

20 maggio 2021 14:09

Il Condominio. Riparazione straordinaria di notevole entità, un utile esempio

di [Laura Cecchini](#)

Riparazione straordinaria di notevole entità

Nell'ambito delle vertenze condominiali il tema delle spese ordinarie, unitamente a quelle straordinarie, investe ed interessa, in prevalenza, il contenzioso portato avanti alle aule di giustizia.

In questo contesto, le censure mosse in occasione delle delibere adottate contro le quali viene avanzata impugnazione attengono, principalmente, alla ripartizione degli oneri oppure, come nella vicenda in esame, afferente alla pronuncia emessa dal Tribunale di Piacenza (4 maggio 2021 n.224), al mancato rispetto del quorum necessario per una valida approvazione delle stesse.

In tale ampio contesto, appare certamente utile rappresentare la ricostruzione in punto di fatto operata dal Giudice e corredata da una chiara esemplificazione e disamina dell'oggetto della delibera nonché la riflessione logico-giuridica posta a sostegno della motivazione relativa alla decisione resa.

Riparazione straordinaria di notevole entità, l'iter Giudiziale

Una condomina propone impugnazione avanti al Tribunale avverso alla delibera assunta dal condominio, in seconda convocazione, con la quale è stata approvata l'opera di bonifica della cisterna del gasolio e conseguente ripartizione sulla base dei preventivi presentati, all'uopo chiedendo, preliminarmente, la sospensione della stessa e, nel merito, la declaratoria di nullità, annullabilità e/o inesistenza e/o inefficacia.

A fondamento delle proprie doglianze la condomina ha obiettato che, per ritenersi legittima, detta delibera avrebbe dovuto essere approvata con un numero di voti rappresentanti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio, in conformità al criterio di cui all'art. 1136, comma IV, Cod. Civ.

Nello specifico, la condomina ha, ulteriormente, biasimato il calcolo espresso dai voti, ravvisando la assenza delle dovute deleghe, per più e diversi motivi.

Costituitosi in giudizio il condominio ha chiesto, a sua volta, di dichiarare nulla la citazione per indeterminatezza e genericità della domanda oltre al rigetto della impugnazione.

Riparazione straordinaria di notevole entità e quorum

Sulla questione, è doveroso premettere e ricordare che, nel caso in cui l'assemblea sia chiamata a votare una delibera afferente ad una spesa di riparazione straordinaria, qualora quest'ultima possa qualificarsi e/o ritenersi di notevole entità, la maggioranza prevista per la sua valida approvazione, anche in seconda convocazione, come indicato all'art. 1136, IV comma Cod. Civ., è quella prevista al II comma del medesimo articolo <sono valide le

deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio>.

A tal riguardo, appare, dunque, risolutivo comprendere la tipologia dell'intervento da eseguire, come illustrato nella delibera di approvazione ed ivi descritto oltre che nei documenti ad essa allegati, quali i preventivi di spesa.

Invero, solo previo attento esame dei lavori da compiersi si potrà raggiungere una corretta e compiuta stima non solo della natura dell'intervento, se rientrante nella ordinaria o straordinaria riparazione, ma anche ed in particolare, ai fini che qui interessano, della qualificazione come intervento di notevole entità o meno.

In concreto, per individuare la norma applicabile, è determinante che possa essere individuata, nella delibera medesima o nei documenti in essa richiamati, l'indicazione dell'opera ed i costi dell'intervento in ogni sua fase.

In proposito ed in aderenza ad un orientamento consolidato nel tempo, la Giurisprudenza ha affermato che <In tema di assemblea di condominio, l'individuazione, agli effetti dell'art. 1136, comma 4, c.c.(approvazione con maggioranza degli intervenuti rappresentanti metà del valore dell'edificio), della «notevole entità» delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito, che può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini>

(Cassazione civile, sez. II, 06/11/2008, n. 26733 conforme Cassazione civile, sez. II, 26/11/2014, n. 25145).

Ne deriva che, nell'apprezzamento del Giudicante assume sicura rilevanza, oltre a quanto sopra osservato, anche la analisi sulla proporzionalità tra la spesa ed il valore dell'edificio e la ripartizione di tale costo tra i condomini, da intendersi quali ulteriori ed eventuali elemento di giudizio, in considerazione del fatto che oltre al costo complessivo della riparazione, ciò che ha importanza è il riflesso, o meglio, il rapporto tra tale spesa, il valore dell'edificio e l'entità dell'onere sui singoli condomini.

Riparazione straordinaria di notevole entità, il caso concreto

Preso atto dei criteri richiamati e della opera nomofilattica della Giurisprudenza, venendo alla vicenda che ci occupa, per un corretto studio della posizione, accertata la natura di riparazione straordinaria, il Giudicante ha considerato, in primis, il costo della spesa di riparazione oggetto della vertenza, nella misura di euro 3.350,00 oltre Iva e, successivamente, ha calcolato il riparto della somma per i millesimi di proprietà, oltre a stimare la dimensione del condominio per una indagine sulla configurabilità o meno della notevole entità della riparazione.

Nel caso de quo, la comparazione di tali elementi ha portato il Giudice ad escludere il presupposto della notevole entità per l'applicabilità della norma di cui all'art. 1136, comma IV, Cod. Civ. all'uopo respingendo l'impugnazione promossa ritenuta l'applicazione del quorum previsto dall'art. 1136, comma III, Cod. Civ. in rispondenza al quale una deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

[Scarica Trib. Piacenza 4 maggio 2021 n. 224](#)

([Condominiweb.com](#))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)