

Trib. Firenze Sez. II, Sent., 29-01-2016

Fatto Diritto P.Q.M.

COMUNIONE E CONDOMINIO

Assemblea dei condomini

in genere

Condominio di edifici

in genere

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale ordinario di Firenze, sezione II^a civile, in persona del giudice unico onorario Liliana Anselmo, ha pronunciato

SENTENZA

nella causa civile iscritta il 14.3.2012 e segnata dal N. 3734 del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi dell'Anno 2012, promossa da

C.B.E., rappresentata e difesa dall'Avv. Tomaso Tanganelli come da mandato a margine del ricorso

Ricorrente

CONTRO

CONDOMINIO di VIA della P. nr. 103 - F., in Firenze, in persona del suo amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Francesco Singlitico, come da mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

OGGETTO: Impugnazione delibera condominiale del 13.2.2012

Svolgimento del processo

Con ricorso depositato in cancelleria il 14.3.2012 e ritualmente notificato per l'udienza del 9.10.2012, C.B.E., quale comproprietaria (insieme a S.B. e J.B.) di un appartamento posto all'interno dell'edificio condominiale denominato "V.L.L." in Via della P. nr. 103, F., assume l'invalidità della delibera condominiale, adottata in seconda convocazione in data 13.2.2012, sostenendo, quali motivi dell'impugnativa:

- l'omessa convocazione del condomino "Società K. s.r.l.", che peraltro non risulta indicato come soggetto partecipante alla ripartizione delle spese condominiali:

- l'illegittimità della delibera laddove ha imputato anche a suo carico le spese sostenute dal Condominio relativamente alla proposizione del ricorso per ATP che per l'introduzione del successivo giudizio di merito avverso: a) la ditta G. (ditta appaltatrice dei lavori di ristrutturazione), b) l'arch. P. degl'I. (direttore dei lavori) e c) rag. S. (amministratore condominiale dell'epoca), nonostante la ricorrente avesse espresso dissenso alle liti sia nel corso dell'assemblea del 17.12.2007 confermando tale volontà anche con la lettera del 7.1.2008, di cui lo stesso amministratore condominiale prendeva atto con la lettera del 18.12.2008 che nel corso dell'assemblea del 16/23.11.2009 ribadendola con lettera del 21.12.2009;

- l'illegittima imputazione anche a suo carico delle spese sostenute da un condomino per la coibentazione del personale ed esclusivo lastrico solare, sulla scorta del fatto che le opere di manutenzione straordinaria in oggetto non furono autorizzate né dalla Soprintendenza, né dal Comune, né dall'assemblea condominiale.

Radicatosi il contraddittorio, si è costituito in giudizio il Condominio convenuto, replicando alle avverse argomentazioni e si è opposto alla istanza di sospendere la esecutività della delibera.

Con ordinanza dell'11.12.2012, è stata respinta l'istanza di sospensiva e superata l'eccezione di nullità del ricorso introduttivo per "omessa indicazione degli avvisi di cui all'art. 163 nr. 7 c.p.c." atteso il tenore dell'art. 164 comma 3 c.p.c. e l'avvenuta rituale costituzione in giudizio del convenuto.

Concessi i termini di cui all'art. 183 sesto comma c.p.c., la causa è stata assegnata al sottoscritto giudice con Decreto del Presidente di Sezione del 14.10.2013 (per cessazione delle funzioni giurisdizionali del precedente giudice onorario); la causa è stata ritenuta matura per la decisione con ordinanza del 5.11.2013; applicati i criteri di priorità nella trattazione delle cause civili di cui al Decreto del Presidente del Tribunale del 18.12.2013, la causa è stata trattenuta in decisione dopo la scadenza dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. decorrenti dall'udienza di precisazione delle conclusioni del 16.4.2015.

Motivi della decisione

Sul primo motivo dell'impugnazione

Il motivo non è fondato.

E' stato documentato e provato da parte convenuta che per l'assemblea del 13.2.2012 era stata convocata la condomina sig.ra M. che all'amministratore risultava essere la proprietaria dell'immobile di riferimento per effetto della mancata comunicazione della circostanza dell'avvenuta cessione dalla sig.ra M. alla K. s.r.l. dell'immobile, effettuata con l'atto del 2.2.2011; ciò senza contare l'ulteriore circostanza che comunque anche la K. s.r.l. venne invitata a partecipare all'assemblea e vi ha poi effettivamente partecipato, delegando il Prof. M.M., come risulta dal verbale (e dal documento nr. 11 prodotto da parte convenuta).

La correttezza della decisione dell'amministratore risiede nel principio, ripetutamente affermato dalla giurisprudenza per cui: "Nell'ipotesi di alienazione di una porzione di edificio condominiale ad un nuovo soggetto, affinché questi si legittimi di fronte al condominio quale nuovo titolare interessato a partecipare alle assemblee, occorre almeno, pur nel silenzio della legge al riguardo, una qualche iniziativa, esclusiva dell'acquirente o concorrente con quella dell'alienante, che, in forma adeguata, renda noto al condominio detto mutamento di titolarità, senza di che, e fin quando ciò non avvenga, resta legittimato a partecipare alle delibere assembleari l'alienante. Pertanto è legittima la disposizione del regolamento del condominio che prevede a tal fine a carico dell'alienante l'onere di comunicare all'amministratore del condominio gli

estremi di trasferimento e i dati personali dell'acquirente, con la conseguenza che, in caso di inosservanza, ritualmente l'avviso di convocazione della assemblea dei condomini viene indirizzata all'alienante".

Ancora: "Anche se il regolamento di condominio faccia obbligo ai condomini, in caso di alienazione o cessione della loro quota, di indicare, per lettera raccomandata, all'amministratore il nome, il cognome e la residenza del nuovo comproprietario, non deve ritenersi necessaria l'osservanza di tale formalità quando la finalità cui essa è diretta - di portale, cioè, a conoscenza del condominio il mutamento del titolare di una delle quote - sia già stata raggiunta, avendo il condominio acquistato aliunde quella conoscenza" (cfr. Cass. Sezione II[^], 9.1.1967 nr. 89 n Rv. 325753; cfr. Sentenza nr. 66/65, mass n 310046; Cass. Sezione II[^], 14.3.1987 nr. 2658 RV 451776).

Sul secondo motivo dell'impugnativa

Non è stata data prova di un valido dissenso alle liti formulato ex art. 1132 c.c. dalla PROPRIETA' C./B.; difatti è incontrovertito che gli altri comproprietari dell'immobile siano i sigg.ri J.B. e B.S. e che non abbiano impugnato la delibera, per cui per essi la delibera è esecutiva e valida, non avendo espresso alcun dissenso espresso, né esiste una delega rilasciata da questi in favore della ricorrente ad agire in loro nome e conto.

Il dissenso alle liti di cui all'art. 1132 c.c. consente al condomino appunto dissenziente di non partecipare alle spese di lite, ovvero alle spese legali che il Condominio deve poi affrontare per promuovere il giudizio, ed è formulato dal legislatore solo per contemperare l'interesse del gruppo con quello del singolo titolare di interessi contrastanti a tale decisione (v. Cass. civ., Sez. II, 15/05/2006, n.11126; v. Cass. 8 giugno 1996, n. 334); tale facoltà è riconosciuta al PROPRIETARIO (e al legislatore non interessano i rapporti interni tra più comproprietari, potendo questi essere risolti con una ripartizione interna delle spese addebitate) di quella determinata quota millesimale riferibile all'unità immobiliare nella disponibilità del proprietario; pertanto, sotto il profilo della verifica della sussistenza della "legittimazione a proporre valido dissenso", si ritiene che esso avrebbe dovuto essere espresso da TUTTI i comproprietari dell'unità immobiliare e non da uno solo dei comproprietari.

Ad ogni modo si osserva che la procedura per manifestare il dissenso dalla lite è disciplinata dall'art. 1132, primo comma, c.c., per il quale il condomino assente deve notificare entro 30 giorni, da quello in cui ha avuto notizia della deliberazione, il proprio dissenso. Ciò significa che il legislatore attribuisce efficacia alla volontà del condomino (dissenziente) di separarsi dall'obbligazione comune solo se si conforma alla procedura di legge.

Ed infatti non basta che il condomino manifesti il suo dissenso in ordine alla lite durante l'assemblea, né è necessario che egli sia stato presente e dissenziente in assemblea, posto che la separazione di responsabilità è ammessa anche per gli assenti. Occorre invece che egli notifichi all'amministratore la sua separazione da responsabilità, entro il termine di 30 giorni dalla data dell'assemblea, se era presente, o dalla data della comunicazione del verbale, se era assente.

"La dichiarazione del condomino dissenziente, di separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini, per il caso di soccombenza del condominio nelle liti che l'assemblea condominiale ha deliberato, è un atto giuridico recettizio di natura sostanziale, da portarsi, in quanto tale, tempestivamente a conoscenza dell'amministratore, o di chi altri rappresenti il condominio, ma per il quale non sono necessariamente richieste forme solenni, né la notificazione a norma della legge processuale, ma è sufficiente anche una raccomandata con avviso di ricevimento cfr. Cass. 15-6-78, n. 2967).

Dunque tale dissenso non si ritiene che sia stato validamente espresso con riferimento alla delibera del

17.12.2007.

Relativamente, invece, alla Delib. del 16 novembre 2009, la lettera del 21.12.2009 a brina C. (doc nr. 12 fascicolo attoreo) ha un contenuto inequivoco, essendo state utilizzate espressioni chiare, del tipo "al proprio dissenso manifestato e formalizzato espressamente inserendo a verbale la dichiarata volontà dissociativa, ribadisce formalmente il proprio intendimento e la propria già dichiarata decisione di non aderire alla suddetta delibera"; tuttavia, per il problema della c.d. legittimazione, anche questa non ha alcuna validità.

Ad ogni modo con le Delib. del 17 dicembre 2007 e Delib. del 16 novembre 2009 l'assemblea non ha adottato alcuna decisione su come ripartire i costi delle vertenze giudiziarie, essendo ancora in corso e di dubbio esito, ricordando come l'estraniazione del condomino dalla partecipazione alle spese legali e tecniche avvenga solo se il Condominio risulti soccombente.

Sul terzo motivo dell'impugnativa

I lavori di coibentazione (aventi natura ordinaria) al lastrico solare risultano essere stati autorizzati sia dalla Soprintendenza (doc nr. 5 di parte convenuta) che dal Comune per le agevolazioni fiscali e, sebbene riguardino un bene di USO ESCLUSIVO, attengono pur sempre ad un bene COMUNE alle porzioni di piano sottostante allo stesso in quanto ne costituisce la copertura: per tale motivo la legge prevede un criterio di imputazione delle spese diversificato rispetto al tradizionale (1123 primo comma c.c.) ma che grava su tutti i condomini.

La domanda viene pertanto respinta.

Le spese processuali di parte convenuta seguono la soccombenza; sono liquidate in considerazione della minima difficoltà che la causa ha presentato a livello decisionale e dal punto di vista istruttorio, tenendo conto dello scaglione di riferimento per il valore dichiarato della causa nella nota di iscrizione a ruolo (Euro 8234,99).

P.Q.M.

Il Tribunale ordinario di Firenze, sezione seconda civile, definitivamente pronunciando nella causa promossa da C.E.B. avverso il CONDOMINIO di VIA DELLA P. nr. 103 F.; in persona dell'amministratore pro tempore, rigetta la domanda proposta e per l'effetto confermo la delibera condominiale del 13.2.2012.

Le spese processuali di parte convenuta sono liquidate in Euro 3.545,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfetario del 15% come per legge, Iva e Cap e sono poste a carico della ricorrente soccombente.

Sentenza provvisoriamente esecutiva ex lege.

Così deciso in Firenze, il 28 gennaio 2016.

Depositata in Cancelleria il 29 gennaio 2016.