



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La **Corte di Appello di Lecce - Sezione Seconda Civile** - composta dai signori:

- 1) dott. **Consiglia Invitto** - Presidente -
- 2) dott. **Federica Sterzi Barolo** - Consigliere -
- 3) dott. **Pietro Merlo** - Giudice Ausiliario Relatore -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 540 del Ruolo Generale delle cause civili dell'anno 2021

TRA

CONDOMINIO ... viale ... Fasano (p.i. ...), rappresentato e difeso, giusta mandato in atti, dall'avv. ..., presso il cui studio in Alberobello alla via ... è elettivamente domiciliato **-appellante-**

E

... **SRL** (p.i. ...), rappresentata e difesa, giusta mandato in atti, dall'avv. ..., presso il cui studio in Monopoli alla Via ... è elettivamente domiciliata **-appellata-**

AVVERSO

la sentenza n. 582/2021 del Tribunale di Brindisi, depositata il 20.4.2021 (R.G. n. 5625/2021)





All'udienza collegiale del 10.1.2023 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni -che qui devono intendersi come integralmente trascritte e riportate- riportandosi a quelle formulate nei rispettivi atti introduttivi.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

... srl convenne il Condominio impugnando la delibera assembleare del 22.7.2017 con la quale si era decisa l'assunzione di un lavoratore subordinato con le mansioni di manutentore delle parti condominiali.

Il Condominio di viale ... Fasano si costituì chiedendo il rigetto di ogni avversa richiesta.

La causa, istruita documentalmente, è stata decisa con la sentenza in epigrafe (depositata il 20.4.2021 e notificata il 22.4.2021), con la quale il Tribunale di Brindisi ha:

- annullato, nella parte impugnata, la delibera del 22.7.2017;
- compensato le spese di giudizio.

Avverso la decisione ha proposto appello il Condominio ... con atto notificato il 21.5.2021

L'appellata ... srl si è costituita chiedendo la conferma dell'impugnata decisione.

All'udienza collegiale del 10.1.2023, precisate le conclusioni, la causa è stata riservata per la decisione, con assegnazione alle parti del termine di giorni 60 per il deposito delle comparse conclusionali e di giorni 20 per il deposito delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si deve preliminarmente esaminare e rigettare l'eccezione proposta da Belvedere srl di inammissibilità dell'appello, perché proposto in assenza di apposita determinazione assembleare.

Tale eccezione non può essere condivisa alla luce della generale legittimazione dell'Amministratore ad essere convenuto in giudizio e dunque, a costituirsi nella





prima fase di giudizio ed, eventualmente, a proporre impugnazione: cfr. da ultimo Cass. n. 11200/2021.

L'appellante si duole dell'ingiustizia della sentenza nella parte in cui il Tribunale ha ingiustamente annullato la delibera assembleare oggetto di controversia perché adottata senza la maggioranza qualificata di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., in particolare:

- (1) erroneamente qualificando, in violazione degli artt. 1120 e 1136, quinto comma e dell'art. 1108, primo e secondo comma, cod. civ., la deliberata assunzione di un lavoratore dipendente come atto di straordinaria amministrazione;
- (2) erroneamente e contraddittoriamente qualificando la predetta assunzione come atto di straordinaria amministrazione dopo averne correttamente escluso la natura di innovazione, senza tener conto della sostanziale equiparazione giurisprudenziale tra le predette categorie, essendo le innovazioni gli unici atti di straordinaria amministrazione previsti dalle disposizioni codicistiche sul condominio negli edifici;
- (3) erroneamente qualificando la delibera di assunzione di un lavoratore dipendente come atto di straordinaria amministrazione: la pronuncia della S.C. citata nella sentenza appellata definisce atti di straordinaria amministrazione i soli atti incidenti la conformazione, la destinazione d'uso e le modalità di godimento da parte dei singoli condomini delle parti comuni, tutte ipotesi estranee alla delibera impugnata;
- (4) erroneamente qualificando la delibera di assunzione espressione della volontà comune di provvedere con continuità alla manutenzione (e, dunque, alla valorizzazione) dei beni comuni, come gravosa;
- (5) erroneamente ritenendo gravose le spese derivanti dalla delibera impugnata senza considerare la prevalente utilità di esse in relazione alle notevoli dimensioni del complesso condominiale e del patrimonio comune;
- (6) erroneamente ritenendo gravose le spese derivanti dalla delibera impugnata comportando la nuova assunzione (di un lavoratore già impiegato come portiere) spese del tutto analoghe a quelle già affrontate nei precedenti esercizi;





- (7) erroneamente valutando la “gravosità” delle spese derivanti dalla delibera impugnata in base alla rilevanza degli importi gravanti sulla condomino appellata (detentrica della quota prevalente di proprietà esclusiva) invece che in base alla rilevanza complessiva del patrimonio comune alla cui tutela è diretta l’assunzione del manutentore.

L’appello è fondato. E’ passata in giudicato, in quanto non oggetto di specifica doglianza, la statuizione di primo grado inerente la non qualificabilità come innovazione, della delibera di assunzione di un dipendente.

Esclusa la rilevanza, ai fini della decisione nella presente fase, degli artt. 1108 e 1120 c.c. resta da accertare, sulla base delle norme codicistiche che regolano la materia delle maggioranze per l’adozione delle decisioni assembleari:

- a) se la distinzione operata dal Tribunale tra atti di ordinaria e straordinaria amministrazione sia prevista o meno dall’ordinamento giuridico;
- b) in caso di risposta positiva se simile deliberazione rappresenti o meno atto di straordinaria amministrazione e se, di conseguenza, detta decisione necessiti, per l’adozione, di una maggioranza qualificata.

Secondo l’art. 1136 cod. civ. *“L’assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l’intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell’intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.*

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio.

Se l’assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l’assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L’assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l’intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell’intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell’edificio.





Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, " (Tutela delle destinazioni d'uso delle parti condominiali) "1120, secondo comma," , le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti in materia di eliminazione di barriere architettoniche, il contenimento del consumo energetico, parcheggi condominiali, produzione di energia mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili, impianti centralizzati per ricezione radiotelevisiva ed informativa) "1122-ter" (nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

Dunque, l'attuale disciplina del condominio negli edifici, temporalmente applicabile alla presente controversia, non prevede nessuna distinzione generale tra delibere di ordinaria e straordinaria amministrazione, ma si limita ad individuare singole ipotesi tassative nelle quali l'assemblea condominiale deve deliberare a maggioranza qualificata.

Tra tali tassative ipotesi non rientra, senza dubbio alcuno, quella dell'assunzione di lavoratori dipendenti, tanto più che i compiti nella fattispecie assegnati all'assumendo non possono che essere limitati, stante la dizione generica utilizzata di manutentore, alla piccola manutenzione quotidiana ed alle piccole riparazioni delle parti condominiali che non richiedano particolari abilitazioni o per le quali il dipendente sia in possesso di apposita abilitazione e non possono, ovviamente e ragionevolmente, essere estesi alle riparazioni straordinarie di





notevole entità per le quali l'art. 1136 c.c. prevede decisioni da adottarsi a maggioranza qualificata di conferimento dell'incarico ovviamente a ditte all'uopo abilitate secondo l'ordinamento giuridico.

L'appello viene accolto.

Le spese di entrambi i gradi di giudizio, liquidate in base al D.M. 55/2014, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Lecce, Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da ... srl nei confronti di CONDOMINIO ... viale ... Fasano con atto notificato il 21.5.2021 avverso la sentenza n. 582/2021 del Tribunale di Brindisi, così provvede:

- **accoglie** l'appello e, per l'effetto, **in riforma** dell'impugnata sentenza **rigetta** la domanda proposta da Belvedere srl con atto di citazione notificato il 14.1.2017;
- **condanna** ... srl al rimborso, in favore di Condominio ... viale ... Fasano, di spese e competenze del primo grado di giudizio, che si liquidano in € 2.800,00, oltre rimborso forf. 15%, Cassa Forense ed IVA come per legge;
- **condanna** ... srl al rimborso, in favore di Condominio ... viale ... Fasano, di spese e competenze del presente grado di giudizio, che si liquidano in € 2.677,00 di cui € 777,00 per spese ed € 1.900,00 per compenso, oltre rimborso forf. 15%, Cassa Forense ed IVA come per legge.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte d'Appello Lecce, il 12.7.2023.

Il Giudice ausiliario estensore

dott. Pietro Merlo

Il Presidente

dott. Consiglia Invitto

