



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Anna Lisa Marconi ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 4494/2023 promossa da:

[redacted] rappresentati e difesi dall'Avv. [redacted]

ATTORI

contro

CONDOMINIO VIA [redacted] BOLOGNA

CONVENUTO CONTUMACE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come verbale d'udienza del 28.09.2023:

- **Parte attrice** precisa le conclusioni come da atto introduttivo.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione gli attori [redacted] hanno convenuto, innanzi all'intestato Tribunale, il Condominio di Via [redacted] Bologna, al fine di veder accolte le seguenti conclusioni nel merito: *“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, accertare e dichiarare, l’illegittimità/nullità della delibera 9/11/2022 nella parte in cui l’assemblea del Condominio di Via [redacted] approva ai punti 2- 3 e 4 all’ordine del giorno: (punto 2) il consuntivo lavori piattaforma elevatrice civico 4; (punto 3) il consuntivo gestione ordinaria 2021/2022; (punto 4) il preventivo 2022/2023 e piano rete gestione ordinaria, per i motivi esposti in narrativa. Vinte le spese di lite”*
2. In particolare, gli attori rappresentano:
 - di essere comproprietari di un appartamento sito al quarto piano di una palazzina situata in Via [redacted] n. [redacted] Bologna, originariamente non dotata di ascensore condominiale. L'appartamento fa parte del Condominio di Via [redacted] n. [redacted] costituito da due stabili. Nel 2018 i due coniugi decidevano di installare una piattaforma elevatrice, volta ad abbattere le barriere architettoniche dell'immobile, in modo da far fronte alle difficoltà di locomozione causategli dall'età, essendo una coppia di anziani ultraottantenni, e alle numerose patologie di cui sono affetti. I coniugi informavano l'amministratore dell'epoca, [redacted] [redacted] S.r.l., al fine di verificare la disponibilità all'iniziativa da parte dei condomini del civico n. 4;
 - che in data 20.06.2018 si teneva l'assemblea straordinaria dei condomini con il seguente ordine del giorno: *“Installazione piattaforma elevatrice con manovra automatica, vaglio e discussione dell’offerta allegata con relativa delibera conseguente”*.



- L'assemblea si concludeva con il disinteresse degli altri condomini per la piattaforma elevatrice ed accollo della relativa intera spesa, pari a € 68.711,70, in capo ai coniugi [REDACTED] che, allega parte attrice, ne sarebbero diventati di conseguenza esclusivi proprietari;
- che, nonostante ciò, il Condominio, nella persona dell'amministratore p.t., pretendeva di assegnare come "Condominio di via Grieco" e non come proprietà "[REDACTED] i lavori alla società [REDACTED] e a far emettere fattura a nome del Condominio, pur essendo i ratei convenuti pagati dai due coniugi. Tale condotta, volta a considerare condominiale un'opera che, invece, era di esclusiva proprietà dei coniugi [REDACTED] alimentava un inutile ed estenuante contenzioso condominiale, avente ad oggetto l'utilizzo e la proprietà della nuova opera. Il contenzioso si risolveva con il provvedimento di rigetto del Tribunale di Bologna, all'esito del ricorso ex art. 700 c.p.c. (n.r.g. 115/2022) proposto dai coniugi [REDACTED] condomini del civico 4, al fine di ottenere e conseguire la consegna delle chiavi di accesso della piattaforma e, dunque, l'utilizzo, nei confronti del Condominio di via [REDACTED] nm. [REDACTED] e degli odierni attori. L'utilizzo veniva rivendicato dai ricorrenti in forza del versamento di €19.139,20 eseguito dalla condomina [REDACTED] sul conto corrente del Condominio, sulla base di un riparto surrettiziamente elaborato da [REDACTED] mai approvato dal Condominio.
 - Nel dicembre 2019, [REDACTED] rassegnava le proprie dimissioni e veniva sostituito nella qualità di amministratore del Condominio, dal geom. [REDACTED]. In seguito alle dimissioni, in tesi attorea, emergevano, secondo gli attori, varie irregolarità nell'operato del precedente amministratore, soprattutto nella c.d. gestione straordinaria della piattaforma elevatrice.
- In particolare, dalla contabilità del condominio risultava che l'ex amministratore si era autoliquidato un compenso pari a €3.215,75 per la presunta gestione amministrativa dell'installazione della piattaforma elevatrice, in assenza di autorizzazione e/o delibera assembleare, emettendo fattura a carico del Condominio. Di tale fattura, tuttavia, in tesi attorea, i condomini ebbero conoscenza solo in seguito ad inserimento della stessa, da parte dell'attuale amministratore, nel consuntivo 2021/2022.
- L'amministratore [REDACTED] all'assemblea del 19/5/2021, proponeva al Condominio di aderire alla tesi di far rientrare l'installazione della piattaforma elevatrice nell'ambito delle materie di pertinenza condominiale, approvando, con delibera sul punto, un piano di riparto delle somme dovute sulla base di tabelle millesimali già approvate (ma gli odierni attori contestavano la circostanza), in data 12/5/2019 dall'assemblea. La delibera del 19/5/2021 veniva impugnata, in quanto ritenuta nulla, dagli odierni attori, previo avvio del procedimento di conciliazione obbligatoria, in pendenza del quale veniva proposto il suddetto ricorso ex art. 700 c.p.c. dai condomini [REDACTED]. Il ricorso, come accennato, venne rigettato, con ordinanza che confermava la proprietà dell'installazione in capo agli odierni attori e non riteneva fondato il riparto delle spese per ottenere la titolarità e l'utilizzo della piattaforma proposto dai ricorrenti.
- In seguito, trovava soluzione anche la media-conciliazione avente ad oggetto l'impugnativa della delibera del 19/5/2021, nel senso che il Condominio decideva di annullare tutte le delibere assunte in punto di piattaforma elevatrice, ad eccezione della prima, riconoscendo così l'esclusiva proprietà dei coniugi [REDACTED].
3. Lamentano, quindi, gli attori che, nonostante quanto appena sopra esposto, in data 9/11/2022 si teneva un'assemblea condominiale, nel cui ordine del giorno veniva nuovamente inserito, al punto 2, l'approvazione del consuntivo della piattaforma elevatrice del civico 4, il che, tuttavia, renderebbe nulla la delibera, dal momento che, essendo la piattaforma elevatrice di proprietà esclusiva degli odierni attori, non si tratta di questione inerente alla materia condominiale. L'amministratore [REDACTED] inoltre, nonostante avesse ricevuto l'incarico di intraprendere qualsiasi iniziativa nei confronti dello [REDACTED] al fine di recuperare le somme che lo stesso aveva incamerato sulla base dell'indebita fattura, si era adoperato in tal senso solo in via stragiudiziale.



La delibera apparirebbe, altresì, nulla, per gli attori, perché l'assemblea ha ritenuto di addossare in via arbitraria la richiesta risarcitoria verso lo [REDACTED] alla proprietà [REDACTED] (punti 3-4 dell'ordine del giorno).

Gli odierni attori hanno impugnato conseguentemente tale delibera avanti l'Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Bologna ma il Condominio non ha aderito alla media conciliazione, con conseguente verbale negativo redatto in data 15.02.2023.

4. Con decreto ex art. 171 *bis* c.p.c, il Giudice ha dichiarato la contumacia del Condominio di via [REDACTED] Bologna e rilevato che sussistono le condizioni per mutare il rito nel procedimento semplificato;
5. All'udienza del 28.09.23 parte attrice ha proceduto alla discussione orale della causa, riportandosi sostanzialmente all'atto introduttivo e il Giudice trattenuto la causa in decisione ex artt. 281 *sexies* u.c. e 281 *terdecies* c.p.c.
6. Nel merito, l'odierno giudicante rileva che nel verbale dell'Assemblea del 19.5.21 si legge che gli attori contestavano l'addebito a proprio carico dell'importo di euro 3.215,76 di cui alla fattura 1278/18 del 24.12.18, emessa dal precedente amministratore studio [REDACTED] srl a titolo di "compenso amministratore gestione straordinaria", in quanto tale somma veniva pretesa a fronte di una prestazione incompleta e scarsamente diligente, avendo detto amministratore lasciato ogni responsabilità, sorveglianza e cura dei lavori ai signori [REDACTED] di fatto abbandonandoli a loro stessi in tale incombente che ad esso solo spettava, a far tempo dal secondo mese successivo all'inizio dei lavori, e senza attenderne la fine. Nel precisare che su tale responsabilità del precedente amministratore riservava apposita azione a tutela, la proprietà [REDACTED] si limitava in tale sede a contestare la spesa, siccome non rispondente alla quantità e qualità della prestazione ricevuta.
7. Tale delibera (che era stata approvata a maggioranza dei condomini del civico 4, nonostante, tra l'altro, le superiori contestazioni degli odierni attori) risulta "transattivamente" annullata con delibera del 14.3.22 unitamente a tutte le succitate delibere inerenti la piattaforma elevatrice successive a quella del 20.6.18, ma, ai fini di causa, risulta rilevante ex art. 116 c.p.c. per la qualificazione e imputazione dell'addebito. Tali importi risultano per tabulas, quindi, un debito contestato e non approvato dalla proprietà [REDACTED] unicamente "in quanto tale somma veniva pretesa a fronte di una prestazione incompleta e scarsamente diligente, avendo detto amministratore lasciato ogni responsabilità, sorveglianza e cura" agli odierni attori e non rispondeva "alla qualità e quantità della prestazione ricevuta" dalla proprietà [REDACTED] che erano gli unici condomini a cui sarebbe stata imputabile in quanto proprietari esclusivi della piattaforma elevatrice de qua e quindi gli unici condomini anche legittimati a deliberare in merito.
8. Ne consegue, quindi, che correttamente i restanti condomini del civico 4 come non risultano legittimati a deliberare in merito, così non devono vedere imputate a loro carico tali somme (come anche eventuali successivi costi per -riservati- recuperi e azioni legali deliberate dai titolari della piattaforma de qua, nei confronti del precedente o attuale amministratore, per le causali che i primi riterranno di porre a fondamento delle proprie pretese verso -anche- questi ultimi). Come chiarito, infatti, nell'ordinanza resa ex art. 700 c.p.c. dall'instestato Tribunale cit. (v. doc.2 di parte attrice), la titolarità della piattaforma oggetto di causa allo stato spetta ai soli odierni attori, non avendo offerto alcun altro condòmino di pagare pro quota le spese impiegate all'uopo con riferimento alla particolare comunione parziale che via via venisse a formarsi, trattandosi di ascensore installato successivamente alla costruzione dell'edificio (v. ordinanza T. Bologna 21.2.22, e v. la ivi citata giurisprudenza di legittimità secondo cui "*In tema di condominio di edifici, l'ascensore installato "ex novo", per iniziativa ed a spese di alcuni condomini, successivamente alla costruzione dell'edificio, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene a quelli, tra costoro, che l'hanno impiantato, dando luogo ad una particolare comunione parziale, distinta dal condominio stesso; tale è il regime proprietario finché tutti i condomini non decidano, successivamente, di partecipare alla realizzazione dell'opera, con l'obbligo di pagarne "pro quota" le spese all'uopo impiegate, aggiornate al valore attuale, secondo quanto previsto dall'art. 1121, comma 3, c.c., non assumendo rilievo giuridicamente rilevante, ai fini della natura condominiale dell'innovazione, la*



circostanza che questa sia stata, di fatto, utilizzata anche a servizio delle unità immobiliari di proprietà di coloro che non avevano inizialmente inteso trarne vantaggio”, v. Cass. 10850/2020; v. anche Cass. 8746/93 secondo cui “In tema di condominio di edifici, l'art. 1121 cod. civ. riconosce ai condomini dissenzienti (e ai loro eredi e aventi causa), in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, il diritto potestativo di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse, contribuendo "pro quota" nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che hanno assunto l'iniziativa dell'opera. (Fattispecie riguardante un impianto di ascensore installato nell'edificio condominiale non all'atto della sua costruzione, ma successivamente per iniziativa e a spese di parte dei condomini”).

9. Alla luce delle superiori considerazioni, deve ritenersi accoglibile la domanda attorea e dichiararsi la nullità della delibera 9/11/2022 nella parte in cui l'assemblea del Condominio di Via [REDACTED] approva al punto 2 dell'ordine del giorno il consuntivo della piattaforma elevatrice del civico 4, dal momento che, essendo la piattaforma elevatrice di proprietà esclusiva degli odierni attori, non si tratta di questione inerente alla materia condominiale.
10. Visto il solo parziale accoglimento delle domande attoree e la confusa gestione della spesa da parte del Condominio in persona dell'Amministratore p.t., l'odierno giudicante ritiene che sussistano i presupposti per la compensazione delle spese di lite.
11. Assorbita ogni altra questione.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

accoglie la domanda attorea nei limiti di cui alla parte motiva e, per l'effetto, dichiara la nullità della delibera 9/11/2022 nella parte in cui l'assemblea del Condominio di Via [REDACTED] approva al punto 2 dell'ordine del giorno il consuntivo della piattaforma elevatrice del civico 4, dal momento che, essendo la piattaforma elevatrice di proprietà esclusiva degli odierni attori, non si tratta di questione inerente alla materia condominiale.

Compensa tra le parti le spese di lite.

Bologna, 6 gennaio 2024

Il Giudice
dott. Anna Lisa Marconi

