.P., proprietario di appartamento al piano quarto dell'edificio, di adeguamento dell'ascensore alle nuove norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Al riguardo gli attori osservano che l'assemblea avrebbe compiuto un abuso di potere adottando una delibera contraria all'interesse del condominio. Infatti l'Ing.P. per trasformare il suo appartamento in albergo deve sottostare all'imposizione del Comune che gli ha richiesto la modifica e l'adeguamento dell'impianto ascensore. Gli altri piani dello stabile non possono beneficiare di detto intervento, che pur comportando un costo oneroso per tutti i condomini va a vantaggio soltanto della proprietà P.. Onde costituisce - l'adeguamento deliberato dall'assemblea - una innovazione, per la quale è richiesta la maggioranza qualificata di cui all'art.1136 co.5 c.c. Senza considerare - inoltre - che la legge vieta le innovazioni che recano pregiudizio alla statica, alla sicurezza od al decoro architettonico del caseggiato, pregiudizio non considerato dall'assemblea. Il CTU - officiato dal Tribunale - ha escluso l'esistenza di qualsiasi pregiudizio per il caseggiato. Intanto, il Tribunale ha affermato giustamente che l'art.2 co.1 della L. 9 gennaio 1989, n. 13 attribuisce all'assemblea il potere di approvare le innovazioni volte all'abbattimento delle barriere architettoniche con la maggioranza di cui all'art.1136 co.2 e 3 c.c., inferiore quindi a quella richiesta per le innovazioni, nei limiti ovviamente di cui all'art.1120 c.c. che nella fattispecie appaiono rispettati. La difesa dell'appellante osserva in senso contrario che nella fattispecie non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.2 L.citata poiché il progetto approvato dall'assemblea non consente e non prevede l'abbattimento delle barriere architettoniche anche agli altri piani dello stabile. Infatti mentre i piani primo e secondo non usano l'ascensore, ai piani terzo e quinto la condizione di superamento delle barriere architettoniche si arresta in corrispondenza del limite di apertura della porta dell'ascensore, in quanto le dimensioni della piattaforma di sbarco e del corridoio non

rispettano i limiti minimi indicati dalla legge per consentire l'uscita e la percorribilità autonoma del disabile. A giudizio del CTU, la formazione delle aree idonee alla manovra autonoma del disabile in corrispondenza degli accessi all'ascensore richiede interventi strutturali di significativo impegno. Intanto, allo stato, l'adeguamento non è fruibile dai piani terzo e quinto. Per questo motivo il Tribunale avrebbe dovuto equiparare l'intervento ad una innovazione per la quale era richiesta la maggioranza qualificata richiesta dall'art.1136 co.5 c.c.

L'appello è infondato. Il Tribunale ha richiamato a proposito il principio affermato dalla giurisprudenza di legittimità per il quale ai fini della legittimità della deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini ai sensi dell'art. 2 della L. 9 gennaio 1989, n. 13, l'impossibilità di osservare, in ragione delle particolari caratteristiche dell'edificio (nella specie, di epoca risalente), tutte le prescrizioni della normativa speciale diretta al superamento delle barriere architettoniche non comporta la totale inapplicabilità delle disposizioni di favore, finalizzate ad agevolare l'accesso agli immobili dei soggetti versanti in condizioni di minorazione fisica, qualora l'intervento (nella specie, installazione di un ascensore in un cavedio) produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass., 26.07.13, n.18147). Nella fattispecie l'intervento deve considerarsi come una modifica dell'impianto, già esistente, consistente soltanto nella sostituzione della cabina ed in alcune modifiche al vano corsa, che non altera la natura e la destinazione dell'impianto, ma migliora e rende più agevole l'uso dell'ascensore da parte dei disabili, non equiparabile - quindi - sotto nessun profilo ad una innovazione.

Con l'ultimo motivo gli appellanti si dolgono del fatto che il Tribunale abbia liquidato a loro carico la metà delle spese di causa. Il motivo è infondato. La compensazione parziale delle spese rappresenta già un temperamento a favore degli attori del principio di soccombenza, la cui applicazione integrale alla liquidazione delle spese era ampiamente giustificata dal rigetto delle domande attrici.

Mentre respinge l'appello - intanto conferma la sentenza del Tribunale - liquida a carico degli appellanti le spese del presente grado di giudizio in applicazione sempre del principio di soccombenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nella causa civile d'appello contro la sentenza del Tribunale di Genova in data 07.01.15 n.22 promossa da:

C.G. e L.P.

- APPELLANTI

contro

CONDOMINIO IN G. P. DELLE V. 6 IN GENOVA

- APPELLATO

così decide:

1. Respingendo l'appello, conferma la sentenza del Tribunale.

2. Condanna gli appellanti solidalmente a rimborsare al Condominio le spese del presente grado di giudizio, che liquida nella somma complessiva di Euro 4.000,00 oltre a spese generali ed accessori di legge.

3. Ai sensi dell'art.13 comma 1 quater secondo periodo del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, introdotto dall'art.1 comma 17 della L. 24 dicembre 2012, n. 228, si dà atto della sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo art.13 co.1 quater D.P.R. n. 115 del 2002 cit.

Così deciso in Genova, il 30 gennaio 2019.

Depositata in Cancelleria il 5 febbraio 2019.