

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 15 aprile 2021 | n. 6379

GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 aprile 2021

Integrale

Condominio - Spese - Ordinaria ovvero straordinaria amministrazione - Criterio discreitivo

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

V SEZIONE

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 2997 del Ruolo Generale per l'anno 2019, assunta in decisione all'udienza del 20.1.2021 e vertente

TRA

(...), (...), (...), (...), (...)

Con l'avv. De.

- ATTORE -

E

CONDOMINIO VIA (...)

Con l'avv. Sp.

- CONVENUTO -

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con "atto di citazione per impugnazione di delibera condominiale", notificato in data 9 gennaio 2019, i Signori (...), (...), (...), (...) e (...) convenivano, avanti il Tribunale di Roma, il "Condominio di via (...)", chiedendo l'accertamento della presunta nullità ovvero la pronuncia di annullamento della delibera assembleare del 25 ottobre 2018 con riferi-mento al punto 3 dell'o.d.g.. Deducevano:

- a) Che il condominio era composto da tre palazzine (A, B e C) con in comune un locale autorimessa;
- b) Che il regolamento condominiale contrattuale ha previsto 54 posti auto, attribuendo a ciascuno di essi una caratura millesimale;
- c) Che alcuni condomini intendevano aumentare la capienza sino a 74 auto;
- d) Che era stato acquisito un parere dei vigili del fuoco favorevole all'aumento;
- e) Che al contrario il regolamento contrattuale prevedeva 54 posti, per modificare il quale era necessaria l'unanimità;
- f) Che l'aumento dei posti auto aumentava oggettivamente i rischi connessi all'uso della rimessa;

- g) Che l'aumento dei posti auto avrebbe dovuto comportare anche la modifica della tabella millesimale, ma ciò non era avvenuto;
- h) Che il parere dei VVFF si riferiva in realtà ad altro condominio (civico 41) con rimessa di 2930 mq, mentre quella per cui è causa è di 1250 mq;
- i) Che alla convocazione dell'assemblea non era allegato il progetto approvato dai VVFF;
- j) Che il progetto aveva una nota di chiarimento, predisposta dall'ing. G., anch'essa non allegata alla convocazione e meramente letta in assemblea;
- k) Che erano presenti al momento del voto 42 condomini, e solo 21 avevano votato a favore: mancava dunque la maggioranza per teste;
- l) Che i condomini erano complessivamente 67 e 21 votanti a favore non determinavano il raggiungimento di alcuna maggioranza legale;
- m) Che aumentare il numero delle vetture costituiva una innovazione e richiedeva le apposite maggioranze, non raggiunte; n) Che comunque le opere di adeguamento dovevano considerarsi di straordinaria amministrazione e dunque esigevano il quorum dell'art. 1136 co. 2;
- o) Che aumentando il numero di vetture sarebbe stato necessario assumere del personale, e dunque con la delibera di approvazione del progetto era stata indirettamente approvata la costituzione di un rapporto di lavoro, argomenti neppure all'ordine del giorno.

Con comparsa depositata il 13 maggio 2019, si costituiva in giudizio il "Condominio di via (...)", replicando punto per punto alle infondate contestazioni alla delibera e chiedendo il rigetto integrale delle domande proposte dagli attori e la conferma della legittimità della delibera assembleare impugnata.

In relazione alle varie censure sollevate, osservava:

- a) Che la circostanza che il Regolamento preveda "54 posti macchina" non significava che richiamasse "l'alloggiamento di 54 autovetture" atteso che una cosa era il numero delle porzioni immobiliari destinate a posti auto (e solo di questo si occupava il Regolamento) altra e ben diversa cosa è il numero delle vetture parcheggiabili, non specificate nel Regolamento;
- b) Che gli stessi Vigili del Fuoco, nel parere di conformità concesso, distinguevano i posti auto (indicandoli in numero 54) dalle autovetture (indicate in numero 74), smentendo chiaramente quanto dedotto da controparte;
- c) Che l'aumento del rischio era stato valutato positivamente dai VVFF;
- d) Che non era necessario variare le carature millesimali non variando i posti auto, e comunque quand'anche fosse stato necessario la mancanza di tale variazione non sarebbe stato un vizio della delibera;
- e) Che il parere di conformità approvato, quantunque sicuramente affetto da errori meramente materiali (e non concettuali) nella trascrizione di taluni dati - il numero civico del Condominio, il nominativo dell' Amministratore (tale Signora A. invece di C.I., di cui però era correttamente indicato l'indirizzo e-mail) e l'indicazione della superficie - si riferiva proprio al Condominio di Via A. 47 (con ubicazione dei posti auto al civico 39/A), anche perché il parere era stato valutato e votato dall'assemblea non per sé solo, ma contestualmente all'istanza presentata ai Vigili ed alla relazione tecnica di corredo munita di elaborato grafico di progetto; nessuno dei condòmini interessati (ed ancor meno nessuno degli odierni attori) presa conoscenza, durante la seduta assembleare, del parere dei VV.FF., aveva sollevato osservazioni di sorta, a conferma che tutti avevano ben compreso la vera portata (meri refusi) delle inesattezze indicate;
- f) Che non vi era alcun obbligo di legge che imponeva di allegare alla convocazione i documenti collegati agli argomenti che oggetto di discussione, fermo restando il diritto, riconosciuto a ciascun condòmino, di richiedere le copie dei documenti oggetto di discussione e tanto valeva anche per i chiarimenti del perito incaricato dal condominio;
- g) Che, quanto ai quorum, la maggioranza andava calcolata esclusivamente sui condòmini proprietari dei posti auto, che erano stati infatti i soli ad aver votato. Con riferimento a tale condominio parziale, i condòmini erano 47 (alcuni condomini erano proprietari di più posti auto) come era agevole evincere conteggiando le "teste" indicate con la dicitura "PA" (posti auto) sul foglio presenze allegato a verbale; i presenti erano 37, gli assenti 10, per cui il voto favorevole di 21 condòmini parziali superava il limite previsto dalla legge per il quorum deliberativo;
- h) Che controparte deduceva trattarsi di una innovazione senza in alcun modo spiegare quale sarebbe stata la "serie di opere strutturali" necessarie, in realtà consistenti nella mera installazione di un idrante supplementare e di tre lampade di emergenza ;

i) Che non era prevista l'assunzione di alcun personale ma solo l'approntamento di un sistema di gestione delle emergenze che prevedeva la formazione/informazione di persone, che potevano anche essere soggetti interni al Condominio; sistema di gestione delle emergenze che, peraltro, era già obbligatorio per tutti gli "edifici di civile abitazione" con altezza antincendio superiore a 12 metri;

j) Che per le stesse ragioni (assoluta modestia degli interventi previsti) non ricorreva il caso della manutenzione straordinaria.

Concessi i termini previsti dall'art. 183 c.p.c. sesto comma, all'udienza del 20 gennaio 2021 la causa veniva trattenuta in decisione.

Così riassunti i fatti, la domanda va dichiarata inammissibile per carenza di interesse alla impugnazione.

La Suprema Corte (Cassazione 2 maggio 2013, sentenza n. 10235, che richiama i principi già espressi dalla sentenza n. 24654 del 2010) ha statuito che "in relazione alle spese relative agli interventi di straordinaria manutenzione (...) la delibera giuridicamente rilevante a tal fine e' solo quella con la quale tali interventi siano effettivamente approvati in via definitiva, con la previsione della commissione del relativo appalto e l'individuazione dell'inerente piano di riparto dei corrispondenti oneri, non sortendo alcuna incidenza al riguardo l'adozione di una precedente delibera assembleare meramente preparatoria od interlocutoria, che non sia propriamente impegnativa per il condominio e che non assuma, perciò, carattere vincolante e definitivo per l'approvazione dei predetti interventi".

In altre parole, i lavori straordinari (ma il principio a fortiori è valido anche per lavori di ordinaria manutenzione o di mero "adeguamento") possono dirsi deliberati quando è stata scelta l'impresa appaltatrice e approvato il preventivo da essa presentato per la esecuzione delle dette opere. Prima di questo momento, ogni decisione che non sia suscettibile di fare individuare la spesa con il correlativo obbligo dei condomini di farvi fronte non può dirsi una delibera di affidamento dei lavori non generando diritti né obblighi in capo ad alcuno dei condomini: ha mera valenza programmatica, è una linea di indirizzo, un proposito, ma nulla più di questo.

Nel caso di specie l'assemblea ha per l'appunto solo approvato un progetto, ma non ha approvato lavori. Solo approvando i lavori, del resto, sarebbe ad esempio emerso in modo chiaro se, tra le spese da sostenere, vi sarebbe stata anche quella per l'assunzione/formazione di personale di servizio (circostanza affermata da parte attrice ma negata da parte convenuta).

Ancora, solo una delibera di approvazione di affidamento dei lavori avrebbe permesso di conoscerne il costo, circostanza che avrebbe aiutato a comprendere se ci si trova in presenza di una delibera di ordinaria o straordinaria amministrazione (può escludersi, invero, che la vicenda riguardi una fattispecie di innovazione, atteso che la rimessa tale è e tale è destinata a rimanere): cfr. il principio statuito dalla Suprema Corte secondo la quale "il criterio discrezionale tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135 c.c., comma 2, riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale (Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865. Cass. 17 agosto 2017 n. 20136). Anche in tale prospettiva quindi si evidenzia la natura programmatica e non decisoria della delibera, non essendo dato sapere quale sia l'entità delle spese da affrontare.

L'ordinarietà o straordinarietà, in conclusione, va valutata con riferimento sia alla tipologia di lavori da svolgere che all'entità della spesa da sostenere, che solo un progetto appaltato potrebbe permettere di conoscere con puntualità.

Quanto alle spese di lite, possono essere compensate per il 50%, attesa la motivazione della decisione.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) Dichiarata inammissibile la domanda per carenza di interesse;
- b) Condanna gli attori alla rifusione delle spese che liquida, già operata la compensazione, in Euro 2000,00 oltre accessori.

Così deciso in Roma il 14 aprile 2021.

Depositata in Cancelleria il 15 aprile 2021.

Condominio - Spese - Ordinaria ovvero straordinaria amministrazione - Criterio discretivo

In tema di condominio negli edifici, il criterio discretivo tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135 c.c., comma 2, riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale.