



TRIBUNALE ORDINARIO di Torino
Ottava Sezione Civile
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **16145/2023**

tra

Parte_1 **in persona del procuratore speciale** *Parte_2* , *Parte_3* **e**

Parte_4 con il patrocinio dell'avv.

ATTORI

e

Controparte_1 **sito in TORINO,** *Indirizzo_1* con il patrocinio dell'avv.

CONVENUTO

Oggi **3 giugno 2024** innanzi al dott.ssa Simonetta Rossi e alla dr.ssa Marta Roma, tirocinante, sono comparsi: per *Parte_1* *Parte_3* e *Parte_4* l'avv.

e per *Controparte_1* sito in TORINO, *Indirizzo_1* , l'avv.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni e a discutere la causa *ex art. 281 sexies c.p.c.*

L'avv. *Parte_1* precisa le conclusioni come da note conclusive.

L'avv. *Parte_3* precisa le conclusioni come da note conclusive del 30.4.2024.

Dopo breve discussione orale il Giudice si ritira in camera di consiglio, previo consenso dei difensori alla lettura della sentenza in loro assenza.

Terminata la camera di consiglio viene data lettura in udienza del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, costituenti parte integrante del verbale di causa:

Il Giudice
dott.ssa Simonetta Rossi



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Ottava Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Simonetta Rossi ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **16145/2023** promossa da:

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. *Parte_1*, in persona del procuratore speciale *Parte_2*, *Parte_3* e *Parte_4* hanno proposto impugnazione avverso la deliberazione assunta dal *Controparte_1*, sito in TORINO, *Indirizzo_1* (in seguito, “*CP_1*”) in data 7.2.23 al punto 4 dell’ordine del giorno avente ad oggetto: “esame preventivi sostituzione citofoni e delibera in merito” chiedendone la declaratoria di nullità o l’annullamento.

A sostegno dell’impugnazione hanno dedotto: (i) l’irregolarità formale del verbale nel quale le maggioranze venivano determinate per “differenza” rispetto ai condomini dissenzienti e astenuti senza alcuna indicazione nominativa dei condomini favorevoli e si dava atto della presenza di *Persona_1* e *Persona_2* i quali, invece, non avevano partecipato all’assemblea; (ii) illegittimità della deliberazione in quanto il preventivo letto e oggetto di approvazione da parte dei condomini era datato 3.2.2023 n. 24 – doc. 3 – e riportava un costo relativo all’impianto pulsantiera esterna digitale di oltre il triplo rispetto a quello allegato alla lettera di convocazione e (ii) la violazione dell’art. 1136, quinto comma, c.c. con riferimento alle opere di cui all’art. 1120 c.c., in quanto si era in presenza di innovazioni da approvare con la maggioranza qualificata costituita da un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al *CP_1* e i due terzi del valore dell’edificio, maggioranza non raggiunta nella votazione assembleare.

Il *CP_1* ha eccepito, in via preliminare, l’inammissibilità della domanda di annullamento della deliberazione impugnata per essere stato il giudizio introdotto tardivamente. In particolare, parte convenuta ha sostenuto che, ai sensi dell’art. 6 e 8, comma 2° d.lgs. 28/2010, ai fine di ottemperare al termine improrogabile di decadenza previsto dall’art. 1137 comma 2 c.c., parte attrice avrebbe dovuto notificare la citazione entro e non oltre il 31.07.2023 atteso che il procedimento di mediazione ha durata non superiore a tre mesi e il termine decorre dalla data di deposito della domanda di mediazione e non è soggetto a sospensione feriale, con la conseguenza che essendo la mediazione iniziata in data 31.3.23 la sospensione dei termini di prescrizione e di decadenza di cui all’art. 1137, comma 2 c.c. era scaduta improrogabilmente in data 30.06.2023 e il giudizio avrebbe dovuto essere introdotto

entro 30 giorni da tale data, mentre l'atto di citazione era stato notificato al CP_1 convenuto in data 07.09.2023.

Nel merito, il CP_1 ha chiesto il rigetto delle domande allegando la sussistenza della maggioranza per l'approvazione della deliberazione impugnata in forza della c.d. "prova di resistenza" e affermando che le opere approvate non integravano delle innovazioni, bensì lavori di manutenzione straordinaria per i quali la maggioranza richiesta è quella prevista dall'art. 1136 secondo comma c.c., ovvero un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Parte convenuta ha concluso chiedendo la declaratoria di inammissibilità dell'impugnazione o, in ogni caso, il rigetto delle domande proposte dagli attori.

Con la prima memoria *ex art. 171 ter c.p.c.*, gli attori hanno contestato la fondatezza dell'eccezione di decadenza rilevando che durante la sessione di mediazione del 14 giugno 2023, a fronte della proposta degli attori di escludere i soli lavori di installazione dell'impianto pulsantiera esterna digitale, il mediatore - in accordo con le parti - fissava il successivo incontro al 18.7.2023, ben oltre il termine di 90 giorni, con la conseguenza che era intesa la volontà delle parti di voler derogare al termine di durata della mediazione al fine di poter giungere ad una soluzione conciliativa.

Rigettate le istanze di istruttoria orale, la causa è stata discussa all'udienza odierna, sulle conclusioni come precisate nel presente verbale.

2. Occorre preliminarmente disattendere l'eccezione sollevata dal CP_1 con riguardo all'asserita improcedibilità della domanda per l'eccessiva durata del procedimento di mediazione.

L'art. 5, comma VI, del D.Lgs. n. 28/2010 dispone che "dal momento della comunicazione ad altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce, altresì, la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce, la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'art. 11, presso la segreteria dell'Organismo".

Nel caso di specie, atteso che il deposito del verbale negativo di mediazione è avvenuto in data 26.7.2023 (cfr. doc. 10 di parte attrice), deve ritenersi tempestiva la domanda giudiziale notificata al CP_1 a mezzo PEC in data 7.9.2023, operando pacificamente la sospensione feriale dei termini (cfr. Corte Cost. 2.2.1990 n. 49).

Si osserva, ulteriormente, che l'art. 71-quater disp. att. c.c. prevede che al procedimento di mediazione *"è legittimato a partecipare l'amministratore previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., secondo comma; se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione."*

La proroga del procedimento di mediazione risulta, pertanto, normativamente consentita per

permettere all'amministratore di munirsi della delibera assembleare e, inoltre, nella fattispecie in esame, la proroga concessa dal mediatore è avvenuta nell'accordo tra le parti, con la conseguenza che il Condominio non può ora dolersi dell'eccessiva durata del procedimento.

Si condivide, da ultimo, quanto argomentato da questo Tribunale nella pronuncia n. 709/2023 nella quale si legge: *“non solo la natura perentoria del termine non è prevista espressamente dalla norma ed è al contrario esclusa, nella materia in esame, proprio dall'art. 71 quater disp. att. c.c. sopra richiamato, ma essa non appare neppure coerente con l'intento deflattivo della normativa in esame, dovendosi consentire alle parti di impiegare, ove occorra, un tempo superiore ai tre mesi al fine di dirimere il contenzioso, senza onerarle dei costi di iscrizione a ruolo della causa; la finalità della mediazione sarebbe al contrario frustrata laddove le parti fossero tenute ad instaurare la controversia avanti all'autorità giudiziaria pur in costanza di possibili trattative”*.

Alla luce delle considerazioni svolte, l'eccezione di improcedibilità dell'impugnazione deve essere rigettata.

3. Nel merito, gli attori con un primo motivo di impugnazione sostengono l'illegittimità della deliberazione per vizi formali in quanto nel verbale le maggioranze venivano determinate per “differenza” rispetto ai condomini dissenzienti e astenuti senza alcuna indicazione nominativa dei condomini favorevoli e si dava atto della presenza di Per_1

Per_1 e Persona_2 i quali, invece, non avevano partecipato all'assemblea.

Si osserva che se è bene vero che il verbale di approvazione della deliberazione di cui al punto 4 dell'o.d.g. è privo dei nominativi di chi ha votato a favore, è altresì vero che esso contiene sia l'elenco di tutti i presenti per sé o per delega, con relativi millesimi, sia l'indicazione nominativa dei contrari, dati che consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole.

Si rileva, inoltre, che per valutare la legittimità della delibera con riguardo all'erronea indicazione dei condomini delega Per_1 e Persona_2, la delibera condominiale deve essere sottoposta alla c.d. prova di resistenza, cioè occorre verificare se la maggioranza raggiunta ai sensi del terzo comma dell'art. 1136 c.c. “resiste” anche computando le quote dei soggetti assenti / dissenzienti.

Sulla base delle mancate presenze descritte in citazione, i condomini sarebbero titolari complessivamente di 24,003 millesimi. I condomini presenti risultano indicati in verbale come titolari di 639,13 millesimi e la votazione risulta assunta con il voto favorevole di 568,89 millesimi. Decurtati i 24,003 millesimi di cui si dolgono gli attori, l'assemblea risulta costituita con la presenza di 615,17 millesimi e la delibera adottata con la maggioranza di 544,887 millesimi e dunque, effettuando la prova di resistenza, risultano raggiunte le maggioranze richieste dall'art. 1136 secondo comma c.c.

Alla luce delle considerazioni svolte, il primo motivo di impugnazione deve essere rigettato.

4. Con un secondo motivo di impugnazione, gli attori sostengono che le maggioranze richieste non siano quelle previste dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., bensì quelle richieste dell'art. 1136, quinto comma, c.c. con riferimento alle opere di cui all'art. 1120 c.c.

Affermano, infatti, che i lavori deliberati integrano innovazioni e non opere di manutenzione straordinaria.

Occorre, dunque, verificare quali opere siano state deliberate in sede assembleare e se esse configurino innovazioni o opere di manutenzione straordinaria.

Costituisce orientamento consolidato della Corte di Cassazione quello secondo il quale deve considerarsi "innovazione", agli effetti dell'art. 1120 c.c., non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria (senza peraltro che ricorra la speciale previsione di cui all'art. 1117 ter c.c., introdotta dalla L. n. 220 del 2012). (cfr. Cass. n. 35957/21)

Al contrario, la legge (art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001) definisce come manutenzione straordinaria « b) *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.»*

Le opere deliberate hanno a oggetto il ripristino dell'intero impianto citofonico.

Ad avviso di parte attrice la sostituzione con totale smantellamento dell'impianto citofonico esistente costituito da impianti citofonici relativi alle singole scale alle quali si accede attraverso un cancello pedonale, con un impianto elettronico esterno costituito da un videocitofono digitale di nuova generazione con installazione di tubazione esterna attualmente non esistente, integra una modifica sostanziale della struttura ed è da considerarsi innovazione ai sensi dell'art. 1120 comma primo comma c.c.

L'assunto di parte attrice non è condivisibile e si ritiene, al contrario, che l'opera deliberata rientri tra quelle di straordinaria manutenzione.

Come affermato dalla Corte d'Appello di Genova nella pronuncia n. 755 del 30.7.2020: *“La previsione del videocitofono non comporta un'innovazione, poiché si tratta evidentemente di un adeguamento tecnologico di un impianto realizzato in epoca diversa e con minori caratteristiche tecniche. Il concetto di innovazione impone una trasformazione, un'introduzione di un qualcosa di completamente estraneo a quello che ha caratterizzato il bene o l'impianto comune e poco si addice a scelte che invece attengono all'evoluzione dei meccanismi per effetto del progredire della tecnologia»*.

La circostanza che l'impianto divenga esterno e non per singole scale non appare sufficiente a integrare una innovazione poiché si tratta semplicemente della diversa localizzazione della pulsantiera al di fuori dell'edificio.

Al contempo l'opera oggetto della delibera impugnata è di straordinaria manutenzione e non di ordinaria ("interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le

opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”, art. 3 lettera a) DPR 380/2001) in quanto non si tratta di semplici opere di riparazione, ma di sostituzione dell’impianto con uno digitale di nuova generazione.

L’approvazione di un preventivo diverso e con prezzi maggiori rispetto a quelli allegati alla lettera di convocazione dell’assemblea, ma in ogni caso illustrato in sede assembleare e oggetto della discussione, attiene alle scelte discrezionali di merito dell’assemblea che non sono sindacabili dall’autorità giudiziaria.

Alla luce delle considerazioni svolte, neppure il presente motivo di opposizione può essere accolto, con conseguente rigetto delle domande proposte.

5. Le spese di lite seguono la soccombenza di parte attrice e devono essere liquidate secondo il D.M. n. 55/14 e s.m.i., scaglione compreso tra € 26.000,01 ed € 52.000,00, valore medio di liquidazione con riguardo alle fasi di studio e introduttiva e con riduzione del 50% con riguardo alle restanti fasi alla luce dell’attività svolta e così per complessivi € 5.261,00, oltre a € 360,00 per il compenso della fase di mediazione e così complessivi € 5.621,00.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

RIGETTA le domande proposte da *Parte_1*, in persona del procuratore speciale *Pt_2* [...], *Parte_3* e *Parte_4* nei confronti di *Controparte_1* sito in TORINO, *Indirizzo_1* ;

CONDANNA *Parte_1*, in persona del procuratore speciale *Parte_2*, *Pt_3* [...] e *Parte_4*, in solido, a rimborsare in favore del condominio le spese liquidate in complessivi € 5.621,00 oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge.

Torino, 3 giugno 2024

Il Giudice
dott.ssa Simonetta Rossi