

(Trib. Benevento, 18 gennaio 2015, n. 15)

Motivi della decisione in fatto ed in diritto

La presente motivazione è redatta in forma sintetica in conformità di legge.

Con l'atto introduttivo del presente giudizio l'IACP di Avellino conveniva innanzi al Tribunale di Ariano Irpino D.M.N. per sentirla condannare al pagamento della somma di € 3.096,60, oltre interessi e spese legali, quale quota relativa al costo dei lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile in Grottaminarda alla Via _____, nn. ____, adibiti ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, essendo essa convenuta assegnataria di un alloggio al terzo piano del civico n. ____

Instauratosi il contraddittorio la convenuta contestava la pretesa attorea, ed in via preliminare eccepiva il difetto di legittimazione attiva dell'Ente ed anzi, in via riconvenzionale asserendo di aver subito danni sia per il ritardo con il quale i lavori erano stati eseguiti sia per la mancata esecuzione da parte dell'ente di ulteriori lavori straordinari, di tali danni chiedeva il risarcimento. Ammesse ed espletate le prove richieste dalle parti, anche con rimessione in termini dell'ente per decadenza dalla prova, all'esito la causa è stata assegnata a sentenza.

La domanda è infondata e va disattesa.

L'IACP di Avellino agisce in questa sede nella qualità di amministratore del condominio di Via _____, già Rione Dante, ed al medesimo si applicano le norme proprie del condominio ed in particolare gli artt. 1130 e 1131, comma 1, c.c., che espressamente stabiliscono che al di fuori di specifiche ipotesi di maggiori poteri attribuiti dal regolamento di condominio, l'amministratore non può agire in giudizio, senza apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini (Trib. Salerno, 25.1.2001 e Cons. Stato, 8.10.2013 n. 4944). L'amministratore può agire in giudizio senza deliberare assembleare solo per il recupero dei crediti derivanti dalla ordinaria attività di amministrazione, per la quale non necessita dell'autorizzazione assembleare.

Hanno precisato le sezioni unite della Cassazione che "L'amministratore non ha autonomi poteri, ma si limita ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a **compiere** atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 c.c.).

Ne consegue che, anche in materia di azioni processuali il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente. Un tale potere decisionale non può competere all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma meramente esecutivo del condominio.

Ove tale potere spettasse all'amministratore, questi potrebbe anche autonomamente non solo costituirsi in giudizio ma anche impugnare un provvedimento senza il consenso dell'assemblea e, in caso di ulteriore soccombenza, far sì che il condominio sia tenuto a pagare le spese processuali, senza aver in alcun modo assunto decisioni al riguardo.

Tale soluzione non solo contrasta con il principio che unico organo decisionale nel condominio è l'assemblea, ma conculca anche il diritto dei condomini di dissentire rispetto alle liti (art. 1132 c.c.). La mancata convocazione dell'assemblea per l'autorizzazione ovvero per la ratifica dell'operato dell'amministratore, vanifica ogni possibilità di esercizio del diritto al dissenso alla lite che la legge espressamente riconosce ai condomini" (Cass., sez. un., 6.8.2010 n. 18331).

Sicché, in assenza di autorizzazione e di ratifica da parte dell'assemblea, l'IACP non era legittimato ad agire in giudizio.

Va peraltro evidenziata l'inammissibilità della domanda anche sotto il diverso profilo della mancata approvazione da parte dell'assemblea del riparto delle spese tra i singoli condomini, costituente il presupposto per agire in giudizio per il recupero.

Passando all'esame delle domande riconvenzionali si deve rilevare che nessun danno è stato provato da parte della convenuta, per cui le relative domande vanno disattese e la reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese.

PQM

Il Tribunale dichiara l'inammissibilità della domanda principale, rigetta le riconvenzionali e compensa le spese di lite.

Così deciso in Benevento il 18.1.2015

Il Giudice

(dott. Rocco Abbondandolo)

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com