

Corte d'Appello | Bari | **Civile** | **Sentenza** | 15 maggio 2020 | **n. 706****GIURISPRUDENZA**

Data udienza 18 marzo 2020

Integrale

Ripartizione delle spese di manutenzione - Ripartizione proporzionale all'uso delle cose comuni o correlate all'utilità - Inapplicabilità - Casistica

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI BARI

riunita in camera di consiglio nella seguente composizione:

- 1) dr. Michele Ancona - Presidente
- 2) dr. Luciano Giaglione - Consigliere
- 3) dr. Emma Manzionna - Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa civile in grado d'appello iscritta sul ruolo generale di spedizione n. 457 dell'anno 2016, avverso la sentenza n. 2038/2015 emessa dal Giudice Monocratico presso Tribunale di Trani il 27.11.2015 (pubbl. il 07.12.2015);

tra

Bo.Ma., De.Ma., Ri.Pi., Ri.Gi., Sp.An.,

rappresentati e difesi, in virtù di mandato in calce all'atto di citazione in appello, dagli avv.ti Se.Ge. e Ma.Ge. ed elettivamente domiciliati presso lo studio dell'avv. Gi.Ta. in Bari, alla via (...);

Appellanti

e

Condominio Via (...) Bisceglie, in persona del amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv.to Gr.Tr., in virtù di mandato a margine dell'atto di costituzione in primo grado, elettivamente domiciliato presso lo studio in Bisceglie alla via (...);

Appellato

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 12.04.2012 i sig.ri Bo.Ma., De.Ma., Ri.Pi., Ri.Gi., Sp.An., quali proprietari dei locali terranei o seminterrati della palazzina di via (...), in Bisceglie, impugnavano la deliberazione adottata dalla assemblea dei condomini il 22.3.2012 e comunicata loro il 29.3.2012, con la quale erano state ripartite le spese relative ai lavori di manutenzione straordinaria della palazzina condominiale per un importo complessivo di Euro 109.972,97. Essi chiedevano che detta delibera fosse dichiarata invalida ed illegittima perché: a) aveva ripartito le spese di montaggio e smontaggio delle impalcature pari all'importo di Euro 17.885,65, oltre IVA, secondo i valori delle proprietà ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c., anziché secondo l'uso e l'utilità ai sensi del secondo comma dello stesso articolo; b) aveva compreso nei lavori appaltati dal condominio, anche la pitturazione delle serrande e dei cancelli dei locali terranei, benché di proprietà individuale, ponendo la relativa spesa a carico dei singoli proprietari ricorrenti; c) aveva disposto, in favore del geom. Pe., a titolo di onorario quale direttore dei lavori e del piano di sicurezza, la somma complessiva di Euro 10.148,99 (?.7.623,19 + Euro 2516,80), errata e sproporzionata rispetto alla prestazione richiesta al professionista; d) aveva disposto a favore dello stesso amministratore il pagamento di ulteriori Euro 2.651,86 a titolo di compenso extra per le operazioni contabili di riparto di quelle spese.

Costituitosi in giudizio, il condominio convenuto contestava il fondamento delle domande, chiedendone il rigetto.

Il Tribunale di Trani, con la gravata sentenza n. 2038/2015, ha disatteso le eccezioni in rito formulate dal condominio ed ha ritenuto illegittima la deliberazione dell'assemblea nella sola parte in cui aveva attribuito all'amministratore il compenso straordinario di Euro 2.651,06, rigettando per il resto la domanda e compensando tra le parti un terzo delle spese processuali, che per i restanti due terzi ha posto a carico degli attori in solido tra loro.

Avverso tale sentenza, hanno interposto appello Bo.Ma., De.Ma., Ri.Pi., Ri.Gi., Sp.An., con atto di citazione notificato in data 18.03.2016,

chiedendo, per i motivi di seguito indicati, accogliere le seguenti conclusioni: "dichiarare invalida ed illegittima la impugnata deliberazione assembleare adottata il 22.03.2012, con la quale fu illegittimamente disposto il riparto secondo i millesimi di proprietà della spesa prevista per il montaggio e lo smontaggio della impalcature; fu illegittimamente deliberata l'esecuzione della pitturazione del cancello e delle serrande dei locali di proprietà individuale; fu disposta l'attribuzione del compenso professionale dovuto al geom. Ma.Pe. in misura decisamente errata ed ingiusta".

Si è costituito il condominio chiedendo il rigetto dell'appello, con conferma della sentenza di primo grado e condanna degli appellanti al pagamento delle spese e competenze di causa.

Occorre premettere che, a fondamento della decisione, il Tribunale di Trani ha ritenuto: 1) che la spesa relativa al montaggio e smontaggio delle impalcature era stata correttamente ripartita secondo i valori delle proprietà ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c., trattandosi di costi in funzione della conservazione di beni comuni a tutti condomini; b) che l'esecuzione di opere di pitturazione delle serrande e dei cancelli dei locali terranei, benché di proprietà individuale, era stata correttamente disposta ed eseguita dal Condominio con onere di spesa a carico dei singoli proprietari ai sensi dell'art. 1123 co. 2 c.c., in base all'art. 4 del regolamento condominiale, trattandosi di opere necessarie per garantire l'uniformità dell'estetica del fabbricato e per la conservazione del suo decoro architettonico; c) che ugualmente corretta era la ripartizione della spesa relativa al compenso per onorari tecnici, direzione lavori e sicurezza in favore del geom. Ma.Pe., in considerazione della precedente delibera del 7.10.2010 che aveva stabilito detto compenso nella percentuale del 7% sull'ammontare complessivo dei lavori pari a Euro 109.972,97, oltre all'importo di Euro 2000,00 concordato per la sicurezza; d) che viceversa era fondata l'impugnativa della deliberazione limitatamente alla previsione del compenso straordinario per l'amministratore per le operazioni contabili di riparto delle spese per i lavori di rifacimento del fabbricato.

1. Con il primo motivo gli appellanti hanno lamentato che la decisione contestata non avrebbe tenuto conto del fatto che, nei lavori di rifacimento degli intonaci, era compresa anche l'intonacatura dei pannelli dei balconi di quegli appartamenti sicché le impalcature in discorso sarebbero servite in misura maggiore agli appartamenti dei piani superiori rispetto ai locali terranei e seminterrati. Tale ultima circostanza non sarebbe sfuggita al primo giudice, tant'è che, nelle pagine 5 e 6 della gravata sentenza, aveva rilevato che nelle facciate condominiali costituivano "eccezione" alle parti comuni condominiali i "balconi (pure compresi tra i lavori di rifacimento deliberati dall'assemblea) che sono e rimangono (anche per determinazione del regolamento condominiale) beni privati, la cui manutenzione (così come la relativa spesa) spetta ai singoli proprietari ...". Contraddittoriamente, però, il Tribunale avrebbe poi esonerato i proprietari dei balconi dall'onere di contribuire in maggior misura alla spesa di montaggio e smontaggio delle impalcature, indispensabili per eseguire in sicurezza i lavori di intonacatura anche sui pannelli dei balconi. Pertanto, ad avviso degli appellanti, dovrebbe trovare applicazione, nel caso di specie, il criterio di riparto della spesa previsto dal secondo comma dell'art. 1123 c.c., riferibile a qualunque parte comune dell'edificio, e quindi anche alle facciate condominiali, dalle quali sporgono i balconi di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

1. a Il motivo è infondato.

La Corte ritiene di condividere il principio di diritto richiamato nella sentenza gravata, a mente del quale, la ripartizione delle spese di manutenzione proporzionate all'uso delle cose comuni o correlate all'utilità che se ne tragga non si giustifica con riferimento a quelle parti, come il tetto o la facciata, che costituiscono le strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato e che sono destinate a servire in maniera eguale ed indifferenziata le varie unità immobiliari dell'edificio (cfr. Cassazione civile sez. VI, 07/10/2019, n. 24927; Cass. Sez. 2, 03/01/2013, n. 64; Cass. Sez. 2, 04/05/1999, n. 4403; Cass. Sez. 2, 22/12/2014, n. 27154). Ne consegue che le spese per il ponteggio necessario per il rifacimento della facciata non possono che essere ripartite con i medesimi criteri adottati per la ripartizione delle spese per il rifacimento della facciata, ovvero secondo la tabella della proprietà individuale, e ciò quantunque il detto ponteggio sia servito anche per il rifacimento dei balconi. Infatti, posto che il ponteggio sarebbe stato comunque necessario per l'esecuzione dei lavori riguardanti la facciata condominiale, gli appellanti avrebbero dovuto dimostrare che l'esecuzione delle opere relative ai balconi, aveva comportato la necessità di prolungare, nel tempo, l'utilizzo del ponteggio rispetto a quello necessario per l'esecuzione delle opere comuni, con aggravio delle relative spese.

2. Con il secondo motivo, gli appellanti hanno impugnato la sentenza nella parte in cui ha ritenuto corretta la decisione dell'assemblea dei condomini di comprendere, tra i lavori appaltati dal condominio, la pitturazione delle serrande e dei cancelli dei locali terranei, beni innegabilmente di proprietà individuale, con addebito della relativa spesa ai proprietari di quei locali. Ed invero, l'art. 4 del regolamento condominiale, richiamato dalla gravata sentenza e male interpretato dal primo giudice, si limiterebbe a far carico ai singoli condomini dell'obbligo di eseguire essi stessi alle proprietà individuali quelle riparazioni indispensabili ad evitare danni agli altri condomini o alla palazzina condominiale, ma non autorizzerebbe certo l'assemblea dei condomini ad intervenire direttamente sulle proprietà individuali, disponendo l'esecuzione dei lavori ed addebitando quindi il costo ai singoli proprietari. L'illegittimità della assunta deliberazione sarebbe tanto evidente che lo stesso amministratore del condominio, in corso di causa, avrebbe invitato di fatto l'impresa appaltatrice a non più eseguire la pitturazione delle serrande e dei cancelli dei locali terranei.

2.a Rileva preliminarmente la Corte che la asserita circostanza che le opere non siano state eseguite dal Condominio, non fa venire meno l'interesse all'impugnativa, essendo la delibera sul punto, astrattamente suscettibile di esecuzione (cfr. Cassazione civile sez. II, 10/02/2010, n. 2999).

Tuttavia, la censura mossa dagli attori - attuali appellanti non ha ad oggetto il criterio di ripartizione della spesa stabilito con la deliberazione condominiale del 22.03.2012, bensì la decisione adottata dal condominio appellato con la precedente deliberazione assunta il 10.11.2011 (presupposto di quella impugnata) di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato e di affidare i relativi lavori all'impresa Tr.Em., approvando il capitolato delle opere che comprendeva la pitturazione delle serrande dei locali di proprietà esclusiva. Pertanto, poiché non risulta essere stata impugnata la delibera del 10.11.2011 (atto presupposto), il suo contenuto non può essere messo in discussione mediante l'impugnazione della successiva deliberazione del 22.03.2012, che riguarda esclusivamente la scelta del criterio di ripartizione della spesa, di per sé legittimo, riguardando lavori su proprietà individuali dei singoli condomini.

3. Con il terzo motivo, gli appellanti hanno lamentato che il Tribunale avrebbe errato nel ritenere corretta la ripartizione della spesa relativa al compenso per onorari tecnici, direzione lavori e sicurezza in favore del geom. Ma.Pe.. La percentuale del 7% stabilita nella precedente delibera del 7.10.2010 sull'ammontare complessivo dei lavori avrebbe dovuto essere calcolata, a giudizio degli appellanti, sulla somma di Euro 86.540,65 al netto di iva e non già sull'importo indicato in sentenza di Euro 109.972,97, comprendente non solo l'iva ma anche le voci di spesa errate quali i compensi per il geometra e l'amministratore oltre all'importo di Euro 2000,00 concordato per la sicurezza

3.a Il motivo, ad avviso della Corte, è fondato. Invero, nel piano di riparto allegato alla delibera oggetto di impugnazione del 22.03.2012, la somma di Euro 109.972,97 corrisponde all'importo complessivo dei lavori, comprensivo di IVA e degli onorari previsti in favore del direttore dei lavori e dell'amministratore (quest'ultimo peraltro ritenuto illegittimo dallo stesso Tribunale nella sentenza gravata). Nella precedente deliberazione del 7.10.2010, mai impugnata, è stata prevista in favore del predetto professionista la percentuale del 7%, oltre oneri, sull'imponibile dei lavori + Euro 2000,00, oltre oneri, per il piano di sicurezza. Pertanto, il compenso spettante in favore geom. Ma.Pe. avrebbe dovuto essere calcolato applicando la percentuale del 7% sull'importo imponibile dei lavori di manutenzione straordinaria in questione pari a Euro 86.540,65, come rilevabile dal capitolato di appalto e dal piano di riparto e non già sull'importo di Euro 109.972,93, come erroneamente ritenuto dal giudice di prime cure. Deve ritenersi invece inammissibile, in quanto nuova, la ulteriore doglianza avanzata dagli appellanti solo con la memoria conclusionale - secondo cui non sarebbe dovuta neanche la percentuale del 7% perché l'importo dei lavori avrebbe superato Euro 50.000,00" - risultando invece, dall'esame della delibera assembleare del 7.10.2010, che l'onorario nella percentuale suindicata è dovuto "purché l'importo dei lavori superi Euro 50.000,00", come si è verificato in concreto.

Ne consegue che, in parziale accoglimento del gravame, deve ritenersi illegittima la deliberazione assembleare del 22.03.2012 oltre che sotto il profilo rilevato dal Tribunale di Trani, anche nella parte in cui ha ripartito a carico degli appellanti l'onorario pari a Euro 10.138,99 (Euro 7623,19 + Euro 2.5126,80) in favore del geom Ma.Pe. invece che nella percentuale del 7%, oltre oneri, sull'imponibile dei lavori pari a Euro 86.540,65 e di Euro 2000,00, oltre oneri, per il piano di sicurezza, come stabilito nella precedente deliberazione del 7.10.2010.

4. Con il quarto motivo, gli appellanti hanno lamentato l'ingiustizia della statuizione sulle spese, atteso che vertendosi in ipotesi di soccombenza reciproca, il giudice di prime cure avrebbe dovuto quanto meno disporre la compensazione integrale delle spese.

Il motivo è fondato.

Costituisce principio giurisprudenziale consolidato quello secondo cui, in caso di accoglimento parziale della domanda, il giudice può, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., compensare in tutto o in parte le spese sostenute dalla parte vittoriosa, ma questa non può essere condannata neppure parzialmente a rifondere le spese della controparte, nonostante l'esistenza di una soccombenza reciproca per la parte di domanda rigettata o per le altre domande respinte, poiché tale condanna è consentita dall'ordinamento solo per l'ipotesi eccezionale di accoglimento della domanda in misura non superiore all'eventuale proposta conciliativa (cfr. Cassazione civile sez. III, 24/10/2018, n. 26918).

Pertanto, avendo il Tribunale accolto sia pure in parte (per uno su quattro motivi posti a base dell'impugnativa) la domanda degli attori non avrebbe dovuto condannare i medesimi attori alla rifusione di 1/3 delle spese in favore del condominio ma avrebbe potuto al più disporre la compensazione integrale tra le parti delle spese del procedimento di primo grado.

Tuttavia, in considerazione del parziale accoglimento dell'appello, occorre procedere ad una nuova regolamentazione delle spese del doppio grado di giudizio che, avuto riguardo all'esito complessivo del giudizio (che vede in definitiva accolti due su quattro dei motivi di impugnazione della deliberazione originariamente proposti) appare equo compensare nella misura del 50%, con condanna dell'appellato Condominio al rimborso della restante metà delle spese, liquidate come in dispositivo tenendo conto dei parametri previsti dalle tabelle allegare al D.M. 10.03.2014 n. 55 in relazione al valore della controversia e dell'attività difensiva svolta.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Bari, Terza Sezione Civile, pronunciando definitivamente sull'appello proposto, con atto di citazione notificato in data 18.03.2016, da Bo.Ma., De.Ma., Ri.Pi., Ri.Gi., Sp.An., avverso la sentenza n. 2038/2015 emessa dal Giudice Monocratico presso Tribunale di Trani il 27.11.2015 (pubbl. il 07.12.2015), nei confronti del Condominio Via (...), in persona del amministratore p.t., ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

1) accoglie in parte l'appello e per l'effetto, dichiara illegittima la deliberazione assembleare del 22.03.2012 nella parte in cui ha ripartito a carico degli appellanti l'onorario pari a Euro 10.138,99 (Euro 7623,19 + Euro 2.5126,80) in favore del geom. Ma.Pe.;

2) condanna l'appellato condominio a rimborsare agli appellanti 1/2 delle spese e competenze del doppio grado di giudizio, liquidate nell'intero, per il primo grado, in complessivi Euro 3000.00 (come da dispositivo della gravata decisione) e, per il presente grado d'appello, in complessivi Euro 4960,00, a titolo di compenso professionale ed Euro 777,00 per esborsi, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% ed agli accessori come per legge, da distrarsi in favore dei procuratori costituiti per dichiarata anticipazione;

3) dichiara compensata la restante metà delle spese e competenze legali del doppio grado di giudizio tra le parti di cui al capo che precede.

Così decisa in Bari il 18 marzo 2020.

Depositata in Cancelleria il 15 maggio 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 marzo 2020

Massima redazionale

Ripartizione delle spese di manutenzione - Ripartizione proporzionale all'uso delle cose comuni o correlate all'utilità - Inapplicabilità - Casistica

La ripartizione delle spese di manutenzione proporzionate all'uso delle cose comuni o correlate all'utilità che se ne tragga non si giustifica con riferimento a quelle parti, come il tetto o la facciata, che costituiscono le strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato e che sono destinate a servire in maniera eguale ed indifferenziata le varie unità immobiliari dell'edificio. Di talché, le spese per il ponteggio necessario per il rifacimento della facciata non possono che essere ripartite con i medesimi criteri adottati per la ripartizione delle spese per il rifacimento della facciata, ovvero secondo la tabella della proprietà individuale, e ciò quantunque il detto ponteggio sia servito anche per il rifacimento dei balconi.