TRIBUNALE DI SULMONA

In Nome del Popolo Italiano
Il Tribunale in composizione monocratica, in persona del giudice dr. Pierfilippo Mazzagreco, ha pronunciato la seguente
SENTENZA n. 179/2023 pubblicata il 22/06/2023

nel giudizio promosso da **** **** CONDOMINIO
avente ad oggetto: accertamento negativo.

RAGIONI DELLA DECISIONE

(ATTORE) (CONVENUTO)

contro

Non può essere accolta la domanda proposta per fare accertare l'insussistenza dell'obbligo dell'attore, di rilasciare l'appartamento di sua esclusiva proprietà al condominio convenuto, al fine di consentirne la demolizione e la riedificazione con le preventivate agevolazioni fiscali (c.d. sisma bonus), secondo quanto deliberato nell'assemblea del 20/04/2021, il cui verbale riporta anche la dichiarazione di assenso, sottoscritta dalla quasi totalità dei condomini, alla demolizione delle rispettive unità abitative di proprietà esclusiva.
Preliminarmente deve osservarsi come non sussista alcun obbligo di astensione dal presente giudizio di merito da parte del magistrato che ha presieduto il collegio che ha deciso il reclamo avverso il provvedimento che ha ordinato in via d'urgenza il rilascio dell'immobile in questione (v. già Corte Costituzionale con la sentenza n. 326 del 7 novembre 1997; più recentemente, con specifico riferimento anche ai provvedimenti c.d. anticipatori, C. Cost., sent. n. 78 del 2015).

In rito, la carenza di specifica autorizzazione assembleare ad agire per ottenere la liberazione delle singole porzioni di proprietà esclusiva non esclude la legittimazione processuale dell'amministratore del condominio (l'attore sostiene che l'azione giudiziale

dell'amministratore privo di specifica autorizzazione assembleare deve essere finalizzata a garantire, tutelare e realizzare l'uso ed il godimento pieno e legittimo dell'immobile, e non, al contrario, a procedere all'abbattimento dell'intero fabbricato e delle proprietà private di cui si compone).

La delibera è stata adottata in considerazione di esigenze anche statiche (e la demolizione con successiva ricostruzione è stata scelta quale soluzione tecnicamente più agevole per l'adeguamento sismico), sicché la sua esecuzione attiene ad imprescindibile tutela della cosa comune, che legittima l'amministratore di condominio ad agire in giudizio anche in carenza di specifica autorizzazione assembleare, pure nel caso che ciò coinvolga parti di esclusiva proprietà dei condomini (la giurisprudenza di legittimità ha costantemente riconosciuto la legittimazione dell'amministratore, anche in carenza di specifica autorizzazione assembleare, ad agire per l'abbattimento della sopraelevazione di esclusiva proprietà di uno dei condomini, che minacci la stabilità dell'edificio o ne comprometta il valore estetico; cfr., tra tante conformi, Cass., Sez. 2, Sentenza n. 13611 del 12/10/2000, "*L'amministratore è*

legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ad instaurare il giudizio per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche, ovvero alterando l'estetica della facciata dell'edificio, perché tale atto, diretto a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra negli atti conservativi dei diritti, che, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, cod. civ. è attribuito all'amministratore").

Neppure può ritenersi efficace la "revoca" del consenso che la condomina ha comunicato al condominio dopo la sottoscrizione del verbale assembleare.
È opportuno chiarire che tale consenso non attiene alla manifestazione del voto assembleare, perché si tratta di disporre di porzioni dell'edificio in proprietà esclusiva, ciò che esula dalla competenza dell'organo deliberativo, in cui rientra, invece, il potere di deliberare l'esecuzione dei lavori di radicale ristrutturazione (riedificazione, ma non per perimento naturale) dell'intero edificio, naturalmente subordinata all'autorizzazione dei singoli proprietari alla distruzione della propria porzione esclusiva.

Si tratta invece di un atto (per ciascuno dei condomini che tale volontà hanno manifestato) di disposizione (propriamente non del diritto di proprietà, ma) della cosa propria.
L'assunzione unilaterale dell'impegno (obbligo c.d. di pati) a consentire la demolizione di questa, ha contenuto patrimoniale e, oltre a non rientrare nei poteri deliberativi

dell'assemblea, ha natura di negozio rivolto a soggetti determinati (gli altri condomini), sicché non può ritenersi efficace alcuna revoca unilaterale di esso (arg. ex artt. 1372 e 1324 cod civ.; cfr. Cass.Sez. 1, Sentenza n. 556 del 20/03/1962, Rv. 250868 "*Gli atti unilaterali recettizi producono i loro effetti e, quindi, si perfezionano quando giungono a conoscenza delle persone cui sono destinati, di talché, una volta perfezionati, non possono essere revocati o posti nel nulla dallo stesso soggetto che ha emesso la dichiarazione unilaterale di volontà*").
Sotto altro profilo, l'invocazione delle precarie condizioni di salute e della particolare temperie esistenziale della condomina in conseguenza della diagnosi di grave malattia non si traducono di per sé in incapacità naturale al momento di manifestazione del consenso, né in vizio del medesimo, posto che non si specifica quale errore (essenziale e riconoscibile) ne sarebbe derivato, o quale artificio o violenza morale avrebbe affettato la manifestazione di volontà.
Per quanto si è premesso, inoltre, l'efficacia dell'assenso espresso da parte attrice circa la distruzione della porzione di proprietà esclusiva non è certo inficiato (proprio perché non si tratta di determinazione condominiale) dalla circostanza che solo nove dei dieci condomini fossero presenti all'assemblea ed avessero manifestato analogo assenso per porzioni rispettive di proprietà esclusiva.
Al rigetto della domanda di accertamento negativo, segue l'accoglimento della riconvenzionale domanda dell'altra parte, per il contrario accertamento positivo e la conferma dell'ordinanza del 20/01/2022 del Tribunale di Sulmona, depositata in pari data nell'ambito del procedimento n. 818/2021 come corretta ex art. 288 c.p.c. con provvedimento del 10/02/2022, depositato in data 15/02/2022 nell'ambito del procedimento n. 818/2021-1.
Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in applicazione del terzo scaglione della tabella n. 2 dell'Allegato al d.m. n. 55/2014, per le fasi introduttiva, di studio e di

CONDOMINIOCAFE

decisione, trattandosi di causa di valore indeterminato, che non ha richiesto la soluzione di questioni di apprezzabile complessità.

P.Q.M.

Il Tribunale rigetta la domanda proposta da **** ****.
In accoglimento della domanda del Condominio, conferma l'ordinanza del 20/01/2022 del

Tribunale di Sulmona, depositata in pari data nell'ambito del procedimento n. 818/2021 come corretta ex art. 288 c.p.c. con provvedimento del 10/02/2022, depositato in data 15/02/2022 nell'ambito del procedimento n. 818/2021-1.
Condanna **** **** a risarcire all'altra parte le spese del presente giudizio, liquidate in € 3.397,00, oltre rimborso forfetario del 15%.

Così deciso in Sulmona, il 16/06/2023

Il Giudice

dr. Pierfilippo Mazzagreco

CONDOMINIOCAFFE