



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA

Sezione V Civile

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di I Grado iscritta al n. r.g. 875/2020 promossa da:

AD _____, c.f. X _____, nato il X

con il patrocinio dell'avv.

Parte attrice

contro

CONDOMINIO _____ X

X _____ in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,

con il patrocinio dell'avv.:

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, AD evocava in giudizio il

e, premesso di essere proprietario di alcuni box compresi nel predetto Condominio, esponeva:

che in data 18/11/20 19 si era riunita in seconda convocazione l'assemblea straordinaria dei condomini, per discutere, tra l'altro, sul punto 2 dell'ordine del giorno, relativo a: "*Pratica S.C.I.A. antincendio*

RG n.875/2020

Rep. n. 19608/2021

aggiornamento, ratifica e decisione
nel merito.

incarico affidato all'Ing.

Aggiornamenti su

Approvazione lavori per studio

e redazione progetto apertura foro per realizzazione zona filtro, incarico a genio civile, approvazione di ogni ulteriore lavorazione per adeguamento a progetto con parere favorevole depositato presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Roma competente, approvazione di ogni ulteriore eventuale lavorazione necessaria, approvazione spese e relativo riparto”;

che l'assemblea si era costituita con la presenza di 13 condomini per un totale di 20 per complessivi 337,50 millesimi;

che in tale sede aveva approvato, in difetto del necessario quorum deliberativo, l'esecuzione dei lavori previsti nell'ordine del giorno, autorizzando l'amministratore a sottoscrivere contratto di incarico con l'ing.

M per l'importo complessivo di € 8.500,00 oltreoneri di legge e spese relative a presentazione pratiche presso l'1unicipio e Vigili del Fuoco;

che l'esponente non aveva partecipato all'assemblea e il relativo verbale gli era stato trasmesso con raccomandata in data 25/11/2019.

Ciò esposto, il sig. D chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: *"Piaccia all'On.le Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione respinta o disattesa, previo sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera, accertate le circostanze di cui in narrativa, dichiarare la nullità del verbale di assemblea reso nell'adunanza condominiale del 18/11/2019 limitatamente al punto 2 della Delibera. Con ogni conseguenza di legge"*.

Si costituiva parte convenuta, contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto. Rilevava, altresì, che la successiva assemblea del 21.2.2020 aveva deliberato nuovamente sul medesimo argomento già oggetto della precedente deliberazione impugnata, approvando il preventivo dell'ing. C all'unanimità dei presenti, ovvero col voto di 20 condomini su un totale di 22 aventi diritto, in rappresentanza di 576,84/1000, ragion per cui doveva ritenersi sanato ogni eventuale vizio della delibera assembleare impugnata e cessata la materia del contendere.

Respinta l'istanza di sospensiva con ordinanza del 19.5.2020, concessi i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., l'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti.

All'udienza del 27.4.2021 le parti precisavano le conclusioni come da rispettive note di trattazione scritta ed erano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va premesso che l'assemblea del 18/11/2019 ha deliberato, sul punto n. 2 dell'o.d.g., all'unanimità dei presenti, e quindi (come si ricava dal foglio presenze allegato al verbale) con 13 voti favorevoli per complessivi 337,50 millesimi.

Ad avviso dell'attore, l'oggetto della delibera è riconducibile alle opere straordinarie atte a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici ai sensi dell'art. 1120 c.c., da approvarsi con la più ampia maggioranza indicata nel secondo comma dell'art. 1136.

Sostiene il Condominio che la delibera, invece, non abbia ad oggetto l'esecuzione dei lavori necessari ai fini del conseguimento del Certificato Prevenzione Incendi, ma solo ed esclusivamente il conferimento, all'ing. C , dell'incarico professionale di svolgere ogni attività utile a tal fine, fatta salva la necessità di una successiva deliberazione assembleare in merito all'opportunità di eseguire i lavori, alla scelta degli stessi e dell'impresa cui eventualmente affidarli nonché all'approvazione del relativo preventivo di spesa.

Il Condominio fa anche riferimento ad un primo progetto finalizzato al rilascio del CPI – presentato nel corso dell'anno 2017 da un tecnico nominato dallo stesso D (nella sua qualità di costruttore del fabbricato) – per sostenere che la vera ragione del contendere non sia in ordine alla necessità dei lavori e riguardi, piuttosto, l'entità del compenso professionale dell'ing. C giudicata eccessiva dall'attore. Ritiene il Tribunale che la delibera sia stata adottata con maggioranza insufficiente.

Dall'esame del verbale si evince che l'approvazione riguarda il preventivo presentato dall'ing. (per € 8.500,00, oltre oneri di legge e spese) e che tale preventivo concerne la prosecuzione della pratica per l'adeguamento antincendio, per la quale già era stato presentato un progetto, nel 2017, "dagli allora unici proprietari"; in

particolare, dall'esposizione fatta dallo stesso ing. c , presente all'assemblea, il preventivo prevede *"1. adeguamento alle prescrizioni riportate nella valutazione progetto approvata, attraverso intervento edilizio straordinario con nomina del D.L. e valutazione di eventuale pratica di genio civile per la necessità di foro so/la struttura; 2. Esecuzione delle opere necessarie; 3. Chiusura /avori; 4. Raccolta e redazione delle dichiarazioni/certificazioni e di tutto l'occorrente da allegare a SCIA; 5. Pagamento oneri; 6. Presentazione SCIA"*.

L'assemblea, contestualmente, ha autorizzato l'amministratore a sottoscrivere il contratto di incarico con l'ing. C

Può osservarsi che l'assemblea non si è limitata a deliberare il semplice affidamento di un incarico "preliminare" ad un professionista, finalizzato ad una verifica di fattibilità, ma ha incaricato lo stesso di curare, sotto il profilo della progettazione, una serie di attività funzionali all'adeguamento, fra cui lo svolgimento di un intervento edilizio straordinario (foro sulla struttura).

La circostanza che possano seguire ulteriori deliberazioni, ad es. al fine di scegliere la ditta alla quale affidare l'esecuzione materiale dei lavori, non esclude che quella impugnata rientri fra le delibere che dispongono innovazioni dirette al miglioramento delle cose comuni (essendo anche previsti interventi modificativi), con la conseguente applicazione delle maggioranze previste per "le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti", di cui al combinato disposto degli art. 1120 co. 2° n. 1 e 1136 co. 2° c.c..

La stessa maggioranza di cui all'a1. 1136 co. 2° c.c. sarebbe comunque prevista anche a ritenere la delibera assimilabile, per l'oggetto, a quelle che concernono manutenzioni straordinarie, visto che l'entità della spesa - rapportata al valore dei box e al loro numero - può considerarsi notevole.

Si segnala che il dettato dell'art. 1136 co. 4° ("deliberazioni che concernono...") include, nella sua ampia formulazione, tutte le delibere che riguardino gli oggetti indicati nel medesimo comma, quindi non solo l'affidamento dei lavori straordinari, ma anche attività prodromiche a preparatorie, che si pongano in relazione di funzionalità necessaria all'esecuzione degli stessi, ovvero finali, come l'approvazione del conto consuntivo (con l'eccezione del caso in cui si tratti di delibera dal contenuto meramente attuativo ed esecutivo rispetto alla/e precedente/i). In tal senso si è posta la S. Corte nella sentenza del 23/01/2017 n. 1653.

Pertanto, la delibera oggetto di causa andava approvata con i quorum di cui al co. 2° dell'art. 1136 c.c., ovvero maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'intero edificio.

Poiché l'assemblea del 18/11/2019 ha deliberato con il voto favorevole della maggioranza dei presenti che rappresentavano, però, solo 337,50 millesimi, la delibera è annullabile.

Ciò posto, non può comunque farsi luogo all'annullamento della delibera, perché essa è stata sostituita da altra, approvata con la dovuta maggioranza.

Infatti, all'adunanza del 21.2.2020 l'assemblea ha deliberato nuovamente sul medesimo argomento già oggetto della deliberazione impugnata. Il verbale evidenzia piena sovrapposibilità nel contenuto tra detta delibera e quella per cui è causa.

La nuova espressione della volontà assembleare, con le necessarie maggioranze, ha superato la precedente deliberazione, che ha pertanto perso la sua efficacia.

Il giudizio va dunque definito con pronuncia di cessazione della materia del contendere.

La fondatezza dell'impugnazione, al momento della proposizione

dell'azione, giustifica comunque l'addebito delle spese di lite al Condominio convenuto, in base alla regola della c.d. soccombenza virtuale.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, dichiara cessata la materia del contendere.

Condanna il CONDOMINIO X delle spese di
alla refusione, in favore di A delle spese di
lite, che liquida in euro 264,00 per esborsi ed euro 3.300,00 per compensi
professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Roma, 15/10/2021

Il Giudice