

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, segreteria del Consiglio Superiore della Magistratura) - Vittorio CORASANITI (Magistrato) - Francesco ELEFANTE (Magistrato) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

LIQUIDAZIONE EQUITATIVA DEL DANNO: SÌ, MA SOLO SE L'AN È PROVATO

La domanda risarcitoria deve essere respinta in mancanza di alcuna allegazione e prova sul punto: né tale risarcimento può essere riconosciuto in via equitativa, poiché ciò presuppone che le voci di danno, provate quanto alla loro esistenza, non siano facilmente quantificabili. Viceversa, non è invocabile una liquidazione in via equitativa per le voci di danno non provate nell'an, prima che nel quantum, poiché in tal modo lo strumento di cui all'art. 1226 c.c. si risolverebbe in un indebito esonero di parte danneggiata dall'onere di fornire la prova del danno ex art. 2997 c.c.



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI TRANI
Ex-SEZIONE DISTACCATA DI RUVO DI PUGLIA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice, in persona della dott.ssa Sandra Moselli, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa n.dell'anno vertente tra

, elettivamente domiciliata in presso lo studio dell' avv., rappresentati e difesi dagli avv. ti in virtù di procura in atti.

Ricorrenti

e

, elettivamente domiciliato in, presso lo studio dell'avv, che lo rappresenta e difende in virtù di procura in atti.

Resistente

OGGETTO: impugnazione di delibera condominiale.

CONCLUSIONI: all'udienza di precisazione delle conclusioni del i procuratori delle parti concludevano come da verbale in atti .

MOTIVI DELLA DECISIONE

I condomini in epigrafe indicati hanno chiesto all'adito Tribunale di annullare la delibera assunta all'assemblea del con cui è stato approvato all'unanimità dei presenti il bilancio consuntivo 2008/2009 ed il relativo criterio di ripartizione; nonché la delibera e del con cui sono stati

approvati all'unanimità dei presenti i lavori per la demolizione e la ricostruzione dell'intero fabbricato condominiale, interessato da un crollo parziale nel 2006, con condanna del condominio al risarcimento del danno.

Hanno sostenuto di essere proprietari di appartamenti facenti parte del condominio ubicato in e hanno addotto i seguenti motivi di impugnazione:

- nullità delle delibere per mancata convocazione di tutti i condomini all'assemblea condominiale;
- nullità della delibera di approvazione del bilancio del per omessa valutazione dei motivi di dissenso fatti pervenire dagli attori ed indicazione dell'approvazione all'unanimità dei presenti senza dar atto dell'allontanamento dei delegati; nonché per addebito delle spese legali e tecniche necessarie per la difesa del condominio nel presente giudizio nei confronti degli attori
- nullità della delibera del nella parte in cui è stato deciso di procedere all'abbattimento ed alla ricostruzione del fabbricato condominiale, senza l'adesione di tutti i condomini;

Si è costituito il condominio chiedendo il rigetto della domanda.

Preliminarmente occorre osservare che oggetto del presente giudizio è l'impugnazione di due delibere condominiali, pertanto, il giudice, ai sensi dell'art. 1137, 1° comma, c.c., è chiamato a d un controllo di legittimità e non può estendere il proprio giudizio al merito delle scelte sottese all'adozione delle delibere, rientrando le medesime nel potere discrezionale dell'assemblea, quale organo rappresentativo della volontà comune (da ultimo Cass. 10199/2012).

Si comprende, quindi, che un accertamento tecnico teso a verificare l'opportunità ovvero maggior convenienza, nel caso di specie, a fronte del crollo parziale dell'edificio, della ricostruzione parziale e messa in sicurezza totale del medesimo, piuttosto che della demolizione e

ricostruzione integrale è del tutto ultroneo rispetto alla domanda spiegata.

Pertanto, la richiesta di accertamento tecnico sul punto, reiterata dai ricorrenti anche nella comparsa conclusionale, deve essere respinta, come già ritenuto nel corso del giudizio.

Allo stesso modo, la richiesta di riunione del presente giudizio con quello identificato al R.G. n, pendente dinnanzi allo stesso giudice, non può trovare accoglimento, come già evidenziato dal precedente istruttore, che ha disatteso tale richiesta, poiché non sussistono profili di connessione oggettiva tra le cause, posto che le delibere impugnate sono diverse e l'accertamento sulla legittimità delle medesime è peculiare per ogni singolo provvedimento adottato dall'assemblea.

Nel merito la domanda deve essere parzialmente accolta.

La prima doglianza sollevata dai ricorrenti, invero, è priva di pregio.

Questi sostengono, che entrambe le delibere oggetto dell'odierna impugnazione sarebbero annullabili per omessa convocazione di tutti i condomini.

Il condominio ha provveduto al deposito delle copie degli avvisi di convocazione delle assemblee del e del (si veda doc. 13 e 14 allegati al fascicolo di parte resistente).

A fronte di tale documentazione, i ricorrenti non hanno provveduto ad alcuna contestazione specifica, e ciò consente di ritenere infondato il motivo di impugnazione, tra l'altro formulato in maniera del tutto generica e senza alcuna specificazione dell'interesse sotteso al medesimo (cfr. Cass. 15377 del 2000 nella parte in cui afferma che *l'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronunzia di merito può derivare, e non solo astratto.*).

Anche la seconda doglianza deve essere respinta.

I ricorrenti sostengono la nullità della delibera condominiale del di approvazione del bilancio nella parte in cui addebita agli stessi le spese relative al contenzioso in corso tra essi condomini e il condominio.

Come noto è affetta da nullità la delibera condominiale che ponga le spese di lite a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima, ai sensi dell'art. 1132 comma 1 c.c.

Tale ipotesi non ricorre nel caso di specie.

Invero, il condominio resistente, ha dimostrato che le spese oggetto dell'impugnata delibera attengono a contenzioso diverso da quello in corso, relativo alla tutela dei diritti di tutti i condomini, e che per detto contenzioso non è stato promosso alcun dissenso essendo stato deciso di procedere a dare incarico professionale per tali incumbenti in due precedenti delibere, la delibera del e quella del (si veda all. fascicolo parte resistente). Tali delibere, entrambe non impugnate e quindi obbligatorie per i condomini, costituiscono, quindi, la fonte del credito indicato poi nella delibera condominiale di approvazione del bilancio.

Del resto, a sostegno di quanto precedentemente dedotto, si rileva che il giudizio in corso e gli ulteriori che vedono contrapposti gli odierni ricorrenti al condominio resistente risultano instaurati in epoca successiva alla chiusura del bilancio e, pertanto, le relative spese non potevano essere addebitate a tale esercizio.

Venendo, poi, all'esame dell'ultimo motivo di impugnazione, ovvero la nullità della delibera condominiale del nella parte in cui è stato deciso di procedere all'abbattimento ed alla ricostruzione del fabbricato condominiale, senza l'adesione di tutti i condomini, il medesimo si palesa fondato.

Sul punto, alcuna cessazione della materia del contendere è ravvisabile dalla lettura della successiva delibera del.

In diritto, si osserva che l'art. 1128 c.c. disciplina l'ipotesi di perimento dell'edificio, distinguendo due fattispecie, il perimento totale a cui è

assimilato il perimento di una parte che rappresenti i tre quarti del valore dell'edificio e il perimento di una porzione minore dell'immobile.

Nel primo caso si determina l'estinzione del condominio per mancanza dell'oggetto, in quanto viene meno il rapporto di servizio tra le parti comuni mentre permane tra gli ex condomini soltanto una comunione "pro indiviso" dell'area di risulta. La condominialità può essere ripristinata solo in caso di ricostruzione dell'edificio in modo del tutto conforme al precedente, mentre, in caso di ricostruzione difforme, la nuova costruzione sarà soggetta esclusivamente alla disciplina dell'accessione e la sua proprietà apparterrà ai comproprietari dell'area di risulta in proporzione delle rispettive quote (cfr. da ultimo Cass. n. 12775 del 20/05/2008).

Ne deriva che, venuto meno il presupposto del condominio, l'assemblea degli ex-condomini che deliberi sulla ricostruzione dell'edificio non vincola i condomini assenti o dissenzienti salvo il loro obbligo, ove non abbiano richiesto la vendita all'asta del suolo e dei materiali ai sensi del comma 1°, dell'art. 1128 c.c., di cedere agli altri condomini o ad alcuni di essi la propria quota sulle parti comuni e di proprietà esclusiva, secondo il disposto del successivo comma 4°.

Nel secondo caso, ovvero nel caso di perimento di una porzione di edificio minore, l'assemblea delibera sulla ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascun condomino è tenuto a concorrere alle relative spese, salvo la cessione – volontaria o- coattiva delle quote relative alla proprietà comune ed individuale di sua spettanza ai sensi dell'art. 1128, comma 4°, c.c.

In ogni caso, e per quanto rileva nel presente giudizio, per la validità delle delibere condominiali relative alla ricostruzione degli edifici è richiesto un numero di voti pari alla maggioranza dei presenti e almeno alla metà del valore dell'edificio, ai sensi dell'art. 1136, comma 4° c.c., che rinvia al precedente comma 2°.

La giurisprudenza ha però chiarito che l'art 1136 cod civ, nella parte in cui menziona le deliberazioni dell'assemblea dei condomini concernenti la ricostruzione dello edificio, va interpretato con riferimento alle norme sostanziali di cui agli artt 1124, 1125 e 1128 cod civ, le quali disciplinano unicamente la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio condominiale. *Ne consegue che l'assemblea dei condomini non può deliberare a maggioranza la ricostruzione dell'intero edificio condominiale, comprese le parti di proprietà esclusiva, vincolando i condomini dissenzienti a sostenerne le spese* (così Cass. n. 4777 del 23/10/1978).

Ciò conformemente al principio per cui una delibera condominiale è nulla, anche se adottata nell'interesse comune e per adempiere ad un obbligo di legge, quando viola il diritto di proprietà esclusiva del condomino (Cass. 9981 del 2004).

Pertanto, nel caso di specie, deve essere dichiarata la nullità della delibera impugnata nella parte in cui statuendo sulla demolizione e successiva ricostruzione dell'intero fabbricato, ha inciso sulla proprietà esclusiva dei singoli condomini senza il relativo consenso, anche, se l'adozione di tale delibera risponde all'interesse comune e, con soluzioni in parte differenti, tende ad ottemperare all'ordinanza dirigenziale del comune di messa in sicurezza dell'immobile e alla documentazione tecnica allegata in atti.

La domanda risarcitoria avanzata da parte ricorrente, infine, deve essere respinta in mancanza di alcuna allegazione e prova sul punto: né tale risarcimento può essere riconosciuto in via equitativa, poiché ciò presuppone che le voci di danno, provate quanto alla loro esistenza, non siano facilmente quantificabili. Viceversa, non è invocabile una liquidazione in via equitativa per le voci di danno non provate nell'an, prima che nel quantum, poiché in tal modo lo strumento di cui all'art. 1226 c.c. si risolverebbe in un indebito esonero di parte danneggiata

dall'onere di fornire la prova del danno ex art. 2997 c.c. (Cass. 23304/2007).

Residua la decisione in ordine alle spese di lite, che devono essere interamente compensate tra le parti, ciò sia in virtù della soccombenza reciproca essendo stata accolta la domanda limitatamente all'impugnazione di una delle due delibere oggetto del giudizio e sia in virtù delle ragioni poste a fondamento delle delibere e del comportamento processuale dei ricorrenti ingiustificatamente restii a proposte conciliative risolutive dei problemi seri e contingenti dettati dalla situazione concreta. Non si può non rilevare, sul punto, che la delibera adottata risponde a seri problemi, con carattere di necessità ed urgenza, strettamente connessi alla tutela dell'incolumità pubblica, prima ancora che ad esigenze legate alla tutela della proprietà, trattandosi di fabbricato di circa appartamenti, interessato da un crollo parziale che ha coinvolto circa di questi e resi inagibili altri, oltre a determinare problemi di staticità dell'intero edificio, attinto successivamente dall'ordinanza di sgombero del.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa così provvede:

- a parziale accoglimento della domanda spiegata, dichiara nulla la delibera adottata dall'assemblea condominiale del Condominio di adottata il;
- compensa interamente tra le parti le spese di giudizio.

Andria, 24.10.2013

Il giudice
dott.ssa Sandra Moselli