

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata l'attore, premesso di essere proprietario di unità facenti parte dello stabile condominiale fra le quali il box n. 19, affermava quanto segue: 1- che detto box sin dall'anno 2013 era stato oggetto di infiltrazioni d'acqua 'di origine condominiale' ancora perduranti, 2- che l'assemblea, in data 25-7-2016, aveva deliberato di affidare l'incarico di effettuare i lavori necessari per eliminare le infiltrazioni (nei box 19 e 20) affidandone l'incarico alla xxx in base ad un preventivo pari ad €45712,00, 3- che, inopinatamente, la successiva assemblea del 21-10-2016 aveva deliberato di revocare la precedente delibera e di approvare diverso tipo di lavori per soli €2700,00 incaricando all'uopo la ditta xxxx 4- che i nuovi lavori deliberati erano del tutto insufficienti a risolvere i gravi problemi di infiltrazioni interessanti la superficie condominiale sovrastante i box 19 e 20, 5- che la delibera del 21-10-2016 era viziata da eccesso di potere 'in quanto non frutto del legittimo potere discrezionale' e contraria alle norme che impongono all'assemblea di provvedere alla manutenzione delle cose comuni.

Ciò premesso chiedeva che fosse annullata/dichiarata affetta da nullità la delibera del 21-10-2016 per eccesso di potere con conseguente condanna del Condominio all'esecuzione di tutte le opere oggetto del capitolato approvato dall'assemblea del 25-7-2016 nonché alla riduzione in pristino del locale box n. 19 di sua proprietà ed al risarcimento dei danni in suo favore per l'inagibilità del bene dal marzo 2013. In via subordinata chiedeva che, in caso di rigetto della domanda di annullamento della delibera, controparte fosse condannata all'esecuzione di tutte le opere oggetto del capitolato approvato dall'assemblea del 25-7-2016 nonché alla riduzione in pristino del locale box n. 19 di sua proprietà ed al risarcimento dei danni in suo favore per l'inagibilità del bene dal marzo 2013.

Si costituiva il convenuto chiedendo che le avverse domande fossero dichiarate improcedibili per non essere state precedute dal tentativo di mediazione e, nel merito, che fossero rigettate.

Esperita la mediazione, seppur con esito negativo, e così superata la preliminare eccezione, escussi testimoni ed espletata ctu venivano precisate le conclusioni come in atti. All'udienza a trattazione scritta del 25-11-2020, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc.

La domanda volta a conseguire la declaratoria di nullità/annullamento della delibera impugnata non coglie nel segno.

Occorre premettere che il principio generale, in merito al sindacato giudiziale, è che l'A.G. non possa entrare nel merito delle deliberazioni impuginate essendo il suo intervento limitato alle ipotesi di violazione di legge e del regolamento condominiale (v. art. 1137 comma 2 cc) sicché non è ammesso alcun riesame del merito in particolare sull'opportunità della decisione e sui motivi che la hanno determinata. Nel corso del tempo si è

però formato il principio giurisprudenziale, essenzialmente volto alla tutela della minoranza da eventuali abusi della maggioranza, secondo il quale l'esame del merito della delibera è consentito al fine di accertare se la delibera stessa sia viziata sotto il profilo dell'abuso del diritto o dell'eccesso di potere con la precisazione che l'indagine sul merito (della delibera) è consentito solo qualora sia strumentale ad un giudizio sulla legittimità della stessa e cioè per accertare quale sia lo scopo dell'atto al fine di verificarne l'eventuale invalidità in relazione ad una finalità che si ponga in contrasto con le finalità consentite dalla legge o dal regolamento (fra le altre Cass. 5889/01, Cass. 10611/90 e Cass. 10199/12).

In particolare si è affermato che un tale vizio sia configurabile solo nel caso di decisione viziata da eccesso di potere cioè in presenza di un grave pregiudizio per la cosa comune (art. 1109 comma 1 cc) ovvero se si accerti un abuso del diritto che può ravvisarsi quando la causa della deliberazione sia deviata dalla funzione tipica. Orbene, nel caso in esame, l'attore si duole del fatto che l'assemblea avrebbe ecceduto dai suoi poteri in particolare perché, revocando precedente decisione, avrebbe appaltato i lavori necessari per l'eliminazione delle infiltrazioni in guisa insufficiente allo scopo. Donde può essere ravvisato l'eccesso di potere laddove dimostrato che l'attività da svolgere era inutile sicché la spesa avrebbe determinato una conseguenza pregiudizievole consistita nell'esborso di danaro non utile allo scopo.

Al riguardo mette conto di evidenziare in primo luogo che l'assemblea ben può legittimamente rideterminarsi e quindi revocare una precedente deliberazione sostituendola con una nuova manifestazione di volontà collettiva tanto più, come nel caso in esame, quando non era stato ancora sottoscritto un contratto di appalto donde nessun pregiudizio di carattere economico si poteva profilare (pagamento di penali, ecc.).

Si deve quindi osservare che non sono emersi elementi per ritenere che i lavori deliberati avrebbero nuociuto all'ente di gestione in quanto, successivamente realizzati, sono risultati *idonei e funzionali alla tutela del bene di proprietà attrice* (v. supplemento ctu pag. 5) seppur non sufficienti alla completa eliminazione delle cause delle infiltrazioni. Donde non inutili e/o dannosi per il Condominio.

Non può quindi affermarsi l'esistenza dell'eccesso di potere considerato altresì che, in caso di inerzia dell'assemblea, l'ordinamento conferisce al condomino il potere di adire l'autorità giudiziaria in sede camerale (art. 1105 comma 4 cc) per conseguire un provvedimento sostitutivo da attuare con la nomina di amministratore ad acta. Donde l'inerzia, in quanto frutto della mancanza di volontà di provvedere, non può integrare all'evidenza eccesso di potere.

La domanda con la quale parte attrice ha chiesto di condannare (in via principale e subordinata) il Condominio 'ad eseguire le opere di cui al capitolato approvato con la

revocata delibera del 25-7-2016', *riguardanti ovviamente le cose comuni*, deve invece essere dichiarata inammissibile in quanto l'ordinamento appresta, per il caso di inerzia dell'assemblea nell'amministrazione *della cosa comune* (che, nella fattispecie in oggetto, non ha deliberato i lavori invocati dall'attore in quanto ha revocato la precedente deliberazione), il solo rimedio costituito dallo strumento di cui all'art. 1105 comma 4 cc e segnatamente dal ricorso all'A.G. in sede camerale (dove non è consentito agire, per contro, in sede contenziosa contro il Condominio, del quale l'attore è parte, come erroneamente ritenuto in questa sede dalla difesa del predetto) per conseguire un provvedimento di volontaria giurisdizione (sostanzialmente di natura amministrativa, non suscettibile di passare in giudicato e sempre revocabile) sostitutivo della inerzia dell'assemblea (una 'non delibera' non può ovviamente essere impugnata ex art. 1137 cc).

L'attore ha quindi chiesto di condannare controparte alla riduzione in pristino, a sua cura e spese, del box n. 19 di sua proprietà ed al risarcimento dei danni dovuti 'alla protratta inagibilità del box sin dal 2013'.

La seconda delle domande non merita positivo scrutinio in quanto, come rilevato dal ctu (v. supplemento dell'elaborato), non è stato riscontrato un impedimento materiale all'utilizzo del box né risulta che l'attore abbia fatto quanto necessario per la fruizione del bene. Inoltre l'attore non ha documentato di avere sostenuto ulteriori esborsi (ad esempio per l'affitto di altro box o magazzino) oltre ai danni materiali subiti dal locale di sua proprietà (in ordine ai quali non ha avanzato domanda risarcitoria per equivalente).

Ritiene questo giudicante di condividere l'orientamento giurisprudenziale che nega, in un caso quale quello in esame, l'esistenza di un danno in re ipsa posto che in tal caso si giungerebbe ad identificare il danno con l'evento dannoso ed a configurare un vero e proprio danno punitivo in contrasto con quanto affermato dalla Corte di Cassazione a SSUU (sentenza 26972/08) secondo la quale quel che rileva ai fini risarcitori è il danno conseguenza che deve essere allegato e provato anche alla luce dell'intervento della SC (Cass. 16601/17) che ha riconosciuto la compatibilità del danno punitivo con l'ordinamento solo nel caso di espressa previsione normativa in applicazione dell'art. 23 della costituzione (Cass. 13071/18 e Cass. 11203/19). L'attore deve quindi provare sia l'esistenza del danno quale accadimento fenomenologico che la sua 'consistenza' ossia l'identità dimensionale del pregiudizio arrecato al patrimonio del soggetto leso di norma espressa secondo un valore corrispondente all'equivalente monetario (Cass. 11203/19). Il danno in re ipsa non sussiste in quando l'obbligo risarcitorio non sorge in conseguenza della mera condotta colposa ma solo a causa delle conseguenze pregiudizievoli eventualmente prodotte come effetto di tale violazione; conseguenze che implicano un evento ulteriore rispetto a quello che ha violato il diritto. Quindi occorre la prova presuntiva iuris tantum del pregiudizio. Pertanto

solo se in base agli atti risulti che l'immobile avrebbe certamente ricevuto dal proprietario una destinazione economica produttiva di reddito ovvero se sia stato costretto ad ulteriori esborsi per affittare altro locale si potrà ritenere provata l'esistenza del danno sull'an, inteso quale conseguenza di mancati utili relativi ad una determinata forma di investimento e/o quale ulteriore esborso derivato dal mancato utilizzo del box. Dovendosi poi procedere all'accertamento del danno attraverso il criterio più idoneo di liquidazione del quantum che in un caso quale quello in esame può essere determinato in base ai canoni di locazione (Cass. 16670/16). Pertanto il danneggiato deve provare di non avere, ad esempio, potuto locare l'immobile (Cass. 15111/13) ovvero di avere sostenuto spese ulteriori per ricoverare la sua autovettura in altro box. Non potendosi, invece, ravvisare danno patrimoniale laddove dimostrato che il proprietario non lo aveva curato a sufficienza. Ed il pregiudizio economico deve essere provato in giudizio in base ai comuni mezzi istruttori e, una volta provato, può eventualmente essere liquidato in via equitativa in caso di dimostrata impossibilità di prova del quantum.

Non avendo l'attore dimostrato, in particolare, di avere sostenuto ulteriori esborsi per il ricovero della sua autovettura né di avere apprestato rimedi (v. supplemento ctu) per poter utilizzare il box, la domanda deve essere rigettata.

Gli accertamenti peritali effettuati hanno consentito di verificare che i danni lamentati dall'attore all'interno del suo box sono stati conseguenza non solo della cattiva manutenzione del soprastante piano condominiale (camino di areazione dell'autorimessa) ma anche della rampa di accesso ai box. Al riguardo è emerso che il Condominio convenuto, mentre è esclusivo proprietario dell'intercapedine e del camino di areazione dell'autorimessa, risulta comproprietario, con altro Condominio non evocato in giudizio, della rampa di accesso ai box. Non è quindi consentito emettere pronuncia di riduzione in pristino della rampa in quanto non convenuto in giudizio il comproprietario litisconsorte necessario (l'azione ha natura reale). A fronte di un preciso quesito di questo giudicante l'ausiliario ha quindi chiarito che l'intervento sulle sole proprietà del convenuto (parte terminale dell'intercapedine e camino di areazione dell'autorimessa) sarebbe idoneo ad eliminare una delle due cause individuate delle infiltrazioni (v. supplemento ctu pag. 3). Il condominio, quale custode dei beni comuni è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché (i beni comuni) non rechino pregiudizio ad alcuno. In forza dell'art. 2051 cc il condominio risponde quindi dei danni dalle cose comuni arrecati anche alle porzioni di proprietà esclusiva di uno dei condomini (Cass. 14511/19 e Cass. 12221/03) che, agli effetti del risarcimento, è equiparato ad un terzo (Cass. 1674/15).

Donde il convenuto deve essere condannato a realizzare i lavori di riduzione in pristino, su beni di sua proprietà e di proprietà dell'attore, che involgono i soli interventi descritti al punto 2 del primo elaborato dell'ing. Toccini (v. anche supplemento elaborato pagg. 4 e 5), interventi che devono intendersi per qui trascritti, riguardanti la parte terminale dell'intercapedine ed il camino di areazione

dell'autorimessa ed il locale dell'attore (interventi che il ctu ha quantificato in €1300,00 ed in €2400,00 oltre accessori). Il convenuto potrà eventualmente separatamente ripetere, dal soggetto che ha concorso nella determinazione degli eventi dannosi lamentati dall'attore, quanto versato previo accertamento della misura del contributo causale di ciascuno. Accertamento non necessario nel caso in esame in quanto l'attore non ha avanzato richiesta di risarcimento dei danni per equivalente (se non per il mancato utilizzo dell'autorimessa).

Devono compensarsi le spese di lite ex art. 92 cpc attesa la fondatezza di uno solo dei capi di domanda.

Spese di ctu a carico delle parti nella misura del 50% a carico di ciascuna.

PQM

Il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni ulteriore domanda disattesa o dichiarata inammissibile, condanna il convenuto ad eseguire i lavori di riduzione in pristino, su beni di sua proprietà e di proprietà dell'attore, che involgono i soli interventi descritti al punto 2 del primo elaborato dell'ing.xxx(v. anche supplemento elaborato pagg. 4 e 5), interventi che devono intendersi per qui trascritti, riguardanti la parte terminale dell'intercapedine ed il camino di areazione dell'autorimessa nonché il locale dell'attore.

Spese compensate.

Spese di ctu da porre nella misura del 50% a carico di ciascuna parte.

Roma 1-3-2021