N. R.G. 1581/2013

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

-oOo-

TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

Sezione Prima Civile

Il Tribunale di Cosenza, sezione prima civile, in composizione monocratica, quale giudice dell'appello, nella persona del dott.ssa Luca Angela Marletta, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello, iscritta al n. 1581/2013 del R.G.A.C. dell'anno 2013, trattenuta in decisione all'udienza del 6.12.2018, con concessione dei termini ex artt. 190 e 281 *quinquies* c.p.c. vertente

TRA

[redacted]), rappresentata e difesa dall'Avv.to [redacted]

APPELLANTE

E

CONDOMINIO [redacted] in persona dell'amministratore *pro tempore*, dott. Mario Aiello, rappresentato e difeso dall'Avv.to [redacted]

APPELLATO

Oggetto: appello avverso sentenza del Giudice di Pace di Cosenza n. 170/2013.

Conclusioni: come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione in primo grado l'appellante, premesso di essere proprietaria di appartamento posto al primo piano del condominio di [redacted] ove nell'aprile del 2002 era stato installato impianto ascensore, innovazione alla quale ella non aveva inteso aderire, e premesso che, a dire degli altri condomini, l'inquilina alla quale ella aveva affittato l'appartamento (e che conduceva in affitto altresì altro appartamento –

di proprietà di altro condomino che aveva aderito alla innovazione- posto sul medesimo primo piano del detto condominio) aveva iniziato a pagare le spese condominiali relative all'utilizzo dell'ascensore anche con riferimento all'unità immobiliare di sua proprietà, previo espletamento della procedura di mediazione che aveva avuto esito negativo, ha convenuto in giudizio dinanzi al Giudice di Pace di Cosenza l'odierno appellato per sentire dichiarare, oltre alla sospensione in via cautelare della relativa delibera assembleare impugnata e di cui infra, l'inesistenza totale dell'obbligo (deliberato a suo carico -in considerazione della partecipazione da parte della detta inquilina alle spese per l'utilizzo dell'ascensore per la quota relativa all'appartamento della [redacted] il 22.3.2012 dal condominio convenuto in sede di assemblea condominiale) dell'attrice a concorrere nella spesa condominiale di installazione dell'ascensore, rispetto alla quale ella aveva già all'epoca della delibera di approvazione di tale innovazione manifestato il suo dissenso e, in via gradata, per sentire dichiarare l'inesistenza dell'obbligo di essa attrice di concorrere a tale spesa condominiale fino alla concorrenza del controcredito da ella vantato verso il condominio a titolo di risarcimento dei danni arrecati al locale sottoscala di sua proprietà in occasione della installazione dell'impianto ascensore, per un importo di euro 1.000,00, come quantificato con relazione tecnica depositata, con vittoria di spese e competenze del giudizio.

Il condominio convenuto ha resistito alla domanda eccependo l'incompetenza per valore del giudice adito in favore del Tribunale di Cosenza e deducendo, nel merito, ricorrere l'ipotesi di cui all'art. 1121, comma 3, c.c., deducendo che la possibilità di partecipare ai vantaggi dell'innovazione installata non richiede specifiche forme e può essere espressa anche con il semplice utilizzo del bene, e che infatti la medesima inquilina aveva riconosciuto il diritto del condominio, contribuendo spontaneamente alle spese di gestione del servizio dell'ascensore; deducendo l'infondatezza della domanda attorea formulata in via subordinata, di compensazione del credito del condominio con il credito da ella vantato, non essendo stato accertato né quantificato il relativo diritto; eccependo inoltre l'intervenuta prescrizione del diritto al risarcimento del danno.

Il Giudice di pace, con sentenza n. 170/13 depositata in data 30.1.2013, ha rigettato la domanda attorea, ritenendo la stessa non supportata da adeguate prospettazioni e ritenendo non dimostrato il diritto al risarcimento del danno, compensando tra le parti le spese del giudizio.

Avverso tale decisione [redacted] ha proposto appello con atto di citazione notificato in data 22.3.2013, ribadendo che non era stata fornita prova del fatto che ella avesse esercitato il suo diritto potestativo ai sensi dell'art. 1121 c.c. e censurando la sentenza in quanto carente di motivazione, essendo la motivazione meramente apparente.

Parte appellata ha resistito al gravame.

La causa è stata assegnata a questo giudice con provvedimento in data 4.7.2018; all'udienza del 6.12.2018 le parti hanno precisato le loro conclusioni come in atti e la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini ex art. 190 c.p.c.

****

L'appello proposto è fondato.

In via preliminare si rileva che, ove rilevata in sede di appello la carenza di motivazione della sentenza di primo grado, il giudice dell'appello deve decidere la causa nel merito, stante la tassatività delle ipotesi di rimessione della causa al primo giudice previste dall'art. 354 cod. proc. civ. nel caso di vizio nell'instaurazione del contraddittorio o di inesistenza della sentenza per mancata sottoscrizione del giudice (cfr. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 28838 del 05/12/2008 (Rv. 605880 - 01).

Quanto all'oggetto della domanda, superata la questione in ordine alla eccezione di incompetenza, sulla quale è sceso il giudicato per mancata impugnazione sul punto della sentenza, la complessiva lettura dell'atto introduttivo del primo grado del giudizio porta a individuare il *thema decidendum* nella impugnativa della delibera assembleare del 22.3.2012 nella parte in cui è stato deliberato di procedere al recupero del credito vantato nei confronti del condomino [redacted] per le spese di installazione dell'impianto di ascensore per euro 3.700,44, oltre interessi a decorrere dal mese di novembre 2004 e declaratoria di totale inesistenza dell'obbligo dell'attrice a concorrere nella spesa condominiale di installazione dell'ascensore, e, in via gradata, di declaratoria della inesistenza dell'obbligo dell'attrice di concorrere a tale spesa condominiale fino alla concorrenza del controcredito da ella vantato verso il condominio a titolo di risarcimento dei danni, arrecati al locale sottoscala di sua proprietà in occasione della installazione dell'impianto ascensore, per un importo di euro 1.000,00.

Ciò precisato, si rileva che ai sensi dell'art. 1121 comma terzo c.c. '…(…)..*i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera'*.

La norma configura un diritto potestativo di partecipazione successiva ai vantaggi delle innovazioni precedentemente deliberate e realizzate nel condominio (Cass. 8746/1993), tale diritto può essere espresso per *facta concludentia* solo ove le condotte da cui si inferisce l'espressione di una volontà in tal senso siano univoche di tale volontà, anche con riferimento al potere di rappresentanza della volontà del titolare del diritto.

Si ricorda infatti che, in tema di spendita del nome per *facta concludentia,* la possibilità di imputare gli effetti contrattuali e/o obbligatori di una condotta a soggetto diverso da quello che ha concluso l'atto negoziale e/o obbligatorio, pur non richiedendo formule sacramentali, richiede necessariamente che venga posto in essere un comportamento univocamente idoneo a rappresentare alla controparte che si agisca non solo nel proprio interesse ma anche nell'interesse di colui nella cui sfera giuridica si producano gli effetti dell'atto posto in essere (cfr. Cass. 7510/2011).

Nel caso in esame, risulta incontestato fra le parti che l'inquilina (Sig.ra Merolla) dell'appartamento di proprietà della appellante posto al primo piano del codominio conduceva in locazione anche altro appartamento, di proprietà di altro condomino che invece aveva aderito alle installazione dell'impianto ascensore, posto sul medesimo piano dell'edificio.

Quanto ai fatti dedotti quale espressione del ridetto diritto potestativo ex art. 1121 comma 3 c.c., nella impugnata delibera assembleare si legge che l'affittuaria Merolla '*con propri assegni bancari n. ...(....) e ...(..)..ha proceduto, nella qualità di inquilina, al saldo delle quote* (ascensore) *dovute dal condomino* [redacted] *a decorrere dall'anno 2010. Con il pagamento delle quote del citato condomino, di fatto, la Signora Merolla ha certificato l'uso dell'appartamento del condomino* [redacted]*i nonché, viste le condizioni di salute della citata Signora Merolla, condizioni note a tutti, l'uso dell'impianto ascensore a far data 1^ gennaio 2010. Dopo quanto su brevemente riepilogato, non vi è dubbio che il condomino* [redacted] *e ....(....)... devono, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1121 del codice civile, procedere al pagamento di quanto dovuto relativamente all'installazione dell'impianto ascensore'.*

Posto che l'assemblea di condominio ha dedotto essere intervenuto esercizio del diritto potestativo da parte della condomina [redacted] sulla base della condotta posta in essere da parte dell'inquilina Merolla, la quale aveva inteso saldare quote condominiali anche relative all'utilizzo dell'ascensore; evidenziato inoltre che l'utilizzo dell'ascensore effettuato dalla detta inquilina, circostanza questa, si ribadisce, non contestata, era già previsto con riferimento all'altra unità immobiliare posta ugualmente al primo piano del condominio; rilevato che non emerge in alcun modo che la detta inquilina, nel provvedere al pagamento delle quote condominiali relative all'ascensore per la parte di pertinenza dell'unità immobiliare di proprietà della [redacted] abbia manifestato e/o in qualche modo evidenziato di avere inteso esercitare un diritto potestativo in nome e per conto di quest'ultima né sul punto il condominio, sul quale grava l'onere di provare la fonte del suo diritto, ha fornito prova univoca, limitandosi ad invocare pagamenti di quote ascensore da parte della inquilina Merolla effettuati nell'interesse di quest'ultima, richiamando nella delibera all'uopo specifiche esigenze di salute della

stessa Merolla, se ne trae che deve escludersi che la condomina [redacted] abbia esercitato per *facta concludentia* e per il tramite della sua inquilina -difettando la condotta della inquilina della necessaria univocità- il suo diritto potestativo di partecipare ai vantaggi dell'innovazione rappresentata dalla installazione dell'impianto ascensore in questione.

Né la proposta formulata dalla [redacted] al condominio in data 2.7.2010 e richiamata nella citata delibera assembleare, di riconoscimento del debito e richiesta di compensazione con il credito dalla stessa vantato a titolo di risarcimento danni al sottoscala di sua proprietà a seguito dei lavori per l'installazione dell'ascensore, può ritenersi quale dichiarazione di avvantaggiarsi della innovazione, atteso che, al di là della menzione di tale richiesta nella citata delibera assembleare quale riconoscimento del debito, non ne risulta in alcun modo documentato il contenuto in atti, mentre con nota del 30.3.2012 il difensore di parte appellante, specificava che trattavasi di una proposta formulata a fini meramente conciliativi.

Ne consegue l'illegittimità della delibera assembleare del 22.3.2012 nella parte in cui è stato ritenuto essere stato esercitato dalla [redacted] il diritto potestativo ex art. 1121 comma 3 c.c. di partecipare ai vantaggi dell'impianto ascensore e nella parte in cui è stato deliberato di procedere al recupero del credito vantato nei confronti del condomino [redacted] per le spese di installazione dell'impianto di ascensore per euro 3.700,44, oltre interessi a decorrere dal mese di novembre 2004; ne consegue, altresì l'annullamento della detta delibera assembleare per tale parte e la declaratoria di inesistenza dell'obbligo dell'attrice a concorrere nella spesa condominiale di installazione dell'ascensore.

Ogni altra questione resta assorbita.

Le spese di lite per entrambi i gradi di giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo avuto riguardo all'esiguo valore della controversia ed alla attività difensiva espletata.

P.Q.M.

Il Tribunale, quale giudice d'appello, definitivamente pronunciando, ogni ulteriore istanza, eccezione, deduzione e difesa disattesa, accoglie, per quanto in parte motiva, l'appello proposto e per l'effetto, così provvede:

a) accerta e dichiara l'illegittimità della delibera assembleare del 22.3.2012 del Condominio di Via [redacted] [redacted]- Cosenza, nella parte in cui è stato ritenuto essere stato esercitato dalla [redacted] il diritto potestativo ex art. 1121 comma 3 c.c. di partecipare ai vantaggi dell'impianto ascensore e nella parte in cui è stato deliberato di procedere al recupero del credito vantato nei confronti del condomino [redacted] per

le spese di installazione dell'impianto di ascensore per euro 3.700,44, oltre interessi a decorrere dal mese di novembre 2004;

b) accerta e dichiara l'inesistenza dell'obbligo della condomina [redacted] a concorrere alla spesa condominiale di installazione dell'ascensore presso il Condominio di Via Molinella n. 32 –Cosenza;

c) ogni altra questione assorbita;

d) condanna il Condominio di [redacted] [redacted] Cosenza al pagamento in favore delle spese processuali in favore di Grandinetti Claudia delle spese e competenze del doppio grado di giudizio che liquida in complessivi euro 400,00, oltre IVA e CPA, oltre euro 242,94 per spese vive -comprensive delle spese del procedimento di mediazione- per il primo grado ed in complessivi euro 1.620,00, oltre IVA e CPA e rimborso forfettario al 15%, oltre euro 140,20 per spese vive per il secondo grado.

Cosenza, 7 marzo 2020

Il giudice

dott. ssa Lucia Angela Marletta