1324/11 del 15/11/2011

Rep 1241

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE di ROMA

V Sezione

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Claudio Tedeschi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 83205 del Ruolo Generale per l'anno 2008, assunta in decisione all'udienza del 6.10.2010 e vertente

TRA

[redacted], elett.te dom.to in Roma, in via C. Mirabello n. 17, presso lo studio dell'avv. Giobbe Zardo che lo rappresenta e difende, giusta mandato redatto a margine dell'atto di citazione;

-ATTORE-

E

Condominio [redacted], elett.te dom.to in Roma, [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che lo rappresenta e difende in forza di delega stilata in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

-CONVENUTO-

CONCLUSIONI:

come in atti.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con l'atto di citazione introduttivo del presente procedimento, [redacted], ha esposto che l'assemblea del condominio [redacted], nella seduta straordinaria del 20.03.2006, delibando sul tema iscritto al n. 1 del relativo ordine del giorno avente ad oggetto: '*decisioni in merito alle infiltrazioni sottostanti le fioriere fronte negozi, eventuale approvazione di un preventivo per i lavori da effettuare*', gli aveva affidato l'incarico di curare

l'esecuzione degli interventi a ciò necessari, potendosi a tale fine *'impegnare personalmente'*; aveva, pertanto, interpellato l'impresa *'Sicos s.r.l.'* che, l'8.05.2006, all'esito di sopralluogo, aveva redatto un preventivo contemplante un costo di euro 8.000,00 oltre IVA per ciascuna fioriera e, nel luglio 2006 e data l'urgenza, aveva dato inizio ai lavori; il successivo 25.07.2006, detta impresa aveva, indi, trasmesso missiva recante il costo di tali interventi e assommante, nel complesso, ad euro 22,000,00 di cui ne aveva chiesto il pagamento; l'amministratore del condominio aveva sottoposto detto computo a proprio tecnico di fiducia che aveva stimato congruo un importo di euro 4.849,00 oltre IVA per ciascuna fioriera; di ciò partecipata, la [redacted] *s.r.l.'* aveva, quindi, accettato il prezzo di complessivi euro 14.547,00 oltre IVA richiedendone, il relativo pagamento, ad egli attore che il 2.08.2006 aveva versato, come da fattura n. 15/2006, la somma di euro 5.818,80; con successiva missiva del 7.05.2008 la [redacted] *s.r.l.'* aveva chiesto, ad egli attore, il saldo dell'importo residuo pari ad euro 9.698,00 oltre IVA e, l'amministrazione condominiale, sollecitata ad adempiere, nulla aveva fatto: deducendo, pertanto, che in ragione del mandato conferitogli, l'amministrazione condominiale, ai sensi degli artt. 1719 e 1720 c.c., era obbligata sia al rimborso della somma già corrisposta che all'apprestamento della provvista economica necessaria per l'adempimento del debito residuo ovvero, in via alternativa, che obbligo di analogo contenuto era delineabile in capo alla medesima amministrazione condominiale ai sensi dell'art. 2041 c.c., in via conclusiva ne ha chiesto la condanna al pagamento, in proprio favore, della detta somma di euro 15.296,40 ovvero di quella differente di giustizia, con incremento di accessori di legge e spese di lite.

Costituito in giudizio, il condominio [redacted], impersonato dal suo amministratore p.t., [redacted], ha contestato l'avversa domanda, eccependo: che l'attore è marito di [redacted], proprietaria esclusiva di quattro dei cinque locali negozi che, in base al regolamento di condominio, sono proprietari esclusivi delle fioriere, recte *'aiuole pensili'*, della cui manutenzione dovevano, pertanto, ritenersi obbligati; che l'art. 2 del detto regolamento di condominio attribuiva ai condomini proprietari dei negozi con accesso dai civici 202, 204, 206, 208, 210, 212, 14, 216, 218, 220, 222, 224, 226 la proprietà sia del terreno a livello ad essi antistante che delle *'aiuole pensili'* ivi insistenti, loro ascrivendo i pertinenti oneri manutentivi; che il deliberato assembleare del 20.03.2006 non aveva conferito, all'attore, mandato alcuno per l'esecuzione degli interventi

manutentivi di dette fioriere e che tale decisione, poiché, in violazione di quanto prescritto dall'art. 37, comma primo, lett. d) del regolamento di condominio, non recava indicazione del valore delle quote di ciascun partecipante oltre che della maggioranza conseguita da ciascuna decisione assunta, doveva ritenersi nulla; che ad analoga valutazione di invalidità doveva pervenirsi considerando che essa decisione era intervenuta su diritti di terzi proprietari di cui l'assemblea non avrebbe potuto comunque decidere; che, inoltre, l'eventuale mandato, che sarebbe stato conferito con detto deliberato, si sarebbe dovuto considerare nullo poiché nessuna indicazione era stata resa quanto alla natura dei lavori da eseguire, alla spesa sostenibile, alla designazione dell'impresa appaltatrice, sì da oggettivamente delimitare l'incarico commissionato; che, quanto alle opere eseguite dalla *'Sicos s.r.l.'*, l'amministratore, contrariamente a quanto sostenuto dall'attore, non aveva assunto iniziativa alcuna, neanche di verifica della congruità del prezzo richiesto; che, quanto al capo della domanda volto alla percezione di indennizzo *ex* art. 2041 c.c., doveva ritenersi inammissibile sia perché in parte volto al conseguimento del detto emolumento rapportato ad esborsi eventuali e futuri, sia per carenza del carattere della residualità della detta azione, sia perché non sussisteva arricchimento alcuno del condominio poiché non proprietario delle fioriere; per tali ragioni, in via conclusiva ne ha chiesto il rigetto, con condanna dell'attore al ristoro del danno *ex* art. 96 c.p.c. e al pagamento delle spese di lite.

Lo scrutinio decisionale deve muovere dal contenuto del deliberato assembleare del 20.03.2006 che parte attrice ha elevato a *causa petendi* concreta della compulsata domanda, del cui contenuto di cui risulta opportuna la trascrizione integrale della parte di interesse. E' così riportato:

'Viene effettuato un sopralluogo nell'area antistante i box sotto i negozi di via Borghi. Intervenendo il sig. [redacted], suggerisce di effettuare una apertura nel pavimento perimetrale in gres intorno a una fioriera per verificare lo stato dell'impermeabilizzazione sia del verticale che della pavimentazione. Una volta verificato lo stato di fatto di una fioriera e accertata la causa dell'infiltrazione, e nello stesso tempo effettuato l'allagamento interno della fioriera stessa, si procederà alla riparazione. Il procedimento sarà effettuato per tutte le fioriere. Il gres rimosso verrà sostituito con lastre di .... a travertino. Di tale lavorazione si interesserà il sig. [redacted] entro giorni trenta da ogni impegnandosi personalmente. Le spese sostenute per la suddetta lavorazione saranno ripartite 1/3 a carico dei proprietari dei negozi e 2/3 a carico dei sottostanti ovvero come specificato da regolamento di condominio'.

Tale delibera, la cui validità, contrariamente a quanto auspicato dal condominio convenuto, non si presta ad essere sindacata nel presente giudizio non potendosi ritenere legittimato, l'amministratore p.t., alla proposizione di relativa istanza impugnatoria (che l'art. 1137 c.c. consente ai soli condomini), evidenzia che l'assemblea, nell'esercizio delle proprie istituzionali funzioni di governo e conservazione delle parti comuni, demandava, all'attore, l'esperimento di una preliminare attività ricognitiva, volta alla individuazione delle cause che, dalle fioriere insistenti dinanzi i vani negozi, determinavano infiltrazioni negli spazi sottostanti ove –dato, questo, incontestato- sono posti i box e il relativo corridoio di accesso, in appartenenza di alcuni condomini e, indi all'adozione degli interventi necessari per porvi concreto rimedio, individuando, nel contempo, i criteri interni di ripartizione della relativa spesa tra i condomini direttamente interessati alla detta problematica.

Sul punto deve osservarsi che tale profilo in fatto, per quel che concerne l'assetto proprietario di detto spazio immobiliare unitariamente inteso, dà evidenza della sussistenza di un condominio parziale, *ex* art. 1123, comma III, c.c. che lascia, comunque, residuare – così risolvendo la relativa *quaestio* sollevata dall'ente di gestione convenuto- la legittimazione processuale, in particolare di tipo passivo, ai sensi dell'art. 1131 c.c., in capo all'amministratore del condominio complessivo.

Nulla è stato dedotto o provato circa l'intervento di successivo deliberato che revocava il suddetto del 20.03.2006 che, contrariamente a quanto asserito dall'ente di gestione convenuto, conferiva un incarico esattamente determinato quanto al pertinente oggetto, nel mentre può ritenersi provato –in forza della documentazione prodotta da parte attrice e che non è stata contestata quanto all'effettiva esecuzione degli interventi interessanti le dette fioriere e il relativo costo richiesto dall'impresa appaltatrice di cui vi è in essa menzione (v. all.2, 3, 4, 5 e 6)- il prezzo dell'esecuzione dell'incarico demandato e pari a complessivi euro 15.296,40, così rettificato, in decurtazione, a seguito di verifica di congruità curata dall'ing. [redacted], l'originario importo richiesto.

Peraltro, a conferma dell'effettiva conoscenza, in capo all'amministrazione del condominio convenuto, dell'esecuzione dell'incarico commesso all'attore, interviene il deliberato del 19.10.2006, prodotto in allegato alla sua memoria istruttoria *ex* art. 183, comma VI, n. 2 c.p.c., nel corso della cui seduta egli attore attore rendeva edotta l'assise degli interventi di impermeabilizzazione delle fioriere fatti eseguire da impresa di propria designazione e,

quanto al pertinente profilo estetico, l'assemblea, preso atto che l'altezza delle dette fioriere di presentava maggiore della preesistente, decideva il ripristino di quella originaria e, quanto al relativo onere economico, differiva la relativa regolamentazione a una successiva seduta cui avrebbero preso parte *'i soli condomini interessati'*.

Essendo, pertanto, obbligo della parte mandante somministrare, al mandatario, i mezzi necessari per l'esecuzione dell'incarico, giusta previsione dell'art. 1719 c.c., il condominio convenuto va condannato al pagamento, in favore dell'attore, della somma predetta di euro 15.296,40; in difetto di valida prova atta ad attestare il pagamento della somma di euro 5.818,80 di cui l'attore ha asserito aver già curato l'esborso -posto che la fattura all'uopo esibita (all. 5) non reca attestazione di quietanza- deve escludersi il computo dei relativi interessi, come disciplinati dal comma I del richiamato articolo 1719 c.c..

Il governo delle spese di lite segue la soccombenza, con loro addebito in capo al condominio convenuto e liquidazione, nella misura determinata in dispositivo, in favore dell'attore.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] nei confronti del condominio [redacted] in persona del suo amministratore p.t., [redacted], con atto di citazione notificato il 27.11.2008, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

condanna il condominio [redacted] in persona del suo amministratore p.t. al pagamento, in favore di [redacted], della somma di euro 15.296,40;

condanna il condominio [redacted] in persona del suo amministratore p.t. al pagamento, in favore di [redacted], delle spese processuali che determina in euro 193,00 per esborsi, euro 939,00 per diritti ed euro 1.400,00 per onorario, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario come per legge.

Roma, lì 18.01.2011

Il Giudice

dott. Claudio Tedeschi

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, li 25 GEN. 2011

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ROMA