



REPUBBLICA ITALIANA
In Nome del Popolo Italiano
TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
02 - Seconda Sezione Civile

nella persona del Giudice on. Liliana Anselmo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di 1° grado iscritta in data 19.5.2022 al N° R.G.C.A. 5702/2022, promossa da

Parte_1, rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████

-attrice-

contro

Controparte_1 FIRENZE, amministrato dalla società [...]

CP_2 in persona del legale rappresentante CP_3 rappresentato e difeso dall'Avv.

██████████
- convenuto-

E

Controparte_4, residente in Firenze, Controparte_1

-terza chiamata contumace-

OGGETTO: annullamento delibera condominiale del 29.11.2021

Conclusioni

Per l'attrice: *Voglia il Tribunale di Firenze, accertati i fatti descritti in narrativa, A) dichiarare che Parte_1 niente deve al CP_1 in relazione al risarcimento dei danni ottenuti da Controparte_5 per il danno causato dalla CP_6 e che ha errato l'amministratore a non richiedere alla società danneggiante i danni subiti dalla parte comune dell'edificio. B) Conseguentemente all'accoglimento del punto precedente, annullare la delibera assembleare del 29.11.2021 nella parte in cui sono state imputate alla signora Pt_1 le spese di costituzione in mora di €. 94,97. Dette spese dovranno essere annullate anche nell'ipotesi che l'importo sia stato imputato all'attrice per il danno CP_7 poiché la stessa ha dimostrato la sua estraneità ai fatti. Anzi, il CP_1 dovrà essere condannato*

alla refusione delle spese di assistenza legale dell'attrice nella misura che verrà provata in corso di causa. C) Condannare l'amministratore del CP_1 a produrre la documentazione inerente il rimborso assicurativo di cui al punto III e, in conseguenza della predetta documentazione accertare che il rimborso di €. 2.270,00 iscritto nel bilancio preventivo della gestione 1.1.2020/31.12.2020 è corretto, o che l'amministratore ha errato nel contabilizzare somme non incassate. In ragione di quanto accertato annullare la delibera assembleare del 29.11.2021 e ricalcolare l'importo dovuto dalla signora Pt_1 in relazione al rimborso effettivamente ricevuto. D) Vinte le spese di lite". In via istruttoria si riporta alle richieste di cui alla seconda e terza memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c. nonché alle richieste di cui al verbale del 12.6.2024 insistendo per le prove richieste e non ammesse. Relativamente alla domanda riconvenzionale del convenuto l'attrice ribadisce le contestazioni formulate e ne chiede il rigetto.

Per il Condominio: Voglia il Tribunale di Firenze IN TESI rigettare integralmente le domande avversarie per i motivi di cui alla narrativa della presente comparsa, con vittoria di spese e competenze di causa; IN VIA RICONVENZIONALE affinché il Giudice adito voglia condannare Parte_1 e Controparte_4 in solido tra loro all'esecuzione degli interventi necessari all'eliminazione dello scarico illecitamente allacciato al pluviale CP_8 ed al risarcimento dei danni tutti subiti dal CP_1 a causa di detto allaccio, nella misura che risulterà di giustizia all'esito dell'istruttoria.

Concisa Esposizione delle Ragioni di Fatto

Si deve premettere che in data 29 novembre 2021 si è tenuta, in seconda convocazione, l'assemblea ordinaria del Controparte_9 in FIRENZE, avente, tra quanto di rilievo nel presente procedimento, i seguenti punti all'O.d.G.: a) approvazione dei bilanci consuntivi dal 1.7.2019 al 30.6.2020 e dal 1.7.2020 al 30.6.2021; b) approvazione del bilancio preventivo relativo al periodo dal 1.7.2021 al 30.6.2022.

Con riguardo a tale delibera condominiale, con l'azione promossa in questa sede, vengono mosse delle contestazioni da parte di Parte_1 quale proprietaria di due unità residenziali ubicate al terzo e al quarto piano dell'edificio condominiale sito in Firenze, Controparte_1 e, precisamente:

A Pt_1 attrice sostiene che i lavori edili realizzati dai proprietari dell'unità sottostante Parte_3 [...], appaltati all'impresa CP_6 e finalizzati a frazionare quell'immobile in tre unità abitative, causarono non solo danni alle sue proprietà individuali, ma anche al fabbricato condominiale, consistiti nella comparsa di fessure nella facciata principale dell'edificio. Pt_1 faceva predisporre dal proprio tecnico geom. Per_1 una perizia che determinava in euro 6.240, oltre iva, l'importo

congruo a risarcire i danni subiti dalle sue proprietà individuali; a fronte di tale richiesta, la **Controparte_10** le liquidava l'importo di euro 5.080,00, accompagnando l'offerta della somma ad una lettera nella quale si legge che *“a perfezionamento dell'accordo raggiunto per il sinistro del 10 gennaio 2019, la informiamo di aver dato disposizione per l'invio di assegno di euro 5.080,00 a tacitazione definitiva di ogni danno da lei subito”*; **Pt_1** accettava tale somma ritenendo che le fosse stata corrisposta a titolo di risarcimento dei soli danni riportati dalle sue proprietà individuali. Relativamente, invece, ai danni condominiali, la Compagnia assicurativa non liquidava alcunché. Ciò determinava l'Amministratore **CP_8** a ritenere che **Pt_1** avesse “indebitamente trattenuto” quanto liquidato dalla **Controparte_10** per il risarcimento di tale tipo di danno ed incaricava l'avv. [REDACTED] di agire per il recupero di quota parte di quanto corrisposto alla stessa **Pt_1** motivo per cui l'assemblea del 29.11.2021 approvava il Bilancio Consuntivo del periodo 1.7.2020 – 30.6.2021 nella parte in cui appostava a carico di **Pt_1** il relativo compenso professionale.

L'attrice ritiene tale appostazione di spesa illegittima, in quanto la responsabilità della omessa liquidazione del risarcimento del danno condominiale sarebbe dello stesso amministratore per non aver mai reclamato il danno o alla Compagnia assicurativa della ditta edile **CP_6** o verso i danneggiati; **Pt_1** escluse, quindi, di essersi trattenuta alcuna somma altrui;

B **Pt_1** amministratore avrebbe ingiustificatamente ridotto, nel bilancio consuntivo, ad euro 670 l'importo ottenuto dalla Compagnia Assicurativa [REDACTED] Ass.ni rispetto a quello iniziale di euro 2.270,00, comunque approvato nel Bilancio Preventivo 1.1.2020/31.12.2020, che, appunto, [REDACTED] Ass.ni s.p.a. aveva rimborsato al **CP_1** per i costi sostenuti per il ripristino di una tubazione idrica posta all'interno dell'appartamento di **Pt_1** ma a servizio anche dell'unità immobiliare confinante (essendo state le due unità immobiliari, in origine, una sola, poi frazionata); secondo **Pt_1** l'amministratore avrebbe “modificato il bilancio” senza fornire adeguate e documentate giustificazioni sul “minor rimborso assicurativo” liquidato dalla Compagnia, ragione per la quale **Pt_1** ritiene che ciò sia avvenuto al solo “fine” di appostare a suo esclusivo carico la differenza tra le spese corrisposte alla ditta **CP_11** per risolvere problemi idraulici ed il rimborso assicurativo (che da euro 4.583,70 le dovrebbero essere ridotte ad euro 2.313,70).

L'attrice muove, in atto di citazione, ulteriori rilievi di inadempienza nei riguardi di altre condotte poste in essere dall'amministratore condominiale, tali da fondare la sua domanda di “revoca” giudiziale dall'incarico di amministratore condominiale: a tal fine assume:

C) che l'amministratore condominiale non avrebbe mai adottato soluzioni tecniche per far cessare lo scarico non solo delle proprie acque saponose del bagno nei pluviali condominiali, ma anche di quelle riferibile alla proprietà **Controparte_4** ;

D) di non aver mai fatto riparare una fessura estremamente vistosa (diversa da quella creatasi per i lavori di frazionamento di cui sopra) comparsa in facciata dell'edificio che potrebbe costituire un pericolo per i "passanti";

E) di non essere prontamente intervenuto nei riguardi degli operatori di **CP_7** che, nel consegnare a domicilio la spesa, ebbero a causare delle macchie di olio lungo le scale condominiali; difatti, solo a seguito del sollecito manifestato dalla stessa **Pt_1** l'amministratore ottenne il risarcimento, anche se, inopinatamente, ha poi posto a suo esclusivo carico le spese legali sostenute;

F) di non aver inserito nell'O.d.G. dell'assemblea del 29.11.2021 l'argomento relativo alla sua nomina o revoca.

L'attrice ha dato atto di aver esperito la procedura di mediazione obbligatoria presso OCF (prot. N. 171/2022) e che ha avuto esito negativo in data 13.4.2022.

Si è costituito in giudizio il **CP_1** convenuto eccependo, in via preliminare, la carenza di legittimazione passiva rispetto alla domanda di "revoca dell'amministratore (essendo legittimato rispetto ad essa il solo amministratore e non anche il Condominio) e chiedendo, nel merito, il rigetto di ogni domanda formulata; in via riconvenzionale, ha chiesto la condanna dell'attrice ad eseguire gli interventi necessari all'eliminazione dello scarico abusivo, oltre che a risarcire i danni subiti dal **CP_1** dal detto allaccio, nella misura che risulterà di giustizia.

Con il decreto del 27.5.2022 di fissazione della prima udienza di comparizione delle parti e trattazione della causa, emesso ai sensi dell'art. 168 co. 5 bis c.p.c. all'epoca vigente, è stato da subito rilevato che *"la domanda di revoca della società amministratrice del **CP_1** convenuto per gravi irregolarità avrebbe dovuto essere proposta dinanzi al giudice della Volontaria Giurisdizione"*.

All'udienza del 16.11.2022 è stato dato atto del decesso dell'allora legale rappresentante della società amministratrice; pertanto, è stato disposto rinvio per attendere l'individuazione del nuovo legale rappresentante ed il rilascio di nuova procura alle liti; all'udienza "cartolare" del 16.2.2023, parte attrice ha rinunciato alla domanda di "revoca dell'amministratore condominiale" [motivo per il quale questo giudice non deve esaminare i profili fattuali rilevati dai punti C) ad F) dall'attrice].

Con successivo provvedimento del 24.02.2023, parte attrice è stata autorizzata a citare in causa la sig.ra **Controparte_4** perché, laddove venisse accolta la domanda riconvenzionale proposta dal **CP_1**, possa la stessa **CP_4** essere condannata, in solido con l'attrice, all'esecuzione dei lavori di distacco dello scarico dal pluviale **CP_8**

Ritualmente notificata, **Controparte_4** è rimasta contumace.

Assegnati i termini di cui all'art. 183 sesto comma c.p.c., con ordinanza del 14.12.2023, è stata ammessa CTU e nominata all'uopo la geom. **Controparte_12** per svolgere accertamenti in ordine al quesito formulato all'udienza del 23.1.2024 (*“descrive la CTU lo stato dei luoghi e determini quali sono le opere necessarie per la rimozione degli scarichi delle acque chiare degli appartamenti di parte attrice e della sig.ra **Controparte_4** dal pluviale condominiale e la collocazione degli stessi nella tubazione di scarico condominiale, quantificando i relativi costi di esecuzione”*).

All'esito dell'udienza cartolare del 12 giugno 2024, preso atto del deposito della CTU, la causa è stata ritenuta matura per la decisione; le parti sono state autorizzate a rassegnare le conclusioni all'udienza del 15.01.2025; sono stati assegnati i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Motivi della decisione

Sull'asserita illegittimità della delibera del 29.11.2021

La domanda attorea non può essere accolta.

Relativamente alla questione sub A) si rileva che il danno liquidato dalla **Controparte_10** all'attrice comprendeva, senza dubbi alcuno, anche l'importo di euro 1.200 dovuto al **CP_1** per i danni subiti a causa dei lavori di frazionamento dell'unità immobiliare eseguiti da **Controparte_13** il documento nr. 5 (della **Controparte_14** portante la data del 6.2.2020 in risposta alla lettera del 24.12.2019 dell'avv. XXXXXXXXXX ed il documento nr. 3 prodotti da parte convenuta sono, a riguardo, esplicativi:

FIRENZE, 06 febbraio 2020

Oggetto:

Ci riferiamo alla posizione indicata in oggetto, per comunicarvi che il danno stimato nella misura di €1200,00 era inerente il ripristino della lesione passante tra la parete della camera matrimoniale e la terrazza interna. Tale manufatto, essendo una muratura esterna, risulta di pertinenza condominiale, però, a suo tempo il tecnico non fece alcuna distinzione tra il danno condominiale e quello esclusivo della [redacted] in quanto è stata fatta una sola richiesta danni e fu riferito al tecnico che i lavori sarebbero stati poi eseguiti da un'unica ditta, in accordo tra le parti.

Precisiamo che il sig. [redacted] è il liquidatore incaricato per la trattazione del danno.

Distinti saluti

Ispettorato Liquidazione Danni
[redacted] Assicurazioni S.p.A.



Buonasera,
nella perizia eseguita a suo tempo, inerente i danni lamentati dalla sig. ra [redacted] abbiamo stimato il ripristino della lesione passante sulla parete della camera matrimoniale, comprensiva del ripristino della parete esterna della terrazza (di pertinenza condominiale).

Cordiali saluti

[redacted]
Il giorno gio 3 ott 2019 alle ore 10:00 [redacted] ha scritto:

[redacted]
con la presente sono a richiederle cosa è compreso nella liquidazione del danno per quanto in oggetto.

Grazie per la collaborazione, cordialmente
[redacted]

Pertanto, *Pt_1* non può sostenere che quanto liquidato dalla *Controparte_10* fosse ad esclusiva tacitazione dei suoi soli danni, poiché è chiaro come il tecnico incaricato dall'Assicurazione della stima dei danni non abbia redatto due distinte perizie – ovvero una per il danno alla proprietà individuale ed un'altra per il danno condominiale – così inducendo in errore la Compagnia a liquidare

con un'unica somma due danni diversi.

D'altro canto, non può non considerarsi come il Condominio sia intervenuto solo successivamente alla liquidazione già effettuata in vantaggio della sig.ra **Pt_1** per comprendere quanto accaduto, informandosi presso la Compagnia e anche presso il legale della **CP_6** (v. pec del 12.5.2020 dell'avv. **[REDACTED]**), ma ciò testimonia solo una piccola distrazione operativa ma non esclude affatto che **Pt_1** abbia riscosso una parte di somma non dovutale.

[REDACTED]

Con la presente, su incarico della **[REDACTED]** s.r.l. in persona del legale rappresentante pro-tempore che sottoscrive per conferma integrale del contenuto ed ad ogni effetto di legge, sono a riscontrare la Pec del 26.2.2020 inviata dal Collega **[REDACTED]** in nome e per conto della società amministratrice del Condominio citato in oggetto.

La **[REDACTED]** srl ha già a suo tempo denunciato alla propria Compagnia Assicuratrice il sinistro in oggetto e la Compagnia **[REDACTED]** in persona del perito e liquidatore, ha già proceduto al sopralluogo, alla verifica, alla quantificazione ed alla successiva liquidazione dei danni.

Risulta infatti che tra i danni già liquidati da **[REDACTED]** Assicurazioni a due condomini (**[REDACTED]** e **[REDACTED]**) sia stata liquidata alla condomina **[REDACTED]** anche la somma di €. 1.200,00 relativa ai danni alla parte condominiale sul presupposto che i danni a suo tempo richiesti erano e sono i medesimi di cui alla perizia del condomino Arch. **[REDACTED]** sulla base della quale sono stati richiesti i danni dai singoli condomini e, successivamente, i danni condominiali (la perizia è sempre la stessa...). Circostanze peraltro a tutti voi note dal momento, che a fronte della richiesta del collega che assiste il Condominio di conoscere la quota relativa ai danni condominiali liquidata alla Sig.ra **[REDACTED]** (quindi evidenziando di essere già a conoscenza della situazione) risulta che **[REDACTED]** Assicurazioni abbia già comunicato a suo tempo la suddetta circostanza della già avvenuta liquidazione dei danni condominiali (nella quota di €. 1.200,00).

Il condominio, sebbene vanti un credito pari ad euro 1.200,00 nei confronti dell'attrice, non ha avanzato in questa sede la domanda di condanna al rimborso e di ciò se ne prende atto; pertanto, non viene accolta la domanda attrice di accertamento negativo del credito vantato dal Condominio.

Relativamente alla questione sub B) il convenuto ha prodotto la documentazione inerente il rimborso assicurativo ottenuto dalla propria Compagnia assicurativa **[REDACTED]** **CP_10** per il ripristino dei danni conseguenti alla perdita della tubazione di adduzione dell'acqua a comune tra le due proprietà **Pt_1** e **CP_4**, producendo la copia della lettera della stessa **[REDACTED]** e dell'allegato assegno di euro 1.340, somma attribuita al 50% tra le due proprietà interessate dal danno; pertanto, l'importo di euro 670 è stato correttamente portato in detrazione da quello comunque dovuto dall'attrice.

Il **CP_1** ha altresì precisato che l'indicazione della somma di euro 2.270 nel Bilancio Preventivo è frutto di una comunicazione errata della Compagnia Assicurativa e che comunque, quando si è vista riconoscere un importo diverso, non ha sottoscritto la relativa quietanza.

Si prende atto che il **CP_1**, approvando il bilancio, ha accettato l'importo liquidato ancorché inferiore a quanto "promesso" dal perito dell'assicurazione e non ha conferito incarico alcuno all'amministratore di promuovere una lite contro la compagnia.

0o0o0

Circa l'addebito a carico di parte attrice del compenso vantato dall'avv. **██████████** per essere intervenuto professionalmente avverso la società **CP_7** deve rilevarsi come il danno si sia verificato sulle pareti delle scale condominiali, per cui soltanto il Condominio, quale proprietario del bene comune, avrebbe dovuto agire per essere risarcito dall'**CP_7** per il comportamento distratto dei suoi operatori che fecero cadere e rompere la bottiglia di olio; pertanto la spesa di euro 94,97 (compenso dell'avv. **██████████** non doveva essere appostata solo in svantaggio dell'attrice, ma doveva gravare su tutti i condomini; al contempo **Pt_1** è comunque tenuta a partecipare alla spesa per l'intervento del legale nella misura del valore millesimale delle unità immobiliari di sua proprietà, così come indicato nella tabella "B scale", pari a ben 636,27 millesimi, quindi quanto meno per l'importo di euro 60,42, anziché euro 94,97.

Per l'irrisorio importo differenziale posto nel Bilancio approvato a carico dell'attrice (pari ad euro 34,55) non si ritiene di accogliere la domanda di invalidare la delibera per carenza di interesse ad agire (nel senso che, alla luce della debenza da parte attrice della somma di euro 1200 in favore del **CP_1**, l'entità del controcredito di parte attrice pare ampiamente tollerabile).

Secondo la tesi classica, enunciata ad es. dal T.A.R. di Napoli nella sentenza del 15 maggio 2007 n. 5196, « *l'interesse ad agire, che costituisce una delle condizioni dell'azione nel processo ed anzi dell'azione processuale in genere, presenterebbe tre caratteristiche specifiche l'accertamento della cui indefettibilità costituisce una delle principali verifiche in rito che il giudice è chiamato a compiere preliminarmente all'esame del merito della controversia. Si tratta dell'attualità, della concretezza e della personalità dell'interesse. Sotto tale profilo, l'interesse ad agire s'identifica comunemente nell'utilità concreta che la decisione giurisdizionale favorevole è idonea ad apportare alla posizione giuridica soggettiva di cui è titolare di chi ha agito in giudizio* ».

Il difetto di interesse ad agire è rilevabile in qualunque stato e grado del processo.

Sulle domande riconvenzionali

La geom. CP_12 previa esecuzione di saggi tecnici sul solaio/pavimentazione sia dell'appartamento attoreo che di quello di CP_4, ha accertato che *“le tubazioni relative allo scarico delle acque saponose della cucina di proprietà attorea e quelle della cucina e lavanderia dell'abitazione di CP_4 sono collegate al pluviale delle acque piovane, posto sul fronte strada lato Via [REDACTED] mediante una tubazione in parte condivisa posta all'interno della parete corrispondente alla facciata del fabbricato sulla stessa Via [REDACTED], mentre i bagni degli appartamenti hanno scarichi collegati alle colonne condominiali prospicienti la corte interna; si precisa che la parte di tubazione condivisa tra i due appartamenti è quella posta all'interno della proprietà attorea; la colonna condominiale alla quale si dovranno collegare gli scarichi oggetto di causa è stata individuata esternamente al fabbricato, in aderenza alla parete di delimitazione dei bagni prospicienti la corte interna, dove, al piano terreno sono collocate le fosse biologiche”*.

La CTU geom. CP_12 ha, altresì, individuato i lavori necessari per la rimozione delle tubazioni di scarico abusive dal pluviale CP_8 e quelli per il loro collegamento alla colonna condominiale (ovvero mediante l'installazione di nuova tubazione in parte all'interno del solaio di calpestio dell'abitazione attorea ed in parte in aderenza alla parete esterna dell'edificio cfr. pagg. 4, 5 e 6 della relazione per un importo di spesa pari ad euro 3.850,00, oltre spese tecniche).

La domanda riconvenzionale, sia di parte convenuta che quella trasversale proposta dall'attrice nei riguardi di CP_4, non possono, quindi, che essere accolte.

E' noto come le gronde e i pluviali condominiali siano destinati a raccogliere e a smaltire le acque piovane – poiché le stesse convogliano le acque meteoriche dalla sommità dell'edificio fino a terra o scarichi fognari – per cui svolgono una funzione che prescinde dal regime proprietario del terrazzo di copertura (*Cass. civ. sez. II, sentenza del 22.12.2014 nr. 27154*).

Partendo dal presupposto che i pluviali sono una parte comune ex art. 1117 c.c., occorre ricordare che il Condominio ha un potere – eventualmente concorrente con l'amministratore – di agire a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota sulle parti comuni (*Cass. civ. sez. Unite 18.4.2019 nr. 10934 e Cass. sez. VI sentenza 12.5.2021 nr. 12626*).

Tale principio è operante anche in relazione ai canali di scarico utilizzati in modo illecito dai partecipanti al CP_1; a tale proposito si ricorda che costituisce una modifica illegittima l'innesto di un tubo che scarica le acque di una proprietà individuale in un pluviale condominiale in quanto altera la destinazione del predetto bene comune che è quella (e solo quella) di scaricare le acque meteoriche.

In quest'ottica risulta evidente come vada rimosso il tubo di scarico delle acque saponose installato

dalle due condomine nel pluviale esterno, in quanto altera l'originaria destinazione del bene comune e può dar luogo a eventi pregiudizievoli (Cass. civ. sez. VI, sentenza 14.09.2016 nr. 17992).

0o0o0

La domanda di risarcimento dei danni asseritamente subiti dal **CP_1** per tale allaccio non può essere accolta non essendo stata provata.

0o0o0

Le spese processuali di parte convenuta sono poste a carico di parte attrice e vengono liquidate secondo la nota spese depositata nel fascicolo telematico, essendo la relativa somma congruamente calcolata in base al DM 55/2014 e DM 147/2022.

P.Q.M.

Il Tribunale di Firenze Seconda Sezione civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita:

---rigetta la domanda attrice di invalidare la delibera adottata dal **Controparte_1** **[...]** in Firenze del 29.11.2021;

---rigetta la domanda attrice di accertamento negativo del credito vantato dal **CP_1** e ogni altra domanda proposta;

---condanna **Parte_1** e **Controparte_4** in solido tra loro, a loro cura e spese, ad eseguire gli interventi individuati dalla CTU geom. **CP_12** tesi ad eliminare lo scarico riferibile alle proprietà di **Pt_1** e **CP_4** illecitamente allacciato al pluviale condominiale;

---rigetta la domanda di risarcimento dei danni avanzata dal **CP_1** nei riguardi dell'attrice per tale "abusivo allaccio";

---condanna l'attrice a rifondere al Convenuto Condominio le spese processuali, che si liquidano in euro 5.077 per compenso professionale, oltre le spese, il rimborso per spese generali pari al 15%, iva e cap come per legge.

Firenze, 11 maggio 2025

Il Giudice on.

Liliana Anselmo