

Carattere programmatico della delibera condominiale

Trib. Mantova, sentenza 5 gennaio 2016 (est. Mauro Bernardi)

Condominio - Delibera programmatica - Fattispecie

Deve ritenersi che abbia carattere programmatico la delibera adottata dalla assemblea condominiale in cui si faccia riferimento unicamente alla approvazione dei preventivi senza che risulti l'indicazione né dell'impresa appaltatrice né del costo dell'intervento né degli oneri in concreto derivanti ai singoli condomini.

(Massima a cura di Mauro Bernardi - Riproduzione riservata)

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Mauro Pietro Bernardi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 4864/2014 promossa da:

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione
Con atto di citazione notificato in data 23-10-2014 C. E. e A. G. proponevano tempestivamente appello avverso la sentenza n. 214/14 emessa il 2-9 maggio 2014 dal Giudice di Pace di Mantova che così aveva statuito: *“Ogni contraria o diversa istanza eccezione deduzione disattesa: Accertato che per le spese condominiali ordinarie di € 1.209,23 chieste in rivalsa, i sigg. T. A. M. e P. M. A. hanno versato banco judicis la corrispondente somma oltre ad € 337,88 per onorari di assistenza legale dichiara cessata la materia del contendere in relazione alla suddetta domanda rigetta la domanda degli attori volta alla refusione delle somma già versate e/o da versare per le spese straordinarie legate al rifacimento dell'impianto di ascensore ammontanti ad € 2.731,79 e per l'effetto condanna C. E. e A. G. a rifondere ai convenuti, con la compensazione del 30%, le spese della presente lite che liquida in complessivi € 1.207,50 di cui € 157,50 per spese generali, oltre cpa e iva come per legge”.*

Gli appellanti sostenevano 1) che con atto di compravendita datato 27-10-2011 n. 32206 rep. notaio dott. I., avevano acquistato da T. A. e P. M. A., un appartamento completo di locale rustico sito fra v.le S. e v.le C. n. 14b, nel complesso condominiale denominato S. F., distinto al NCEU di M. al fg. 51, mappale 3 sub 15; 2) che parte venditrice, nel predetto rogito, aveva dichiarato di *“avere integralmente corrisposto le spese e gli oneri condominiali sino a oggi (ergo 27.10.11) maturati obbligandosi al pagamento dell'eventuale conguaglio che fosse determinato in data successiva al oggi (ergo 27.10.11). Dichiara altresì che non sono state deliberate opere di straordinaria manutenzione per le quali sia ancora da effettuare il relativo pagamento”*; 3) che, divenuti proprietari, essi erano venuti a conoscenza dell'esistenza di spese condominiali pregresse già contabilizzate e non versate dai precedenti proprietari e costituite da € 1.209,51 per spese ordinarie, pagamento che essi provvedevano a effettuare a seguito dei solleciti inviati

Riproduzione riservata

dall'amministratore del condominio; 4) che essi avevano appreso, inoltre, che in data 20-11-2011 (e, quindi, prima della vendita) l'assemblea condominiale aveva deliberato l'intervento di sostituzione dell'impianto ascensore, con approvazione del metodo di riparto della spesa e stabilendo, quale inizio dei lavori, il mese di maggio 2012; 5) che, per effetto della predetta delibera, essi erano tenuti a versare € 2.731,79 da corrispondere a rate; 6) che, in difetto di accordo bonario, erano stati costretti ad agire giudizialmente in rivalsa per il recupero delle spese pagate; 7) che i venditori, costituitisi, non avevano contestato la debenza dell'importo di € 1.209,23 tanto da averne offerto il pagamento *banco iudicis* oltre a € 337,88 a titolo di assistenza legale, asserendo invece di non dovere pagare l'importo relativo alle spese straordinarie; 8) che la decisione adottata dal giudice di prime cure, relativamente alla voce concernente le spese straordinarie, era errata in quanto il giudicante aveva ritenuto che la delibera adottata il 20-11-2011 avesse carattere programmatico, ciò che contrastava con quanto risultante dal verbale di assemblea, laddove ad essa doveva invece attribuirsi natura costitutiva mentre la successiva delibera intervenuta il 29-5-2012 era meramente attuativa di quella precedente che aveva disposto l'intervento in questione: alla stregua di tali deduzioni la difesa degli appellanti chiedeva che, in parziale riforma della sentenza impugnata, i venditori venissero condannati ex art. 63 disp. att. c.c. al pagamento dell'importo di € 2.731,79.

Entrambi gli appellati si costituivano chiedendo il rigetto dell'appello facendo sostanzialmente proprie le ragioni addotte dal giudicante di primo grado e, quindi, asserendo che la delibera del 20-11-2011 aveva natura interlocutoria e che l'intervento di sostituzione dell'ascensore era stato adottato con la delibera del 29-5-2012 e cioè quando essi non erano più proprietari per avere ceduto il cespite.

La causa, senza l'espletamento di attività istruttoria, veniva rimessa in decisione sulle conclusioni in epigrafe riportate.

L'appello non è fondato e deve essere rigettato.

In primo luogo va rilevato che l'impugnazione ha ad oggetto unicamente la fondatezza dell'azione di rivalsa concernente l'individuazione del soggetto (venditore o compratore) tenuto a sostenere la spesa di € 2.731,79 relativa alle spese straordinarie riguardanti l'intervento di sostituzione dell'impianto ascensore.

Merita anche evidenziare che entrambe le parti concordano in ordine alla regola di diritto di applicare al caso in esame, espressa dal principio, conforme al più recente e condivisibile orientamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui in caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione sicché di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c. (cfr. Cass. 2-5-2013 n. 10235; Cass. 3-2-2010 n. 24654).

Nel merito occorre rilevare che la delibera del 20-10-2011 prevedeva al punto

1) dell'ordine del giorno, per quanto qui di interesse: "Esame e approvazione preventivi per:

- Sostituzione impianto ascensore:

- Sostituzione impianto ascensore con adeguamento fermata piano interrato:

- Adeguamento alle prescrizioni;" e che nel verbale si trova riportato il seguente periodo: "Analizzate le offerte economiche recuperate, l'assemblea approva a maggioranza (voti favorevoli B., F., T., S., G., C., S., S., T., S., T. per complessivi mill. 568,39) voti contrari gli altri condomini per complessivi mill. 322,080. In merito al metodo di riparto spese l'assemblea all'unanimità dei presenti approva di ripartire le spese di sostituzione dell'impianto con il seguente metodo:

- 1/3 della spesa ripartita con la tabella dei millesimi di proprietà (escluso le autorimesse)

- 2/3 della spesa ripartita con la tabella dei millesimi di ascensore.

Si stabilisce di iniziare i lavori nel mese di Maggio 2011."

Orbene poiché la delibera giuridicamente rilevante al fine di individuare il soggetto tenuto a sopportare gli oneri di un intervento straordinario è solo quella con la quale tali interventi siano effettivamente approvati in via definitiva, con la previsione della commissione del relativo appalto e l'individuazione dell'inerente piano di riparto dei corrispondenti oneri, non assumendo rilievo l'adozione di una precedente delibera assembleare meramente preparatoria od interlocutoria, che non sia propriamente impegnativa per il condominio e che non assuma, perciò, carattere vincolante e definitivo per l'approvazione dei predetti interventi, deve ritenersi che la delibera adottata il 20-10-2011 abbia carattere programmatico atteso che in essa si fa unicamente riferimento alla approvazione dei preventivi senza che risulti l'indicazione né dell'impresa appaltatrice né del costo dell'intervento né degli oneri in concreto derivanti ai condomini. Merita aggiungere che siffatta conclusione trova conforto in ulteriori elementi estrinseci costituiti dal fatto a) che nel maggio del 2012 venne approvata una seconda delibera (peraltro non prodotta) avente però pacificamente ad oggetto i lavori di sostituzione dell'ascensore e la cui adozione non aveva ragione di essere se il condominio fosse già stato obbligato in virtù della prima deliberazione, b) che l'amministratore del condominio con lettera del 13-9-2012 aveva indirizzato a tutti i condomini il prospetto del riparto spese conseguente ai lavori oggetto di causa (con possibilità di rateazione), missiva che si apre con il periodo "Secondo quanto deliberato nell'assemblea condominiale del 29-5-2012..." in cui si dà atto che la società Neos Finance s.p.a. aveva accettato il finanziamento al condominio di una somma per l'effettuazione dei lavori di sostituzione dell'ascensore e ove si trova precisato che l'inizio dei lavori era previsto per il giorno 20 settembre 2012 (nella prima delibera, anche per un evidente errore di scritturazione, si faceva invece riferimento al maggio del 2011): da tali elementi deve quindi dedursi che la delibera del 20-10-2011 fosse solo preparatoria, priva di carattere vincolante e definitivo per l'approvazione dei predetti interventi non essendo suscettibile di esecuzione (v. anche Corte d'Appello Trento n. 285 del 22 dicembre 2008).

Da quanto precede consegue che, essendo gli appellanti divenuti proprietari dell'appartamento sito nel complesso condominiale denominato S. F. con rogito del 27-10-2011 e, quindi, in epoca successiva alla adozione della delibera di spesa straordinaria da parte dell'assemblea condominiale, alla stregua del principio di diritto sopra richiamato, su di essi deve gravare l'onere concernente la sostituzione dell'ascensore.

Non può tuttavia andare sottaciuto che sarebbe stato conforme alle regole della correttezza informare i futuri acquirenti circa il punto oggetto di discussione alla assemblea tenutasi il 20-10-2011 ciò che giustifica la compensazione nella misura della metà delle spese di questa fase di giudizio che vengono liquidate come da dispositivo in conformità dei parametri di cui al d.m. 55/2014, rilevandosi che, essendo stata l'impugnazione integralmente rigettata, ricorrono le condizioni di cui all'art. 13 comma 1 quater del d.p.r. 115/2002 nel testo vigente a seguito della modifica introdotta dalla legge 228/2012.

P.Q.M.

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

- rigetta l'appello proposto avverso la sentenza n. 214/14 emessa il 2-9 maggio 2014 dal Giudice di Pace di Mantova;
- condanna altresì gli appellanti, in solido fra loro, a rimborsare agli appellati le spese di lite, compensandole nella misura della metà e, per l'effetto, liquidandole in € 710,00 per onorari, oltre al rimborso delle spese generali pari al 15%, i.v.a. e c.p.a. come per legge.
- dichiara che sussistono le condizioni previste dall'art. 13 comma 1 quater del d.p.r. 115/2002.

Mantova, 5 gennaio 2016.

Il Giudice

dott. Mauro Pietro Bernardi