

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 18 ottobre 2021 | n. 16212

GIURISPRUDENZA

Data udienza 15 ottobre 2021

Integrale

Condominio - Parti comuni - Lavori - Eseguiti dal condomino - Rimborso - Spettanza - Limiti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

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

SENTENZA

nella causa di I Grado iscritta al n. r.g. 79901/2017 promossa da:

(...) SOCIETÀ COOPERATIVA A R.L. ONLUS, c.f. (...), in persona del legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'avv.: PA.TE.

Parte attrice opponente

contro

CONDOMINIO VIA (...), IN ROMA, c.f. (...), in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'avv.: TO.CA.

Parte convenuta opposta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, (...) SOCIETÀ COOPERATIVA A R.L. ONLUS evocava in giudizio il CONDOMINIO VIA (...) n. 10, IN ROMA, opponendosi al decreto ingiuntivo n. 21558/17, emesso dal Tribunale di Roma in data 20.9.2017. Con tale decreto, era stato ingiunto alla Cooperativa (...) di pagare la somma di Euro 15.733,65 oltre interessi come da domanda monitoria, a titolo di "saldo condominio 2016" e di contributi 2017 (rate da 1 a 4).

La Cooperativa opponente non formulava contestazioni in merito alla debenza dei contributi richiesti dal Condominio, ma sosteneva, in primo luogo, che doveva operarsi una compensazione con il proprio credito, in relazione a lavorazioni eseguite dalla stessa opponente nell'interesse e a vantaggio del Condominio.

Riferiva, al riguardo, che nel 2009 aveva segnalato all'amministratore la presenza di impianti di servizio condominiali non a norma, inviando una relazione redatta dal geom. (...); nel contempo, aveva chiesto all'assemblea l'autorizzazione a svolgere lavori di proprio interesse (uscita di sicurezza mediante botola con griglia a livello del pavimento del cortile sul lato del Condominio di via (...) n. 10 e installazione di tre canne fumarie da appoggiare sulla facciata, previa sostituzione delle preesistenti). L'assemblea, con delibere del 25.1.10 e 23.3.10, aveva concesso l'autorizzazione, subordinandola tuttavia alla realizzazione, a cura e spese della Cooperativa, dei lavori di interesse condominiale indicati nella relazione del geom. (...). La spesa complessiva per i lavori eseguiti nell'interesse del Condominio era stata di Euro 21.240,00 oltre Iva (per complessivi Euro 24.818,00), cui dovevano aggiungersi Euro 5.000,00 per la sistemazione del cancello sul passo carraio.

La Cooperativa evidenziava altresì che era stata citata in giudizio, con atto notificato in data 26/04/2013, dalla sig.ra (...) (proprietaria di un immobile prospiciente il cortile interno); l'attrice, rivendicando la proprietà del cortile, aveva chiesto l'accertamento dell'inesistenza di servitù o altri diritti reali della (...) sull'area cortilizia e la sua condanna alla eliminazione delle opere realizzate con riduzione in pristino dell'area, nonché la condanna al pagamento di Euro 10.000,00 per gli asseriti danni subiti.

La Cooperativa (...) si era costituita in giudizio, contestando la domanda ed eccependo la proprietà condominiale del cortile. La causa, rubricata al n. 27262/13 del RG di questo Tribunale, a seguito di una complessa istruttoria tecnica era stata assunta in decisione e vi era il rischio concreto di un grave danno per l'odierna opponente in caso di accoglimento delle domande della sig.ra (...). Infatti, la Cooperativa esponente poteva essere condannata a eliminare l'uscita di sicurezza e le canne fumarie, a ripristinare lo stato dei luoghi e a risarcire il danno in favore dell'attrice.

Inoltre, il pregiudizio della Cooperativa consisteva anche nel fatto che, confidando in buona fede nella legittimità dell'autorizzazione del Condominio ad eseguire le opere di cui si è detto, aveva sostenuto rilevanti costi per realizzare quelle opere, le quali sarebbero state ritenute abusive qualora l'emananda sentenza, nella causa RG 27262/13, avesse escluso la proprietà condominiale del cortile. Ciò esposto, parte attrice chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: in via preliminare, ai sensi dell'art. 1243, secondo comma, c.c. e dell'art. 649 c.p.c., sospendere la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo qui opposto e disporre l'immediata compensazione di tutti gli importi dovuti in forza del decreto ingiuntivo con la parte di credito opposto in compensazione già documentato e quantificato dalla (...) in complessivi Euro 29.818,00, per i lavori effettuati in favore del Condominio; nel merito, per tutti i motivi sopra indicati:

- dichiarare nullo, di nessun effetto e comunque revocarsi l'opposto decreto ingiuntivo n. 21558/2017, emesso da codesto Tribunale di Roma in data 20/09/2017, con cui l'odierna Società opponente era intimata senza dilazione di pagare al Condominio di Via (...) n. 10 - Roma la somma complessiva di Euro 15.733,65, oltre interessi e spese del monitorio;

- in via riconvenzionale, accertare e dichiarare la responsabilità del Condominio di Via (...) n. 10 - Roma, anche ai sensi dell'art. 2041 c.c., e di conseguenza accertare e dichiarare:

a) il danno, già quantificato in complessivi Euro 65.138,00, subito dalla (...) S.c.a.r.l. Onlus a causa di tutti i lavori eseguiti in virtù delle delibere condominiali del 25/01/2010 e 23/03/2010, così come meglio indicati in narrativa;

b) i danni tutti, da quantificarsi, che subirà la (...) S.c.a.r.l. in forza dell'emananda sentenza nel giudizio R.G. 27262/13 in cui è stata convenuta dalla Sig.ra (...);

c) il diritto della (...) S.c.a.r.l. Onlus ad essere tenuta indenne dal Condominio di Via (...) n. 10 - Roma per tutte le somme che la (...) dovesse essere condannata a corrispondere alla Sig.ra (...) dal Tribunale di Roma nel giudizio avente numero di R.G. 27262/13;

e per l'effetto, previa compensazione ex art. 1241 e seguenti c.c. con l'importo di Euro 15.733,65, oltre interessi e spese del monitorio, di cui al decreto ingiuntivo qui opposto, condannare il Condominio di Via (...) n. 10 - Roma:

- al pagamento in favore della (...) S.c.a.r.l. Onlus dell'importo di Euro 32.109,00 oltre Iva (per complessivi Euro 35.320,00), o di quella somma maggiore o minore che risulterà di giustizia, per il costo delle opere eseguite nel proprio immobile, il tutto oltre rivalutazione ed interessi ex art. 1284, quarto comma, c.c. dalla domanda al saldo;

- al pagamento, ai sensi dell'art. 1134 c.c. o in subordine ai sensi dell'art. 2041 c.c., in favore della (...) S.c.a.r.l. Onlus dell'importo Euro 21.240,00 oltre Iva (per complessivi Euro 24.818,00) nonché di Euro 5.000,00 per le opere richieste dal Condominio di Via (...) n. 10 sulle parti comuni, il tutto oltre rivalutazione ed interessi ex art. 1284, quarto comma, c. c. dalla domanda al saldo;

- a garantire e tenere indenne la (...) S.c.a.r.l. Onlus per ogni spesa ed onere che la Società, convenuta dalla Sig.ra (...) nel giudizio avente R.g. n. 27262/13, dovesse essere costretta a sopportare in forza della relativa sentenza.

Con vittoria di spese, onorari di difesa ed accessori di legge".

Si costituiva parte convenuta, contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto. Evidenziava, tra l'altro, che in data 23.11.15 (...) SCARL aveva riconosciuto il proprio debito (all'epoca pari a Euro 14.077,39), il che avrebbe implicato una rinuncia a far valere l'eccezione di compensazione, atteso che la ricognizione di debito era avvenuta dopo l'esecuzione dei lavori asseritamente condotti dalla (...) SCARL a favore del Condominio. Nel corso del giudizio, le parti chiedevano alcuni rinvii per trattative; l'istruttoria si svolgeva mediante acquisizione dei documenti depositati ed esperimento di consulenza tecnica d'ufficio.

All'udienza del 4.5.21 le parti precisavano le conclusioni come da rispettive note di trattazione scritta e venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre preliminarmente dare atto che, nell'opposizione, non sono sviluppate contestazioni inerenti all'esistenza del credito condominiale (attinente a contributi per "saldo condominio 2016" e alle rate da 1 a 4 relative alla gestione 2017).

D'altronde, il credito è sufficientemente provato, a mente dell'art. 63 disp. attuaz. c.c., dal deposito del rendiconto consuntivo ordinario 2016 e del rendiconto preventivo 2017, regolarmente approvati durante l'assemblea condominiale del 12 maggio 2017. La Cooperativa (...) oppone in compensazione al credito ingiunto - in primo luogo - un proprio controcredito, che consisterebbe nel rimborso di spese sostenute per lavori di interesse condominiale, eseguiti dietro autorizzazione dell'assemblea in occasione di altri lavori di interesse della Cooperativa, che avevano interessato il cortile condominiale (realizzazione uscita di sicurezza) e la facciata dell'edificio (sostituzione canne fumarie esistenti e aggiunta di tre canne fumarie).

Al riguardo, non vi è alcun accordo fra le parti che preveda il rimborso delle spese da sostenersi per l'esecuzione di detti lavori condominiali, ma è astrattamente applicabile (piuttosto che l'istituto dell'arricchimento senza causa, previsto dall'art. 2041 c.c. e invocato in subordine dalla Cooperativa), l'art. 1134 c.c. sul diritto al rimborso delle spese sostenute dal condomino per la gestione delle parti comuni assunta con l'autorizzazione dell'assemblea. Per accertare la sussistenza di un diritto al rimborso, si è quindi reso necessario valutare l'effettiva esecuzione dei lavori di interesse condominiale e l'idoneità delle fatture prodotte dall'opponente a comprovarli.

Al riguardo, va precisato che le opere indicate in citazione e menzionate nei Verbali di assemblea condominiale del 25.01.2010 e del 23.03.2010 possono essere così descritte:

1. Creazione di uscita di sicurezza sulla superficie del cortile lato civico 10, mediante intercapedine interrata con botola e griglia a livello pavimento;
2. Bonifica delle canne fumarie in eternit condominiali e loro sostituzione con canne fumarie in acciaio;
3. Installazione ulteriori n. 3 canne fumarie in acciaio;
4. Bonifica del passo carraio e delle strutture murarie perimetrali;
5. Risanamento degli scarichi fognari;
6. Risoluzione delle infiltrazioni provenienti dalla pavimentazione del cortile, previo rifacimento dell'impianto fognario;
7. Bonifica e sistemazione degli impianti del gas ed elettrico (contatori ACEA);
8. Sistemazione delle condutture dell'acqua (incluse quelle sul terrazzo all'ultimo piano dell'edificio);
9. Prova di carico solaio del passo carraio condominiale;
10. Risanamento della passerella posteriore in cemento armato.
11. Redazione del capitolato tecnico.

Al c.t.u. nominato è stato chiesto di fornire la propria valutazione tecnica sull'effettiva esecuzione di quelle, tra le opere sopra indicate, di interesse condominiale e sui costi eventualmente sostenuti.

Il perito ha svolto, per ciascuna lavorazione, le seguenti considerazioni:

"1. Creazione di uscita di sicurezza sulla superficie del cortile lato civico 10, mediante realizzazione di intercapedine interrata con botola e griglia a livello pavimento: tale opera risulta eseguita; si ritiene che essa sia stata realizzata nell'interesse esclusivo della soc. (...), come pacificamente riconosciuto nell'atto di citazione;

2. Bonifica delle canne fumarie in eternit condominiali: tale opera non risulta eseguita;

3. Installazione ulteriori n. 3 canne fumarie in acciaio: tale opera risulta eseguita; si ritiene che essa sia nell'interesse esclusivo della soc. (...), come pacificamente riconosciuto nell'atto di citazione;

4. Bonifica del cancello del passo carraio e delle strutture murarie perimetrali; non sono apprezzabili sistemazioni eseguite sul cancello carraio; riguardo le strutture murarie perimetrali del passo carraio è rilevabile il rifacimento della zoccolatura inferiore con ripristino dell'intonaco per un'altezza di circa h = 50 cm; di tali opere, tuttavia, non è presente documentazione probatoria in atti;

5. Risanamento degli scarichi fognari: si ritiene che alcune delle opere indicate siano state eseguite all'interno dei locali della (...), ma non è stato possibile accertare se tali opere siano avvenute durante le opere di ristrutturazione dei locali o in epoca precedente, né se l'avvenuta esecuzione sia stata eseguita a vantaggio del Condominio o della Soc. (...);

6. Risoluzione delle infiltrazioni provenienti dalla pavimentazione del cortile, previo rifacimento dell'impianto fognario: non è evidente se le opere siano state eseguite, in quanto le pareti controterra del piano S1 risultano foderate e non consentono di verificare eventuali segni di infiltrazione in atto;

7. Bonifica e sistemazione degli impianti del gas ed elettrico (contatori ACEA): non è stata riscontrata l'avvenuta esecuzione di tali opere né esternamente nel cortile, né internamente ai locali della (...);

8. Sistemazione delle condutture dell'acqua (incluse quelle sul terrazzo all'ultimo piano dell'edificio): non è stata riscontrata l'avvenuta esecuzione di tali opere né esternamente nel cortile, né internamente ai locali della (...);

9. Prova di carico solaio del passo carraio condominiale: si ritiene che tale indagine sia stata eseguita nell'interesse della soc. (...), in quanto connessa all'utilizzo che la stessa intendeva fare dei propri locali al piano sottostante;

10. Risanamento della passerella posteriore in cemento armato: benché autorizzata dal Condominio, tale opera si ritiene nell'interesse di altro fabbricato prospiciente il cortile e comunque non risulta eseguita;

11. Redazione del capitolato tecnico: dato il mancato riconoscimento di opere di interesse condominiale, si ritiene tale attività svolta nel completo interesse della Soc. (...).

Sulla base di tali considerazioni, svolte a seguito di accurato sopralluogo e di puntuale disamina della documentazione a riscontro dei lavori prodotta dall'opponente, il c.t.u. ha concluso che nessuna spesa sostenuta dalla Cooperativa (...) possa essere riconosciuta per opere di esclusivo interesse del Condominio e che il Condominio non tragga attualmente beneficio da nessuna opera eseguita dalla (...).

Non vi è ragione di discostarsi dalle argomentate valutazioni del c.t.u., anche in considerazione del fatto che la società opponente non ha svolto osservazioni critiche riguardo ad esse. Ne consegue che non può trovare accoglimento la richiesta di rimborso avanzata dalla Cooperativa (...).

In secondo luogo, la Cooperativa ha chiesto al Condominio il risarcimento dei danni in relazione all'esito del giudizio civile R.G. 27262/13, instaurato dalla sig.ra (...). Al riguardo, l'opponente paventa significativi pregiudizi derivanti dall'eventuale sentenza di accoglimento (condanna al risarcimento danni e all'eliminazione delle opere realizzate sul cortile), che ritiene debbano essere a loro volta risarciti dal Condominio: l'ente di gestione sarebbe responsabile in quanto, autorizzando il compimento delle opere nel cortile, avrebbe creato un incolpevole affidamento sul fatto che detto cortile fosse di proprietà condominiale. Si rileva, innanzi tutto, che l'opponente non ha prodotto la sentenza definitiva del giudizio che la vede contrapposta alla sig.ra (...), il che impedisce, già in punto di fatto, qualsiasi valutazione positiva della domanda riconvenzionale.

In punto di diritto, la mera autorizzazione all'esecuzione delle opere sul cortile non è idonea a far sorgere, in capo alla Cooperativa, un affidamento che la esoneri dal verificare, prima di avviare i lavori, l'effettiva titolarità del cortile stesso. Pertanto, non vi è ragione giuridica per far transitare sul Condominio le conseguenze pregiudizievoli della sentenza relativa al giudizio R.G. 27262/13, ricollegabili alla eliminazione di opere che sono state compiute nell'esclusivo interesse della Cooperativa.

In conclusione, l'opposizione è infondata e deve essere rigettata, unitamente alla domanda riconvenzionale avanzata dalla Cooperativa (...).

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

A carico dell'opponente vanno anche poste, per intero, le spese di c.t.u. già liquidate con decreto del 27-28.3.21.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, rigetta l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 21558/17, emesso dal Tribunale di Roma in data 20.9.2017;

rigetta la domanda riconvenzionale di (...) SOCIETÀ COOPERATIVA A R.L. ONLUS;

condanna (...) SOCIETÀ COOPERATIVA A R.L. ONLUS alla refusione, in favore del CONDOMINIO VIA (...) n. 10, IN ROMA, delle spese di lite, che liquida in Euro 5.061,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge. Pone definitivamente a carico di parte opponente le spese di c.t.u..

Così deciso in Roma il 15 ottobre 2021.

Depositata in Cancelleria il 18 ottobre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 15 ottobre 2021

Massima redazionale

Condominio - Parti comuni - Lavori - Eseguiti dal condomino - Rimborso - Spettanza - Limiti

In tema di condominio negli edifici, il merito alla spettanza del diritto al rimborso delle spese sostenute dal condomino per la gestione delle parti comuni assunta con l'autorizzazione dell'assemblea, non spetta alcun rimborso qualora alcuna delle opere risulti di esclusivo interesse del condominio e qualora il condominio non tragga beneficio da nessuna opera eseguita dal condomino.