

Corte d'Appello | Salerno | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 30 giugno 2020 | n. 848

GIURISPRUDENZA

Data udienza 10 giugno 2020

Integrale

Amministratore condominiale - Stipula dei contratti inerenti alla manutenzione ordinaria dell'edificio - Vincolatività per i condomini - Non necessità dell'approvazione assembleare - Ratio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI SALERNO

SECONDA SEZIONE CIVILE

La Corte di Appello di Salerno Seconda Sezione Civile riunita in Camera di Consiglio nelle persone di:

dr. Bruno de Filippis Presidente

dr.ssa Giulia Carleo Consigliere

dr.ssa Rosa D'Apice Consigliere rel. est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento civile n. 862/2014 avente ad oggetto l'appello avverso la sentenza del Tribunale di Salerno n. 2836/14 depositata il 12/05/2014

TRA

Ma.Ga. rappresentata e difesa dall'avv. Do.Fr., elettivamente domiciliata presso lo studio del predetto difensore in Salerno via (...) - Appellante

E

Condominio (...) in Pellezzano (SA) via (...) rappresentato e difeso dall'avv. EL.Ia., elettivamente domiciliato presso lo studio del predetto difensore in Pontecagnano Faiano via (...) - Appellato

Conclusioni: come da verbale di udienza del 26/09/2019

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Ma.Ga., proprietaria di un'unità immobiliare ricompresa nello stabile condominiale (...) situato in Pellezzano (SA) via (...), ha convenuto in giudizio il Condominio (...), impugnando la delibera assembleare del 13/10/2011, in seconda convocazione, relativa all'approvazione del preventivo dei lavori di giardinaggio per il cortile comune, sia di manutenzione ordinaria sia di manutenzione straordinaria, perché adottata nel mancato rispetto del quorum fissato dall'art. 1136 c.c..

Il Condominio (...), costituitosi in giudizio, ha resistito, ed ha concluso per il rigetto della domanda.

Il Tribunale di Salerno con sentenza depositata il 12/5/2019 ha rigettato la domanda, argomentando che "l'attività svolta dall'amministratore in ordine alla manutenzione del parco condominiale, volta alla gestione e cura del verde, anche attraverso l'individuazione di altra ditta fornitrice, non si qualifica attività straordinaria richiedente l'autorizzazione dell'assemblea in quanto il suo ciclico ripetersi è finalizzato proprio alla cura della res comune che ben può essere ricompresa nelle attività facenti capo all'amministratore quale mandatario del condominio".

Avverso la predetta sentenza Ma.Ga. ha proposto appello con atto di citazione notificato il 30/9/2014; ha criticato le ragioni della decisione impugnata ed ha concluso per l'accoglimento del gravame con vittoria delle spese processuali del doppio grado di giudizio.

Il Condominio (...), costituitosi in giudizio, in via preliminare ha eccepito l'inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art. 342 c.p.c.; nel merito ha contestato la fondatezza dei motivi di impugnazione.

Ha concluso, pertanto, per la declaratoria di inammissibilità dell'interposto gravame, ovvero per il rigetto con vittoria delle spese processuali.

La Corte all'udienza del 26/09/2019 ha riservato la causa in decisione con i termini dell'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. In primis si osserva che l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dal Condominio (...), ai sensi dell'art. 342 c.p.c., non può trovare ingresso.

Ma.Ga. - come si evince dalla formulazione delle doglianze che di seguito saranno analizzate - ha indicato in maniera chiara e precisa le parti della sentenza impugnata, le censure tese a contrastare le ragioni della decisione e le modifiche richieste.

A tale riguardo giova ricordare che la giurisprudenza di legittimità ha affermato che gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal d.l. n. 83/2012, conv. con modif. dalla legge n. 134/2012, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo Giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari formule sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, tenuto conto della permanente natura di revisio prioris instantiae del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata (cfr. Cass. S.U. n. 27199/2017).

2. Chiarito tale profilo, la Corte ritiene che l'appello è infondato e, pertanto, va rigettato.

3. Ma.Ga. ha censurato la sentenza impugnata, deducendo che l'approvazione del preventivo di spesa oggetto della delibera del 13/10/2011 afferisce ad attività di manutenzione straordinaria, così definita nello stesso verbale di assemblea, attività che esula dai poteri attribuiti all'amministratore dall'art. 1130 c.c.; l'appellante ha ulteriormente osservato che nei poteri dell'amministratore rientra quello di stipulare contratti necessari per provvedere all'ordinaria amministrazione e alla prestazione dei servizi comuni, nei limiti, però, della spesa approvata dall'assemblea, giungendo così alla conclusione che il preventivo di spesa in questione doveva essere approvato dall'assemblea con il quorum prescritto dall'art. 1136 c.c., non rientrando nella sfera di autonomia negoziale dell'amministratore.

Le critiche sono prive di pregio.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che i contratti conclusi dall'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni ed inerenti alla manutenzione ordinaria dell'edificio ed ai servizi comuni essenziali, ovvero all'uso normale delle cose comuni, sono vincolanti per tutti i condomini in forza dell'art. 1131 c.c.; nel senso che giustificano il loro obbligo di contribuire alle spese, senza necessità di alcuna preventiva approvazione assembleare delle stesse; ciò in quanto si è in presenza di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea; la loro approvazione è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico (cfr. motivazione Cass. n. 10865/2016; cfr. anche Cass. n. 454/2017).

L'elemento distintivo dell'ordinaria amministrazione dell'obbligazione assunta, come tale sottratta al presupposto autorizzativo dell'assemblea, risiede, al pari di quanto si sostiene per le amministrazioni commerciali, nella "normalità" dell'atto di gestione condominiale rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni; mentre, solo laddove si verta in ipotesi di spese che, seppure dirette alla migliore utilizzazione di cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino per la loro particolarità e consistenza un onere economico rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla gestione, l'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore, senza la preventiva deliberazione dell'assemblea, non è sufficiente a fondare l'obbligo dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza contemplato nella fattispecie di cui all'art. 1135 II comma c.c. (cfr. ancora motivazione Cass. n. 10865/2016).

Nella specie la controversia involge la delibera dell'assemblea condominiale del 13/10/2011 nella parte relativa all'approvazione del punto 2 dell'ordine del giorno "eventuale approvazione nuovo preventivo giardinaggio con specifica dei lavori e numero di interventi".

In particolare nella suindicata delibera espressamente si legge "in riferimento al nuovo preventivo di giardinaggio e all'intervento di manutenzione straordinaria al giardino l'assemblea decide di approvare a maggioranza millesimale il preventivo del Sig. Ri.Do. sia per la manutenzione ordinaria che straordinaria; condomini dissenzienti Bo., An. e Ca.; i preventivi controfirmati dal Presidente e dal Segretario vengono allegati al presente verbale"; ancora, il preventivo approvato prevede un primo intervento - segnatamente "sfcio erbacce da viali aiuole cortili; potatura rampicanti; potatura cespugli; potatura siepi interne e perimetrali con la sagomatura e il restringimento lato viale; tagli albero alto fusto secco; pulizia rami e foglie secche da Dracene; risemina prato lato nord fabbricato; rimozione materiale; concimazione " - e successivi interventi mensili "per una corretta manutenzione del verde" per un importo di Euro 150,00 al mese oltre I.V.A. (cfr. delibera in atti e preventivi allegati).

Ora - premesso che la qualificazione dell'intervento come di manutenzione straordinaria contenuto nel suindicato preventivo e nella delibera assembleare di approvazione non vincola la Corte - si osserva che la tipologia degli interventi specificati nel preventivo in questione ed il loro costo complessivo (euro 1.200,00 oltre I.V.A.), decisamente modesto, inducono a ritenere che si sia in presenza di un'attività finalizzata alla piena fruizione dello spazio comune destinato a verde e connotata da quella "normalità" rispetto al godimento della res che, in applicazione dei principi di diritto innanzi richiamati, caratterizza l'attività di ordinaria amministrazione; tale attività rientra nell'esercizio dei poteri attribuiti all'amministratore ex art. 1130 c.c., rispetto alla quale anche per le relative spese, non è richiesta, a differenza di quanto prospettato dall'appellante con l'interposto gravame, la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale.

4. Le argomentazioni esposte conducono al rigetto dell'interposto gravame e alla conseguente conferma della sentenza impugnata.

La regolamentazione delle spese processuali del presente grado di giudizio segue la soccombenza sicché l'appellante va condannata al pagamento delle spese processuali - da liquidarsi come in dispositivo - in favore dell'appellato.

Infine va dato atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115/2002 (comma introdotto dalla legge n. 228/2012) per il versamento da parte di Ma.Ga. dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la presente impugnazione.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Salerno, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Ma.Ga. nei confronti del Condominio Parco (...) sito in Pellezzano (SA) via Crovito n. 2 avverso la sentenza emessa dal Tribunale di Salerno n. 2836/14 depositata il 12/05/2014, così provvede:

1. rigetta l'appello e per l'effetto conferma la sentenza impugnata;
2. condanna l'appellante al pagamento delle spese processuali del presente grado di giudizio in favore dell'appellato, spese che liquida in Euro 915,00 per compensi oltre rimborso forfettario spese generali, I.V.A. e C.P.A. nella misura e come per legge;
3. dichiara la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115/2002 (comma introdotto dalla legge n. 228/2012) per il versamento da parte di Ma.Ga. dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la presente impugnazione.

Così deciso in Salerno il 10 giugno 2020.

Depositata in Cancelleria il 30 giugno 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 10 giugno 2020

Massima redazionale

Amministratore condominiale - Stipula dei contratti inerenti alla manutenzione ordinaria dell'edificio - Vincolatività per i condomini - Non necessità dell'approvazione assembleare - Ratio

I contratti conclusi dall'amministratore condominiale nell'esercizio delle sue funzioni ed inerenti alla manutenzione ordinaria dell'edificio ed ai servizi comuni essenziali, ovvero all'uso normale delle cose comuni, sono vincolanti per tutti i condomini in forza dell'art. 1131 c.c., nel senso che giustificano il loro obbligo di contribuire alle spese, senza necessità di alcuna preventiva approvazione assembleare delle stesse. La loro approvazione è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico. Si evidenzia, tuttavia, che, in ordine alle spese che, seppure dirette alla migliore utilizzazione di cose comuni od imposte da sopravvenienze normative, comportino per la loro particolarità e consistenza un onere economico rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla gestione, l'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore, senza la preventiva deliberazione dell'assemblea, non è sufficiente a fondare l'obbligo dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza contemplato nella fattispecie di cui all'art. 1135, comma 2, c.c.