Sentenza n. 941/2020 pubbl. il 18/11/2020

N. R.G. 4183/2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI FORLI'

SEZIONE CIVILE

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. 4183/2018 promossa da:

CONDOMINIO [redacted] (CF [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore, con il patrocinio dell'avv. [redacted] [redacted] (CF [redacted] elettivamente domiciliato in Forlì, viale [redacted] presso lo studio del difensore;

APPELLANTE

Contro

[redacted] (CF [redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] (CF [redacted] elettivamente domiciliato in corso [redacted] Forlì, presso lo studio del difensore;

APPELLATO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale di udienza del 15 luglio 2020 e dunque

Per parte appellante

"Voglia il Tribunale di Forlì, respinta ogni contraria istanza, in accoglimento dell'appello proposto, riformare la sentenza impugnata n.1014/2018 del Giudice di Pace di Forlì e per l'effetto dichiarare infondata l'impugnazione proposta da [redacted] non essendo stata approvata dal Condominio [redacted] alcuna delibera in data 17.10.2017 e dichiarando la totale legittimità della delibera approvata il 22.1.2018. Con vittoria delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

Firmato Da: VECCHIETTI VALENTINA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 10af36dfe3796b99

Sentenza n. 941/2020 pubbl. il 18/11/2020

In via subordinata istruttoria disporre consulenza tecnica d'ufficio volta a descrivere l'edificio denominato Condominio Corelli, precisando da quali elementi è costituito il suo profilo architettonico e la sagoma dello stesso, individuando le parti essenziali dell'edificio condominiale e precisando quali parti siano state interessate dai lavori di cui al contratto di appalto con la società [redacted] snc del 4.9.2017".

Per parte appellata:
"Voglia l'Ill.mo Tribunale di Forlì, contrariis rejectis,
- CONFERMARE integralmente la sentenza n. 1014/2018 del Giudice di Pace di Forlì del 10-15.10.2018 e conseguentemente
1) DICHIARARE INESISTENTE, NULLA e/o ANNULLARE la "delibera" assembleare del 17.10.2017, per violazione degli articoli 1123, 1136 c.c. e 66 disp. att. c.c.;
2) DICHIARARE NULLA la delibera assembleare del 22.1.2018 per violazione dell'art. 1123, 2° e 3° comma c.c..
3) CONDANNARE il CONDOMINIO '[redacted]', in persona dell'Amministratore legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore di [redacted] delle spese e dei compensi anche del presente grado di giudizio, oltre al rimborso forfetario spese generali del 15%, C.P.A. ed I.V.A. come per legge,.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Il Condominio [redacted] (di seguito anche "l'appellante" o "il Condominio") interponeva appello avverso la sentenza n. 1014/18 del Giudice di Pace di Forlì nel procedimento n. 2128/18 RG, domandando la riforma della sentenza impugnata e per l'effetto dichiarare infondata l'impugnazione proposta da [redacted] ("l'appellato") non essendo stata assunta alcuna delibera condominiale il 17.10.2017 e confermando la totale legittimità della delibera del 22.1.18, con vittoria di spese di entrambi i gradi di giudizio.

Allegava l'appellante che l'appellato aveva convenuto il Condominio dinanzi al Giudice di Pace di Forlì per sentire dichiarata la inesistenza, nullità o annullabilità della delibera assembleare del 17.10.2017 e la nullità della delibera assembleare del 22.1.2018. L'appellante riferiva che in data 17.10.2017, con avviso datato il 12.7.2017 recapitato informalmente unitamente a bilancio preventivo e riparto di spese per lavori straordinari, solo il giorno precedente l'incontro, era stata convocata presso il cortile del condominio una riunione informativa in merito ai lavori in corso; non avendo partecipato a tale incontro, egli contestava il riparto delle spese, sostenendo che in quella sede era stata adottata la decisione di procedere a lavori di manutenzione straordinaria di un cavedio condominiale, posto sul lato destro del condominio, ed approvato il preventivo di spesa, con relativa ripartizione, senza che tale decisione fosse sottoposta ad alcuna valutazione. Chiedeva la declaratoria di nullità di tale delibera, in quanto priva dei necessari requisiti, e della successiva delibera del 22.1.18 nei punti 2 e 5 in quanto illegittima.

Firmato Da: VECCHIETTI VALENTINA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 10af36dfe3796b99

Sentenza n. 941/2020 pubbl. il 18/11/2020

Il Condominio contestava le deduzioni dell'odierno appellato, affermando che in data 17.10.2017 non era stata adottata alcuna delibera, ma semplicemente erano stati informati i condomini circa l'andamento dei lavori già precedentemente deliberati, lavori che, peraltro, riguardavano le facciate dell'edificio, con obbligo dell'appellato di partecipare.

Il Giudice di Pace, nella sentenza impugnata, aveva accolto la domanda del sig. [redacted] e dichiarata la nullità delle delibere in questione, condannando il Condominio alla refusione delle spese di lite.

Ad avviso del Condominio, il Giudice di Pace avrebbe errato nella ricostruzione dei fatti, in quanto, nel corso della riunione informativa del 17.10.2017 non sarebbe stata presa alcuna decisione, né vi sarebbe stata alcuna approvazione del preventivo di spesa e della relativa ripartizione. La ripartizione delle spese decise il 31.5.2017 sarebbe invece stata deliberata il 22.1.2018. In ogni caso, i vizi riscontrati dal Giudice, qualora sussistenti, avrebbero comportato al più l'annullabilità della delibera.

Ancora, la sentenza sarebbe errata laddove ritiene la nullità della delibera del 22.1.2018, in quanto la stessa, diversamente da quanto opinato dal Giudice, riguarderebbe lavori che interessano la copertura dell'edificio e i cornicioni ed i pluviali, manufatti attinenti alla copertura dell'edificio e dunque relative a tutti i condomini. Gli altri interventi deliberati riguarderebbero le facciate dei muri perimetrali che delimitano i cavedi, parti essenziali dell'edificio e dunque a carico di tutti i condomini.

Si costituiva in giudizio tempestivamente il sig. [redacted] concludendo per la conferma della sentenza impugnata, con condanna dell'appellante alla refusione delle spese di lite.

Eccepiva l'appellato che la ripartizione delle spese degli interventi decisi il 31.5.2017 sarebbe stata assunta solo nella pseudo assemblea del 17.10.2017, la quale, pur non avendone la forma, certamente avrebbe il contenuto di una delibera, con decisione in particolare sulla ripartizione delle spese, in base ai conteggi inviati informalmente in vista di tale riunione.

Sulla delibera del 22.1.18, l'appellato eccepiva che le proprie unità immobiliari non avrebbero alcun collegamento con i cavedi oggetto di causa, in quanto affacciano direttamente sulla strada e detti cavedi non sarebbero accessibili dall'esterno, equiparabili a cortili, destinati a servire solo una parte dell'edificio.

La causa è stata istruita documentalmente.

Dalla analisi della documentazione in atti, emerge che la decisione assembleare in ordine alla esecuzione delle opere di manutenzione oggetto di causa fu assunta in data 31.5.2017; in occasione di

Firmato Da: VECCHIETTI VALENTINA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 10af36dfe3796b99

Sentenza n. 941/2020 pubbl. il 18/11/2020
RG n. 4183/2018
Repert. n. 2166/2020 del 18/11/2020
Sentenza n. 941/2020 pubbl. il 18/11/2020

tale determinazione, fu anche individuata la ditta cui affidare i lavori ed approvato preventivo delle spese; detta decisione assembleare non risulta oggetto di contestazione in giudizio in ordine alla sua validità ed efficacia inter partes.

L'appellato assume, invece, che la decisione in ordine alla ripartizione delle spese fu assunta dalla assemblea, in modo del tutto irrituale e illegittimo, nel corso di una "riunione informativa" tenutasi il giorno 17 ottobre 2017, previo avviso (doc. 1 fascicolo parte appellata) recapitato informalmente unitamente ad alcuni documenti relativi al preventivo delle spese. Ad avviso dell'appellato, in quella sede si sarebbe impropriamente ed illegittimamente deciso sulla ripartizione delle spese in questione, con una decisione nulla o giuridicamente inesistente. In realtà, tuttavia, non vi è alcuna prova in atti che attesti che il 17.10.2017 fu effettivamente assunta una decisione, risultando, al contrario, che la determinazione circa la approvazione del consuntivo e ripartizione delle spese fu oggetto della delibera assembleare del 22.1.2018, a seguito di assemblea regolarmente convocata (doc. 4 fascicolo parte appellata).

Sulla ripartizione delle spese, allega l'appellante che il Giudice di Pace avrebbe errato nel ritenere di dover escludere il sig. Pilotti dalla partecipazione a tali spese che, diversamente da quanto opinato dal Giudice di prime cure, sarebbero relative a parti comuni dell'edificio, tali essendo i "cavedi" oggetto di causa.

Dalla analisi del contratto di appalto prodotto in atti (doc. 5 fascicolo parte appellante) si evince che i lavori in questione si concretizzarono nella sverniciatura, ripristino e tinteggiatura delle facciate, nella parte centrale del corpo scala per tutta l'altezza e partire dalla copertura dei garage al piano terra, nella sistemazione delle perdite dai cornicioni e ripristino degli stessi con sostituzione di un camino, delle lattonerie, ecc..

A norma dell'art. 1117 n. 1 c.c., sono oggetto di proprietà comune, se non risulta il contrario dal titolo, "tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate". Chiarito che l'intervento in questione riguardò più propriamente i muri posti a delimitazione del dibattuto cavedio (crf. pianta dell'edificio, doc. 6 fascicolo parte attrice), occorre precisare che "In un edificio in condominio le chiostrine, vale a dire i cortili interni destinati a dare aria e luce a determinati piani o porzioni di piano, attribuite per titolo in proprietà esclusiva ai proprietari dei piani superiori, raffigurano beni giuridici diversi rispetto ai muri maestri (interni) dell'edificio, che le delimitano. Questi muri, in quanto parti essenziali per l'esistenza del fabbricato, essendo destinati a sorreggere l'edificio, appartengono in proprietà comune a

Firmato Da: VECCHIETTI VALENTINA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 10af36dfe3796b99

Sentenza n. 941/2020 pubbl. il 18/11/2020

tutti i partecipanti al condominio, con la conseguenza che alle spese per la conservazione dei muri maestri (che delimitano le chiostrine) devono concorrere tutti i partecipanti, compresi i proprietari dei negozi siti a piano terra, ancorché essi non siano proprietari delle chiostrine" (Cass. Civ., Sez. 2, Sentenza n. 11435 del 19/11/1993 (Rv. 484399 - 01). Conseguentemente, trattandosi di interventi che si appalesano strumentali alla manutenzione ed alla conservazione dei muri che delimitano i cavedi, costituendo gli stessi parte comune dell'edificio condominiale, l'appellato sarà chiamato a partecipare alle relative spese.

Pertanto, l'appello è fondato e la sentenza impugnata deve essere integralmente riformata con radicale rigetto di tutte le domande svolte a suo tempo dall'appellato dinanzi al Giudice di Pace.

L'appellato andrà infine condannato alla refusione all'appellante delle spese di entrambi i gradi di giudizio, liquidate come da dispositivo ex dm 55 del 2014.

P.Q.M.

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

- accoglie l'appello interposto da Condominio [redacted]
- riforma integralmente l'impugnata sentenza n. 1014/18 del Giudice di Pace di Forlì nel procedimento n. 2128/18 RG e pertanto
- rigetta integralmente le domande svolte da [redacted] dinanzi al Giudice di Pace nel procedimento sopra menzionato
- condanna [redacted] alla integrale refusione a Condominio [redacted] delle spese di lite del primo grado di giudizio, liquidate in complessivi euro 900,00, oltre 15% per spese generali, cp e iva di legge;
- condanna [redacted] alla integrale refusione a Condominio [redacted] delle spese di lite del secondo grado di giudizio, liquidate in complessivi euro 1.380,00, oltre 15% per spese generali, cp e iva di legge ed euro 174,00 per anticipazioni.

Forlì, 16 novembre 2020

Il Giudice

Valentina Vecchietti

Firmato Da: VECCHIETTI VALENTINA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 10af36dfe3796b99