

GIURISPRUDENZA

Data udienza 1 ottobre 2020

Integrale

Condominio - Oneri ordinari e straordinari - Nascita dell'obbligazione - Titolo idoneo a foindare la pretesa

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI SALERNO

PRIMA SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice monocratico, dott. Guerino IANNICELLI, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 2229 del Ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2017, vertente

TRA

(…), nato a M. il (...);

rappresentato e difeso dall'avv. Ca.Al. e dalla dott.ssa D'A.Si. per procura in calce all'atto di citazione in appello;

- appellante -

E

Condominio (...), (...), sito in B. alla via (...);

rappresentato e difeso dall'avv. Pa.Ro. per procura in calce alla comparsa di risposta;

- appellato -

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con sentenza n. 1513/2016, depositata in data 28.9.2016, il giudice di pace di Eboli rigettava l'opposizione al decreto n. 300/2015 del 15.4.2015 che aveva ingiunto a (...) il pagamento della somma di Euro 2.744,30 in favore del Condominio (...), (...), per oneri condominiali ordinari e straordinari. Osservava, in motivazione, che l'obbligo del condomino di contribuire alle spese sussiste per effetto degli atti di gestione, anche in mancanza di una delibera di approvazione delle spese e del piano di riparto delle spese, che ha solo la funzione di rendere liquido il debito di ciascun partecipante e di determinare in concreto le quote di ciascuno; che, nel caso di specie, le quote poste in riscossione e portate dalle bollette prodotte nel monitorio risultano dai prospetti mensili e dal piano di ripartizione delle spese per millesimi di proprietà; che l'opponente non ha contestato la correttezza dei calcoli nelle bollette; che lo stesso opponente ha ammesso l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria alla facciata esterna del fabbricato.

La sentenza rigettava, altresì, la domanda riconvenzionale di condanna del Condominio al risarcimento dei danni (nella misura di Euro 5.000,00) cagionati all'opponente da infiltrazioni di acqua nel suo appartamento provenienti dalla facciata condominiale (distacco di intonaco e microfessure). Riteneva insussistente la prova dei danni, osservando, in motivazione, che il Ctu non ha rinvenuto tracce di fenomeni infiltrativi, né di lavori di ripristino dello stato dei luoghi; che le conclusioni del Ctu non sono condivisibili, in quanto si basano su rilievi fotografici privi di data certa, oltre che prodotti oltre il termine di decadenza di cui all'art. 320 c.p.c. e sulle sole dichiarazioni dell'opponente; che le dichiarazioni dei testimoni non sono affidabili, implicando valutazioni sulla causa, natura e tipologia dei lavori di manutenzione eseguiti nell'immobile prive di più affidabili riscontri e, per quanto attiene all'esborso di circa 4 mila euro, basate su circostanze apprese de relato dallo stesso opponente e carenti di prova del pagamento, che deve essere fornita per tabulas, ex art. 2726 c.c.; che la prova dei pagamenti non può desumersi dal preventivo di spesa, né dalla Ctu; che anche le testimonianze sull'esecuzione e consistenza dei lavori sono assai deboli, perché non è dato capire chi e quando li avrebbe eseguiti; che non è stata prodotta documentazione proveniente da chi avrebbe eseguito i lavori, né offerta la sua testimonianza, né fatto ricorso ad

un ATP o ad una perizia giurata al momento dei danni; che non è stata prodotta alcuna missiva con cui si denunciavano i danni da infiltrazioni di acqua all'amministratore del condominio; che anche la consulenza tecnica di parte risale al 2015, dopo la notifica del decreto ingiuntivo, mentre i danni risalirebbero al 2013.

(...) propone appello avverso la sentenza, al quale il Condominio (...), (...), costituitosi, resiste.

Con riguardo al rigetto dell'opposizione, deduce: che la sentenza ha ingiustamente confermato un decreto ingiuntivo supportato unicamente dalle bollette condominiali e dalle tabelle millesimali, senza alcuna delibera assembleare di approvazione di un preventivo, né di un consuntivo, né di uno stato di riparto; che alcun'altra documentazione risultava prodotta fino alla tardiva costituzione del Condominio, avvenuta solo all'udienza di precisazione delle conclusioni; che l'opponente non ha effettuato alcun riconoscimento dell'esattezza dei conteggi. Replica il Condominio che il giudice di prime cure ha fatto applicazione del principio secondo cui l'ingiunzione per i contributi condominiali può essere chiesta anche in base ai prospetti mensili non contestati.

L'esame del motivo richiede una verifica della documentazione utilizzabile ai fini della decisione. La produzione allegata al ricorso monitorio consiste solo nelle bollette ordinarie e straordinarie da ottobre 2013 a febbraio 2015 e nell'elenco delle unità immobiliari con i relativi millesimi. Le bollette relative agli oneri straordinari indicano solo la rata dei lavori allo stabile, mentre quelle relative agli oneri ordinari contengono l'elenco delle spese, l'importo di ciascuna, la tabella millesimale di riferimento, i millesimi dell'unità immobiliare e la quota corrispondente. La produzione è stata integrata all'atto della costituzione del Condominio nel giudizio di opposizione, avvenuta solo all'udienza di precisazione delle conclusioni del 22.9.2016, con: le delibere assembleari che avevano deciso l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'intero fabbricato e l'emissione di bollette straordinarie (Delib. del 28 gennaio 2013 e Delib. del 30 giugno 2013); il contratto di appalto; i verbali di assemblee deserte, convocate per l'approvazione del bilancio consuntivo 2012 e 2013 e del bilancio preventivo 2014 (7.3.2014 e 9.6.2014), per l'approvazione dei bilanci consuntivi degli anni precedenti ed il bilancio preventivo 2016 (5.3.2015); la delibera di approvazione dei bilanci consuntivi relativi agli anni 2013 e 2014 e del bilancio preventivo 2015 (4.10.2015).

Secondo l'appellante, che aveva immediatamente eccepito la preclusione, la documentazione prodotta il 22.9.2016 è inutilizzabile ai fini della decisione, perché tardiva. L'eccezione è fondata, per il principio consolidato secondo cui nel procedimento davanti al giudice di pace, l'art. 320, comma 3, c.p.c. nel prevedere che, nella prima udienza, le parti precisano definitivamente i fatti posti a base delle domande, difese ed eccezioni, producono i documenti e richiedono i mezzi di prova da assumere, stabilisce un sistema di preclusioni che non è disponibile neppure da parte del giudice con il differimento della prima udienza ad altra (Cass. 7.7.2004, n. 12476). Tuttavia, ove ne ravvisi la necessità, il giudice può rinviare, ai sensi dell'art. 320, comma 4, c.p.c. per una sola volta, ad una nuova udienza, per consentire alle parti di produrre documenti o richiedere prove, sia a domanda di parte che di ufficio (Cass. 8.3.2005, n. 5012). Oltre tale nuova udienza è preclusa alle parti la produzione di documenti (Cass. 27.5.2005, n. 11214); con la conseguenza che il giudice non può tenere conto dei documenti prodotti tardivamente (Cass., 20.4.2009, n. 9347). La preclusione investe anche il verbale di approvazione dei consuntivi 2013 e 2014 e del preventivo 2015, anche se la sua formazione è successiva alla prima udienza (del 13.7.2015), poiché altre udienze si sono svolte prima della costituzione in giudizio il 22.9.2016 e non vi è un'istanza di rimessione in termini.

L'utilizzabilità a fini di prova dei soli documenti del monitorio pone un interrogativo sul valore probatorio delle bollette ordinarie e straordinarie, che vanno tenute distinte.

Le bollette ordinarie descrivono spese per manutenzione ordinaria di parti comuni (giardino, autoclave, ascensore, riparazioni, lampadine), amministrazione, assicurazione e servizi (...). Per queste vale il principio richiamato dal giudice di pace, secondo cui l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio o per l'esercizio dei servizi comuni deriva dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e gestione, e non già dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, e sorge, quindi, per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta, e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministratore per il compimento di una determinata attività di gestione (Cass., 17.5.1997, n. 4393; Cass., 7.7.1988, n. 4467), mentre la delibera assembleare che abbia approvato e ripartito tali spese ha valore non costitutivo, ma meramente dichiarativo (Cass., 21.5.1964, n. 1251). Con particolare riferimento alle spese per la conservazione di parti comuni dell'edificio, si afferma che le obbligazioni dei condomini di concorrere nelle spese per la conservazione delle parti comuni si considerano obbligazioni propter rem, perché nascono dalla conseguenza della contitolarità del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi comuni; sicché l'obbligo di ciascun condomino insorge al momento stesso in cui si rende necessario provvedere alla conservazione della cosa e, per conseguenza, si eseguono i lavori che giustificano le relative spese. La Suprema Corte richiama anche la distinzione tra i concetti di obbligazioni e di debito: alla contitolarità del diritto reale si ricollega l'obbligazione di concorrere alle spese per la conservazione, concepita come dovere di prestazione cui ciascun condomino è tenuto per tutelare l'integrità delle parti comuni, mentre il debito, inteso come dovere attuale di adempiere, viene ad essere determinato nella scadenza e nel quantum in virtù di una fattispecie ulteriore, rappresentata dalla deliberazione dell'assemblea, la quale non influisce né sul fatto costitutivo né in ordine alla proporzione; la deliberazione dell'assemblea di approvazione delle spese, dunque, ha la funzione di rendere liquido il debito di ciascun partecipante, mentre la successiva delibera di ripartizione ha la funzione ulteriore di determinare in concreto la quota che ciascuno è tenuto a pagare (Cass. 18 aprile 2003, n. 6323). In forza di tale principio, deve condividersi, per le bollette ordinarie, la ragione di rigetto dell'opposizione esposta nella sentenza impugnata, che ricava la prova dai prospetti mensili, dalla ripartizione delle spese per millesimi di proprietà e dalla mancanza di contestazione dei calcoli, stante la descrizione analitica nelle bollette delle spese, dell'importo di ciascuna, della tabella millesimale di riferimento, dei millesimi dell'unità immobiliare e della quota corrispondente e la mancanza di contestazioni in ordine alle spese sostenute.

Per le bollette straordinarie non è, invece, sufficiente l'esecuzione della spesa ma occorre anche la deliberazione di approvazione dei lavori. Per consolidata interpretazione giurisprudenziale, con riferimento alle spese attinenti a lavori condominiali di manutenzione straordinaria o che consistano in un'innovazione, la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione in capo a ciascun condomino. In sostanza, l'obbligo dei singoli partecipanti di contribuire alle spese straordinarie necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni, postula la preventiva approvazione assembleare, la quale a sua volta suppone essenzialmente la determinazione completa dell'oggetto delle opere, non avendo rilievo ai fini dell'insorgenza del debito, e quindi dell'esigibilità del credito vantato dalla gestione condominiale, l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria (da ultimo, Cass., 14.10.2019, n. 25839). Essendo inutilizzabile, perché tardiva, la documentazione attestante l'approvazione assembleare dei lavori, del loro costo e della ripartizione e la stipula del contratto di appalto, le sole bollette che riferiscono ai lavori non sono prova idonea.

Di qui l'accoglimento dell'appello, limitatamente al credito per oneri straordinari relativi ai lavori allo stabile (per un totale di Euro 1.928,40), ed il rigetto, relativamente agli oneri ordinari (per un totale di Euro 815,90).

Con riguardo alla domanda riconvenzionale, l'appellante lamenta che il giudice di prime cure ha posto in dubbio la sussistenza delle infiltrazioni, nonostante la loro conferma, e la conferma delle cause, nelle testimonianze di (...) e (...), nella consulenza di parte e nelle riproduzioni fotografiche allegate alla consulenza, prodotte sin dalla costituzione in giudizio; deduce che è stata ignorata la quantificazione dei danni patrimoniali da parte del consulente tecnico d'ufficio (ammontanti ad Euro 4.558,52 per il costo totale dei lavori, a cui vanno aggiunti Euro 400,00 per i danni non patrimoniali) ed il preventivo di riparazione. Replica il Condominio che, nel momento in cui sono stati segnalati i problemi infiltrativi, è stata convocata l'assemblea del 28.1.2013, che ha deliberato i lavori di ristrutturazione esterna del fabbricato, e successivamente è stato stipulato il contratto di appalto; che non vi è alcuna missiva con cui si denunciavano all'amministratore condominiale danni da infiltrazioni; che per quantificare il preteso danno materiale è stato allegato un semplice preventivo, una relazione tecnica di parte e testimonianze de relato; che la liquidazione del Ctù non si basa su un accertamento dello stato dei luoghi, ormai in buone condizioni, ma su rilievi fotografici e su quanto dichiarato dall'opponente.

Come osservato dal giudice di pace, al momento del sopralluogo del consulente tecnico d'ufficio (4.5.2016) la camera da letto si presentava in buone condizioni, senza alcuna traccia di infiltrazioni di acqua piovana, né di lesioni esterne. In quella sede il Ctù ha preso visione della documentazione fotografica che, a suo parere, confermava che in passato vi era presenza di macchie di umidità con successivo distacco dell'intonaco e formazione di muffa. Le riproduzioni fotografiche sono sostanzialmente analoghe a quelle allegate alla perizia di parte di maggio 2015, prodotta tempestivamente con la costituzione in giudizio. Il fenomeno documentato dalla fotografie è stato a suo tempo constatato visivamente dal teste (...), amico di famiglia, a partire dal mese di gennaio del 2013 e sino al mese di marzo 2014, nella camera da letto matrimoniale, lungo le pareti interne del vano finestra e lungo la parte bassa della stessa parete. Nello stesso periodo (gennaio 2013 - marzo 2014) anche il teste (...) ha preso visione delle infiltrazioni in prossimità della finestra, nella parte sottostante, e ha confermato le riproduzioni fotografiche.

Le testimonianze confermano, non solo le infiltrazioni, ma anche la causazione dalle parti comuni dell'edificio (la facciata). Entrambi hanno riferito che il perimetro esterno del fabbricato condominiale, adiacente al telaio in ferro della finestra della camera matrimoniale, presentava un distacco di intonaco in corrispondenza di tali fenomeni infiltrativi e, inoltre, che la facciata del fabbricato aveva delle fessure in corrispondenza della parte bassa della parete della camera da letto. Del resto, la causa delle infiltrazioni indicata dal Ctù (le lesioni presenti sulla parete esterna) si desume dalla circostanza che il fenomeno è cessato, come constatato dal consulente d'ufficio, oltre che dai testi, con l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria alla facciata condominiale.

Va, invece, in parte condivisa l'incertezza del primo giudice circa la prova dell'ammontare dei danni. Al di là della testimonianza "de relato" su un esborso di circa 4 mila euro, l'esperienza personale dei testi consiste solo nel fatto che nell'immobile sono stati eseguiti più interventi di tinteggiatura delle pareti, rimozione e posa dei battiscopa. Non ha valore probatorio neppure il preventivo che, oltre che privo di data certa, contiene solo una generica indicazione dei lavori e del costo, ma nulla dice in ordine alla loro congruità, né in merito all'effettivo esborso. E infatti, come esattamente osservato dal primo giudice, non vi è prova documentale di pagamenti e non vi è un ATP. Gli unici dati utili si ricavano dalla consulenza tecnica d'ufficio, che ha indicato i lavori necessari per i danni riscontrati nelle riproduzioni fotografiche e li ha liquidati, con riferimento al prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania, in Euro 1.139,63. Il costo totale poi indicato dal Ctù (Euro 4.558,52) è frutto di una moltiplicazione per quattro, atteso che l'opponente aveva riferito di aver eseguito quattro interventi dal 2013 al 2014. Questa moltiplicazione non ha, però, un riscontro probatorio, a parte il generico riferimento del primo teste a quattro interventi, né appare possibile che per ben quattro volte in poco più di un anno (i testi circoscrivono le infiltrazioni nel periodo da gennaio del 2013 a marzo 2014) siano stati effettuati nella camera da letto i lavori descritti dal Ctù, consistenti in spicconatura di intonaco, rimozione di zoccolino battiscopa, raschiatura di vecchie tinteggiature, rifacimento dell'intonaco, stuccatura e rasatura intonaci e trattamento antimuffa, tinteggiatura e trasporto a rifiuti. Deve ritenersi, perciò, provato un solo intervento complessivo, per un costo totale di Euro 1.139,63. Entro tale importo deve essere determinato il danno patrimoniale risarcibile, mentre il danno non patrimoniale, risarcibile sul presupposto che l'illecito abbia leso un diritto inviolabile della persona, come tale tutelato dalla Costituzione, è sfornito di prova in ordine alla sussistenza di un effettivo danno morale (sub specie del dolore) e di un danno dinamico-relazione (peggioramento delle relazioni di vita esterne del soggetto).

Compensando parzialmente il credito dell'appellante (Euro 1.139,63) con il credito del Condominio (Euro 815,90), residua un credito del primo di Euro 323,73. Di qui l'accoglimento parziale dell'appello, dell'opposizione e della domanda riconvenzionale, la revoca del decreto ingiuntivo e la condanna del Condominio al pagamento della somma residua dalla compensazione. In mancanza, nell'atto di opposizione, di una domanda di

rivalutazione e interessi, come per i debiti di valore, vanno aggiunti i soli interessi legali dalla proposizione della domanda riconvenzionale al soddisfo.

Ricorre una delle ipotesi previste dall'art. 92 comma 2 c.p.c., nel testo modificato dall'art. 13 comma 1 del D.L. n. 132 del 2014, convertito con modificazioni nella L. n. 162 del 2014 (soccombenza reciproca), per la compensazione per intero tra le parti delle spese processuali di entrambi i gradi, considerato che la reciproca soccombenza va ravvisata sia in ipotesi di pluralità di domande contrapposte formulate nel medesimo processo fra le stesse parti, sia in ipotesi di accoglimento parziale dell'unica domanda proposta, tanto allorché quest'ultima sia stata articolata in più capi, dei quali siano stati accolti solo alcuni, quanto nel caso in cui sia stata articolata in un unico capo e la parzialità abbia riguardato la misura meramente quantitativa del suo accoglimento (Cass., 22.2.2016 n. 3438). Le spese di consulenza tecnica d'ufficio sono, invece, poste definitivamente ed interamente a carico del Condominio, data la sua essenzialità per l'accertamento e la quantificazione dei danni.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno, I sezione civile, definitivamente decidendo in grado di appello nella causa civile iscritta al R.G. n. 2229/2017, avverso la sentenza del giudice di pace di Eboli n. 1513/2016, depositata in data 28.9.2016, così provvede:

1. accoglie parzialmente l'appello e, per l'effetto, in parziale accoglimento dell'opposizione e della domanda riconvenzionale:

a. revoca il decreto ingiuntivo del giudice di pace di Eboli n. 300/2015 del 15.4.2015;

b. compensato il credito dell'appellato (Euro 815,90) con il maggior credito dell'appellante (Euro 1.139,63), condanna il Condominio (...), (...) al pagamento della somma residua di Euro 323,73 in favore di (...), oltre interessi legali dalla proposizione della domanda riconvenzionale al soddisfo;

2. compensa interamente tra le parti le spese processuali di entrambi i gradi di giudizio; 3. pone definitivamente ed interamente a carico del Condominio (...), (...) le spese di consulenza tecnica d'ufficio.

Così deciso in Salerno l'1 ottobre 2020.

Depositata in Cancelleria il 2 ottobre 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 1 ottobre 2020

Massima redazionale

Condominio - Oneri ordinari e straordinari - Nascita dell'obbligazione - Titolo idoneo a foindare la pretesa

L'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio o per l'esercizio dei servizi comuni deriva dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e gestione, e non già dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, e sorge, quindi, per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta, e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministratore per il compimento di una determinata attività di gestione, mentre la delibera assembleare che abbia approvato e ripartito tali spese ha valore non costitutivo, ma meramente dichiarativo. Con riferimento invece, alle spese attinenti a lavori condominiali di manutenzione straordinaria o che consistano in un'innovazione, la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione in capo a ciascun condomino. (Sulla base di quanto sopra, nel caso di specie, il Tribunale, con riferimento alla richiesta di pagamento di oneri ordinari e straordinari, ha ritenuto inutilizzabile, perché tardiva, la documentazione attestante l'approvazione assembleare dei lavori, del loro costo e della ripartizione e la stipula del contratto di appalto, e, posto che le sole bollette che riferiscono ai lavori non sono prova idonea, ha accolto l'appello, limitatamente al credito per oneri straordinari relativi ai lavori allo stabile, e non anche al credito per oneri ordinari).