TRIBUNALE DI ROMA 03 MARZO 2020, N. 4685

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nelle cause civili riunite di primo grado iscritta ai n. 43896 e 61190 del Ruolo Generale per l'anno 2017. trattenute in decisione all'udienza del 23.10.2019 e vertente

TRA

Sa.Do., elettivamente domiciliato in Roma in via (...) presso lo studio dell'Avv. Ma.Oc. che lo rappresenta e difende per delega ín atti

- ATTORE -

E

Condominio Via (...) Roma in persona del suo Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma Viale (...) preso lo studio dell'Avv. Ma.Lo. che lo rappresenta e difende per delega in atti

- CONVENUTO -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in riassunzione del giudizio instaurato dinanzi al Giudice di Pace (procedimento 9735/2015) Sa.Do., proprietario degli appartamenti interni 5 e 7 scala A dello stabile condominiale sito in Roma alla via (...), aveva impugnato le delibere assembleari, approvate all'assemblea de110.12.2014, aventi ad oggetto i punti 1, 2 e 7 dell'ordine del giorno: "i) Approvazione perizia di variante a cura della Direzione Lavori; 2) Approvazione bilancio preventivo perizia di variante e relativo schema di riparto; 7) Richiesta di rimozione ai proprietari di fili e fati in facciata delibera in merito". L'attore aveva premesso che nel luglio del 2011 era crollata una intera bugna dell'edificio ed erano iniziati a comparire sull'edificio fenomeni fessurativi determinando il condominio a conferire, con delibera assembleare del 4.10.2011, la Direzione dei Lavori alla Te. 2C s.r.L ed a approvare, con delibera assembleare del 22.7.2013, i lavori che avevano avuto inizio in data 8.4.2014.

Essendo poi peggiorate le condizioni della muratura, esposta agli agenti atmosferici, la Direzione lavori, con nota del 6.6.2014, aveva comunicato la necessità di eseguire ulteriori lavori fra cui il consolidamento dei solai dei vani su via Principe Amedeo ai piani IV e V e dei vani in angolo ai piani III, IV e V Era stata pertanto inviata la comunicazione della convocazione dell'Assemblea condominiale, prevista per il giorno 9.12.2014 in prima convocazione e in seconda convocazione per il giorno 10.12.2014, per discutere tra le altre cose di: "i) Approvazione perizia di variante a cura della Direzione Lavori; - 2) Approvazione bilancio preventivo perizia di variante e relativo schema di riparto; - 7) Richiesta di rimozione ai proprietari di fili e fari in facciata delibera in merito.

L'attore quindi - nell'evidenziare di non aver partecipato all'Assemblea, riunitasi in seconda convocazione, in data 10.12.2014, deliberando all'unanimità i punti i e 2 e che la delibera contenente l'approvazione del punto 7 dell'ordine del giorno nulla avrebbe precisato sull'effettivo raggiungimento del quorum deliberativo - aveva impugnato le delibere assembleari approvate all'Assemblea condominiale de110.12.2014 ed aventi ad oggetto i punti 1, 2 e 7 dell'ordine del giorno.

Aveva in particolare lamentato la mancata applicazione del contratto di appalto per rindividuazione dei prezzi relativi alle nuove opere sostenendo che la delibera che aveva approvato la perizia di variante era viziata in quanto assunta in violazione degli articoli 14 e 24 del contratto d'appalto sottoscritto il 7.4.2014 nella parte ín cui avevano previsto che i prezzi applicati a tutte le varianti in corso d'opera nonché ai nuovi lavori sarebbero stati sbassati di un determinato importo percentuale.

Aveva inoltre eccepito la erronea suddivisione delle spese relative alla gestione ordinarla del condominio rilevando che le spese per i nuovi lavori di risanamento dei solai dei piani 3, 4 e 5 erano state ripartite fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà nonostante tali spese dovessero considerarsi comuni ai soli proprietari dei piani interessati, in considerazione del fatto che svolgono una funzione divisoria e di sostegno solo dei relativi locali. Con riguardo infine alla richiesta di rimozione dei fili di proprietà dei condomini di cui al punto 7 dell'ordine del giorno - accolta in sede assembleare avendo il condominio deliberato che i proprietari dei rispettivi fili e/o fari presenti sulla facciata dell'edificio provvedano alla loro rimozione - rattore aveva sostenuto che dal verbale dell'assemblea non era possibile desumere con quale maggioranza tale delibera fosse stata approvata oppure se sul punto si sia effettivamente raggiunta una maggioranza.

Nel merito delle determinazioni assunte sul punto aveva riferito di aver posizionato all'esterno della sua abitazione il filo della rete ADSL escludendo di aver arrecato pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio e che, per l'imposizione di cautele relative al decoro architettonico dell'edificio, è necessario un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore del condominio.

Si era costituito dinanzi al Giudice di pace il condominio eccependo in via preliminare l'incompetenza per valore del giudice adito. Nel merito aveva escluso che fossero stati violati gli articoli 14 e 24 del contratto d'appalto con specifico riguardo alla questione concernente la mancata applicazione dei sbasso dei prezzi ed alle lavorazioni aggiuntive evidenziando che nessun sbasso era stato in concreto pattuito. Con riguardo poi ai contestati criteri di ripartizione delle spese aveva escluso l'applicazione dell'articolo 1125 c.c. nella parte in cui disciplina il riparto delle spese relative alla manutenzione ed alla ricostruzione rilevando che, nel caso concreto, il risanamento si era reso necessario a causa del dissesto inteso quale cedimento strutturale dei maschi murari - costituenti strutture portanti dell'intero edificio al piano terra - cedimento che sarebbe derivato dai lavori di risanamento effettuati dalla stessa impresa appaltatrice. Trattandosi pertanto di un cedimento dei solai, quale conseguenza diretta ed immediata del cedimento del maschio murario portante dello stabile, la spesa per il loro risanamento sarebbe stata correttamente posta a carico del condominio ín base alla tabella a di proprietà. Con riguardo infine alla questione concernente la rimozione dei fili o dei fari dalla facciata dell'edificio il Condominio aveva sostenuto la carenza di interesse ad agire della controparte essendo stato il cavo della rete ADSL di proprietà dei fornitore del pubblico servizio e non quindi di proprietà dell'attore che non avrebbe potuto rimuovere il cavo ín questione. Aveva comunque escluso che la delibera riguardasse il cavo della parte attrice.

Avendo il Giudice di pace dichiarato con sentenza 13536/20171a propria incompetenza per valore la causa è stata riassunta dinanzi al tribunale. L'attore ha successivamente impugnato dinanzi al tribunale la delibera assemble are del 22 marzo 2017, nella parte in cui ha approvato il bilancio consuntivo di riparto definitivo delle spese concernenti la perizia in variante del 2014, ribadendo le difese già formulate nel precedente giudizio riassunto dinanzi al tribunale a seguito della sentenza di incompetenza del Giudice di pace. Si è costituito il condominio ribadendo le difese già formulate. Si è quindi provveduto alla riunione dei due giudizi. Prodotti documenti ed espletata una consulenza tecnica disposta d'ufficio la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente disattesa l'eccezione di improcedibilità della domanda per mancata mediazione essendo stata tale procedura effettivamente espletata e non potendo derivare la improcedibilità della domanda dal mancato rispetto del termine di 15 giorni, concesso dal giudice ai sensi dell'art. 5 del divo 28/2010, ciò in assenza della natura perentoria di tale termine.

Ciò premesso, con riguardo al punto 1 all'ordine del giorno della assemblea del 10.12.2014, concernente l'approvazione della perizia di variante del Direttore dei Lavori Te. 2c Srl, rettore ha sostenuto che aí prezzi calcolati e concordati con l'impresa non era stato applicato il ribasso per le lavorazioni aggiuntive oggetto della perizia di variante.

Ha in particolare sostenuto che dall'analisi di tali documenti si evince come non sia stato applicato in modo corretto il contratto di appalto stipulato fra le parti rilevando al riguardo che, in base all'art. 14 della bozza del contratto

d'appalto rubricato "Variazioni aí lavori e al corrispettívo" le parti avevano stabilito che: "Qualora il Committente, per il tramite della Direzione dei Lavori, chiedesse e ordinasse modifiche o varianti in corso d'opera, le stesse verranno concordate e successivamente liquidate sulla base dei prezzi unitari offerti dall'Appaltatore, ribassati del miglioramento % ed accettati dal Committente, prezzi che sono per lui vincolanti per la valutazione di eventuali varianti, addizioni o detrazioni in corso d'opera" e che pertanto, la percentuale del miglioramento in ribasso pur prevista non era stata decisa.

Ha inoltre evidenziato che all'art. 24 "Prezzi applicabili ai nuovi lavori e nuovi prezzi" era stato stabilito che "Le variazioni alle opere in contratto saranno valutate mediante l'applicazione dei prezzi contrattuali e, nel caso in cui l'Elenco dei prezzi Unitari non li preveda, si procederà alla formazione di nuovi prezzi, mediante apposito verbale di concordamelo tra il Direttore dei Lavori e l'Appaltatore. I nuovi prezzi saranno determinati secondo il principio di analogia e congruità con i prezzi offerti originariamente dall'Appaltatore, così come contrattualmente scontati (ovvero ribassati del_%)". Ha quindi rilevato che anche in questo caso era stata prevista la possibilità di un ribasso per gli eventuali nuovi lavori e che la relativa percentuale non era stata ancora individuata dovendo la misura essere oggetto di trattative. Ne deriverebbe che qualunque percentuale di ribasso fosse stata stabilita questa non era stata applicata. Tale eccezione deve essere disattesa avendo il condominio proceduto all'approvazione del contratto e dell'atto aggiuntivo in variante accettando un ribasso pari a zero. ciò si desume dalla circostanza che lo spazio relativo alla percentuale di ribasso risulta essere stato lasciato in bianco e che il contratto ha avuto esecuzione senza ulteriori regolamentazioni sul punto.

È del resto da ricordare che, in tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea. Ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giurisdizionale sulla deliberazione condominiale le censure inerenti la vantaggiosítà della scelta operata dall'assemblea nonché sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni. Tali valutazioni devono essere ribadite anche con riguardo alla scelta della ditta a cui affidare l'incarico o il lavoro.

Ed, infatti, la scelta dell'assemblea condominiale di affidare un incarico od un lavoro ad una determinata ditta o persona costituisce esercizio di un potere amministrativo gestionale del tutto discrezionale, il cui sindacato esula dai poteri del Giudice investito del vaglio sulle questioni condominiali, il quale non può estendere il suo controllo alla valutazione del merito di una delibera condominiale, dovendosi limitarsi al solo riscontro della sua legittimità (ex plurimis, Cass. Sez. II, 18.0.2012, n. 15633; sez. II, 20.6.2012, IL 10199). Se è vero, infatti, che in tale ultimo riscontro rientra pure l'accertamento della sussistenza di un eventuale vizio per eccesso di potere, non vi rientra valutare l'opportunità di una scelta effettuata dall'assemblea tra una ditta proposta per un determinato lavoro ed un'altra, anche nel caso che sia stato scelto un preventivo più oneroso (sentenza IL 13422 del 2016; R.G. IL 4413472012), potendo peraltro una tale scelta essere finalizzata a privilegiare proposte più complete anche in termini qualitativi rispetto ai preventivi meno onerosi. L'attore al riguardo, come ribadito in sede di memoria di replica, assume che il motivo d'impugnazione della delibera assembleare attiene alla mancata partecipazione informata dei condòmini all'assemblea del 10.12.2014, i quali avrebbero deliberato sui punto 1 all'ordine del giorno in assenza delle dovute informazioni da parte dell'Amministratore e ciò in aperta violazione dell'art. 1105 Cc. con conseguente invalidità della delibera comunque assunta.

Ha al riguardo precisato di avere inviato in data 5.12.2014 all'Amministratore una richiesta di informare l'assemblea della mancata applicazione, da parte della Direzione Lavori e dell'impresa appaltatrice, dei ribassi d'asta e dei nuovi prezzi e che l'amministratore aveva omesso di fornire le dovute informazioni sul punto all'assemblea. Tale profilo di contestazione non appare idonea ad incidere sulle conclusioni in precedenza esplicitate essendo a tal fine sufficiente rilevare che, come emerge dalla stessa prospettazione di parte, rettore era ben consapevole - e quindi informato - della circostanza che le previsioni contrattuali che avrebbero dovuto essere sottoposte al vaglio assembleare non contemplavano percentuali di ribasso. L'attore ha anche contestato l'intervenuta approvazione del punto 2 all'ordine del giorno, concernente il bilancio preventivo relativo alla perizia di variante, lamentando che era stato posto a suo carico, in violazione del criterio legale di ripartizione delle spese ex art. 1125 cc, la quota parte millesimale (in tabella A) delle spese di risanamento dei solai dei piani 3, 4 e 5.

Ha altresì contestato la successiva delibera di approvazione del bilancio consuntivo dei lavori ribadendo le contestazioni già espresse con riguardo al bilancio preventivo. Con riguardo al regime di riparto delle spese relative ai lavori oggetto della perizia di variante è stato disposto un approfondimento peritale. Il consulente in particolare ha verificato che, a causa del manifestarsi di un quadro fessurativo di un certo rilievo, era stata deliberata l'esecuzione di urgenti opere di consolidamento.

Tali opere sí erano rese necessarie a seguito di manifestazione di fenomeni fessurativi con quadri statici pregiudizievoli connessi alla stabilità e pericoli di dissesto. I lavori avevano avuto inizio il 07.04.2014. Allo stato attuale sono stati eseguiti importanti lavori di consolidamento al piano strada sul lato Via (...) e su una porzione di angolo di Via (...). L'intervento ha interessato la muratura di facciata e, in particolare, i quattro maschi murari individuati dai civici 154-156-158 per tutta l'altezza sino al primo orizzontamento corrispondente al solaio dell'appartamento int. 2. I lavori di consolidamento - urgenti per evidenti dissesti statici - erano stati deliberati con l'assemblea del 22.07.2013 per un costo totale, I.V.A. esclusa, di Euro 80.000,00. Il contratto è stato firmato in data 07.04.2014 per un importo complessivo, I.V.A. esclusa, di Euro 110.294,40 comprensivo di tutti í lavori inclusi quelli di consolidamento ritenuti urgenti.

L'intervento è poi proseguito sulla facciata di Via Principe Amedeo con i lavori di consolidamento interni. I lavori di consolidamento statico non erano rícompresi nel contratto principale ed avevano costituito lavori in variante poi autorizzati dall'Assemblea condominiale del 24.09.2014. I lavori di consolidamento lungo la Via Principe Amedeo si sono resi necessari, con una certa urgenza per l'insorgenza di gravi lesioni sui maschi murari in prossimità dei negozi contraddistinti dai civici numeri 154-156-158 e nelle piattabande dei vani finestra in asse coni vani porte dei predetti esercizi commerciali. Inoltre a causa dei fenomeni fessurativi, era emersa la necessità di procedere al consolidamento dei solai.

Il consulente ha poi concluso ritenendo che la causa del dissesto e del grave pregiudizio statico fosse stata provocata da un insieme di opere che avevano coinvolto le strutture portanti dell'edificio con vari interventi nel tempo e che i lavori di risanamento dei solai si erano resi necessari a causa del dissesto dei maschi murari che costituiscono le strutture portanti dell'edificio condominiale. E' a questo punto da ricordare che i muri maestri e le strutture portanti dell'edificio ai sensi dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., ricadono necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso edificio e restano destinati indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni Ne deriva in primo luogo che le spese per la conservazione e manutenzione di tali parti comuni sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ.. Ne deriva altresì che, nel caso di difetti di manutenzione o di cedimenti delle strutture portanti comuni che abbiano determinato conseguenze dannose sulle parti di edificio di proprietà individuali, i proprietari delle parti comuni dovranno provvedere al loro ripristino in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi della prima parte dell'art. 1123 cod. civ., salva la possibilità di rivalsa odi accertamento diretto di responsabilità in capo a singoli condomini o di terzi sulla base del principio generale secondo cui il risarcimento del danno grava su colui che lo ha cagionato.

Nel caso in esame è pacifico che il cedimento dei solai è conseguenza diretta ed immediata del cedimento del maschio murario portante dello stabile e che nessuna responsabilità individuale è stata invocata e, prima ancora, prospettata. Ne deriva che, in assenza di ogni ulteriore elemento di valutazione al riguardo, il condominio ha correttamente utilizzato il criterio di ripartizione ex art. 1123 primo co. c.c. suddividendo la spesa tra tutti i condomini sulla base della tabella A di proprietà.

L'attore infine ha contestato la determinazione adottata dall'assemblea del 10.12.2014 che, nell'approvare il punto 7 dell'ordine del giorno, ha deliberato che i proprietari dei fili e/o fari presenti sulla facciata dell'edificio provvedano alla loro rimozione sostenendo che, dal verbale dell'assemblea, non era possibile desumere con quale maggioranza tale delibera fosse stata approvata oppure se sul punto sí sia effettivamente raggiunta una maggioranza. Osserva al riguardo il giudicante che l'interesse all'impugnazione per vizi formali di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del condomino, postula comunque che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione suscettibile di eventuale pregiudizio.

Nel caso concreto tale interesse non risulta sussistere essendosi l'attore limitato a segnalare la detenzione all'esterno del proprio appartamento di un filo della rete ADSL che non risulta peraltro essere di sua proprietà (ben potendo costituire una parte della rete di proprietà del fornitore del servizio). Ne deriva che tale deliberazione non risulta idonea a determinare un mutamento della posizione del condomino nei confronti dell'ente di gestione. Le domande proposte devono essere pertanto rigettate.

L'effettiva incertezza della lite determina la compensazione delle spese del giudizio tra le parti ad esclusione di quelle relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio che devono essere sopportate dall'attore.

P.Q.M.

- rigetta le domande proposte da Do.Sa. nei confronti del Condominio Via (...) Roma;

- compensa tra le parti le spese del giudizio ad esclusione di quelle relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio che devono essere sopportate dalla parte attrice.

Così deciso in Roma il 3 marzo 2020. Depositata in Cancelleria il 3 marzo 2020