

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 19 maggio 2021 | n. 8657

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 maggio 2021

Integrale

Condominio - Amministratore - Mancata esecuzione di delibera assembleare - Responsabilità - Sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 30633/18 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

KA.TE. domiciliato in Roma presso il suo studio e rappresentato e difeso da se stesso e dall'avv. Fe.Kl. che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti

ATTRICE

E

CONDOMINIO VIA (...) 50 in Roma

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv. Cl.Di. che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione introduttiva del giudizio l'attore esponeva quanto segue: A - di essere comproprietario di una porzione immobiliare facente parte del Condominio convenuto, B - che il Condominio era stato condannato a risarcire i danni al condomino (...) in conseguenza di infiltrazioni di acqua nel suo box, C - che il Tribunale, con sentenza, aveva stabilito che le somme dovute avrebbero dovuto essere ripartite all'interno del condominio secondo il criterio di cui all'art.1126 c.c. (proprietario del terrazzo e sottostante box), D - che con precetto del 29-11-2016 il (...) aveva chiesto al Condominio la somma di cui alla sentenza (ed a precedente ordinanza), E - che l'assemblea in data 12-12-2016 aveva deliberato di ripartire l'importo del precetto ex art. 1126 c.c. (1/3 (...) e 2/3 (...)), F - che tale delibera non era stata eseguita dall'amministratore, G - che con successiva delibera del 24-1-2017 l'assemblea aveva confermato di dare mandato all'amministratore per il recupero degli oneri dai predetti condomini e 'di pagare nel frattempo le spese di cui al precetto con riserva di ripetizione', delibera parimenti non eseguita dall'amministratore, H - che il (...) avrebbe potuto promuovere esecuzione forzata nei confronti dei singoli condomini morosi, I - che il "Condominio" non aveva eseguito le delibere dell'assemblea e che la sua inerzia era illecita con la conseguenza che era inadempiente e responsabile delle spese ed accessori di precetto da pagare con il criterio di cui all'art. 1126 cc, L -che ogni ulteriore delibera di sospensione delle predette delibere era affetta da nullità. Ciò premesso chiedeva: 1 - che le citate delibere fossero adempiute ed eseguite dall'amministratore, 2 - che il Condominio fosse dichiarato responsabile dei danni e che fosse accertato che spese ed accessori di precetto debbano essere ripartiti ex art. 1126 c.c. mentre nulla doveva esso attore, 3 - che fosse annullata/dichiarata nulla ogni "delibera assembleare successiva, se ritenuta di sospensione, revoca o ritiro delle delibere del 12-12-2016 e del 24-1-2017", 4 - che fosse ordinato al Condominio di restituire ad esso attore la somma di Euro 552,00 e, 5 - che il Condominio fosse dichiarato responsabile anche dei danni futuri. Si costituiva il convenuto chiedendo il rigetto delle avverse domande in quanto infondate.

All'esito del giudizio le parti concludevano come in atti e, all'udienza a trattazione scritta del 23-2-2021, la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.. Nessuna delle domande avanzate dall'attore merita accoglimento. In primo luogo il predetto confonde i poteri dell'assemblea con quelli attribuiti dalla legge all'amministratore fra i quali vi è l'obbligo di dare esecuzione alle delibere (art. 1130 c.c. comma 1). Invero il Condominio non "autoesegue" le delibere ma l'esecuzione è dalla legge attribuita al mandatario. E la responsabilità della mancata esecuzione incombe sull'amministratore donde i danni dovranno essere richiesti a quest'ultimo (agendo nei suoi confronti) e non direttamente "al Condominio" (cioè sostanzialmente anche all'attore stesso) come erroneamente fatto nel caso in esame. L'ente di gestione si potrà rivalere sull'amministratore agendo per mala gestio. Nel caso in esame le delibere citate dall'attore (del 12-12-2016 e del 24-1-2017) non sono contestate ed, anzi, il criterio di riparto ex art. 1126 c.c. è stato pienamente approvato dal (...) il quale per conseguire l'adempimento delle delibere deve agire nei confronti dell'amministratore (ad esempio chiedendone la revoca a mente dell'art. 1129 cc). Il condomino non può agire nei confronti del Condominio per questioni di riparto posto che, in base ai principi generali in tema di condominio negli edifici, può solo impugnare la delibera (di riparto) se la ritiene illegittima. Donde deve essere negativamente scrutinata la relativa domanda (di cui al punto 2 delle conclusioni dell'atto di citazione). Peraltro, si deve ripetere, le citate delibere sono state ritenute legittime dallo stesso attore e nessuna violazione dei diritti del (...) è ricavabile dalle delibere citate che hanno ripartito gli oneri conformemente alla volontà del predetto. Ed è superfluo il richiesto accertamento sul punto: cioè che gli oneri siano ripartiti ex art. 1126 c.c. posto che la determinazione dell'assemblea è conforme agli interessi dell'attore.

La domanda di cui al punto 3 delle conclusioni in citazione deve essere, invece, dichiarata inammissibile per non essere determinato l'oggetto della stessa. Ivi si chiede invero di dichiarare inefficace "ogni delibera assembleare successiva se ritenuta di sospensione." e non di annullare/dichiarare nulla una determinata delibera (emergenza necessaria per consentire alla controparte di poter contraddire). Peraltro non vi è prova dell'esistenza di delibere che abbiano diversamente statuito, con accordo vincolante, in relazione agli obblighi del condomino (...).

La domanda con la quale l'attore ha chiesto la ripetizione della somma di Euro 552,00 non può essere accolta in assenza di prova alcuna (nulla al riguardo è stato prodotto) del versamento dedotto (peraltro il diritto alla ripetizione, v. Cass. SSUU 4421/07, matura solo quando la delibera che ha riconosciuto l'onere è stata previamente annullata/dichiara nulla). Da rigettare, in ovvia assenza di prova dell'evento dannoso, la domanda volta a conseguire il risarcimento per 'danni futuri'. Alla soccombenza segue la condanna di parte attrice a rifondere, al convenuto, le spese di lite.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo rigetta le domande avanzate da parte attrice. Condanna l'attore a rifondere, al convenuto, le spese di lite che si liquidano in complessivi Euro 4900,00 per compensi oltre iva, cpa e spese generali.

Così deciso in Roma il 18 maggio 2021.

Depositata in Cancelleria il 19 maggio 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 maggio 2021

Massima redazionale

Condominio - Amministratore - Mancata esecuzione di delibera assembleare - Responsabilità - Sussiste

In tema di condominio negli edifici, incombe sull'amministratore la responsabilità della mancata esecuzione della delibera assembleare, donde i danni dovranno essere richiesti a quest'ultimo (agendo nei suoi confronti) e non direttamente "al Condominio" (cioè sostanzialmente anche all'attore stesso). L'ente di gestione si potrà rivalere sull'amministratore agendo per mala gestio.