



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI GENOVA

in persona del dottor [redacted] in funzione di giudice unico all'esito di discussione orale svoltasi ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c. all'odierna udienza ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.**4098** del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno **2016** e vertente tra

[redacted], con il proc. dom. avv.

Clara Maria De Mitri

- attori -

e

Condominio di _____, in persona
dell'amministratore sig. _____, con il proc. dom. avv

- convenuto -

MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli attori indicati in epigrafe convenivano in giudizio il Condominio di

_____, esponendo:

- di essere proprietari di unità immobiliari facenti parte del Condominio convenuto;
- che le parti avevano convenuto in sede di mediazione stragiudiziale accordo esecutivo n.201/15 del 10.12.2015, in forza del quale avevano delineato la procedura che avrebbe dovuto essere seguita in caso di deliberazione di lavori condominiali di valore superiore ad € 8.000,00; in particolare era stato concordato il previo espletamento di una perizia da parte di tecnico scelto dall'assemblea condominiale, la successiva delibera di approvazione lavori, la possibilità di incaricare un tecnico per la redazione di un capitolato dei lavori per l'ottenimento di preventivi omogenei;
- che l'assemblea del Condominio, in data 17.2.2016 aveva approvato delibere invalide sia per la violazione dei predetti accordi, sia per generale violazione di legge.

Su detti presupposti gli attori impugnavano le predetto delibere.

Il Condominio convenuto si costituiva in giudizio contestando in fatto e in diritto le domande attrici.

Considerato che

- con riferimento al punto 1 dell'ordine del giorno, gli attori affermano l'invalidità della delibera per mancato rispetto della procedura operativa, sopra ricordata, concordata in sede di mediazione, nonché per mancanza del necessario quorum;
- sostengono in particolare gli attori che, non avendo l'assemblea approvato i lavori da effettuare, non si poteva approvare il capitolato d'appalto da sottoporre alle imprese

appaltatrici, determinandosi altrimenti la violazione degli accordi intercorsi tra le parti in sede di mediazione;

- trattasi di tesi infondata, in quanto la contrarietà alle pattuizioni raggiunte in sede di mediazione non può neppure in astratto costituire motivo di invalidità della delibera, ma al più concretare inadempimento contrattuale, come tale passibile di differente reazione giuridica da parte del soggetto interessato;
- nonostante il carattere assorbente delle considerazioni che precedono, è peraltro opportuno evidenziare che gli accordi richiamati dagli attori non risultano fissare in modo inderogabile una sequenza procedimentale, e comunque nel caso in esame non si apprezzano come violati per il semplice fatto dell'approvazione di un capitolato di lavori, inteso come elaborazione concettuale di lavori oggetto di richiesta di preventivo ad imprese edili;
- neppure ricorre il difetto di quorum lamentato dagli attori, in quanto a) la delibera in questione è stata approvata con il voto favorevole di 22 condomini su 39 intervenuti (48 gli aventi diritto), per 374,50 millesimi su 664,50 presenti, così raggiungendosi la maggioranza prescritta dall'art.1136co.3c.c.¹; b) la deroga prevista dall'art.26co.5 L.n.10/91, invocata dagli attori, non può applicarsi al caso in esame, essendo prevista per le delibere di approvazione di *“innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione ... e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento”*, e non per delibere, quale quella in esame, di approvazione di un capitolato di lavori sulla base del quale acquisire proposte contrattuali da parte di possibili imprese appaltatrici;

¹ L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

- con riferimento al punto 2 dell'ordine del giorno, gli attori affermano che si sarebbe realizzato un affidamento dei lavori all'impresa senza previa approvazione degli stessi;
- trattasi di argomentazione infondata alla luce del tenore letterale e logico della delibera, che in tutta evidenza ha approvato i lavori in questione, peraltro con il voto favorevole della maggioranza dei condomini e del valore dell'edificio;
- con riferimento al punto 3 dell'ordine del giorno, gli attori svolgono analogo doglianza per la predisposizione di un capitolato lavori non preceduto dall'approvazione degli stessi da parte dell'assemblea;
- valgono al riguardo le considerazioni svolte con riferimento al punto 1 dell'ordine del giorno; peraltro emerge la assoluta carenza di lesività della delibera in questione, alla luce della specificazione, a verbale di assemblea, del fatto che *"...oggetto della discussione non è la sostituzione della caldaia ma più semplicemente la predisposizione del capitolato lavori da eseguire nel caso si presenti la necessità di procedere alla sostituzione di quella attualmente installata"*;
- con riferimento ai punti 4 e 5 dell'ordine del giorno, gli attori lamentano la falsità del verbale per aver indicato il voto favorevole della sig.ra e la mera astensione degli nonché la violazione degli accordi di mediazione intercorsi;
- con riferimento al primo profilo di doglianza, in difetto di querela di falso il verbale di assemblea fa piena prova di quanto ivi attestato;
- con riferimento al secondo profilo di doglianza valgono gli argomenti svolti in riferimento al punto 1 dell'ordine del giorno;
- la ripartizione delle spese di causa segue la soccombenza, secondo la liquidazione operata in dispositivo;

P.Q.M.

Il giudice, pronunciando definitivamente, disattesa e respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione, così provvede:

- rigetta le domande attrici;
- condanna _____, _____, _____, in solido, a rifondere in favore del Condominio di _____ in Genova le spese di lite; spese che - in applicazione dello scaglione di valore da € 26.001,00 a € 52.000,00 del regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione dei compensi per la professione forense (D.Min. Giust. 10.3.2014) - si liquidano pari a € 3.400,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettario al 15%, Iva e Cpa nella misura e con le modalità di legge.

Genova, 14.12.2016

Il giudice

dott.