

Sicurezza nel condominio e nel supercondominio Trib. Catanzaro 03 ottobre 2023, n. 1586

La delibera concernente l'istituzione di un servizio di vigilanza richiede l'unanimità dei consensi - Trib. Catanzaro 03 ottobre 2023, n. 1586 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

In tema di condominio degli edifici, la delibera istitutiva di un servizio di vigilanza armata, per la tutela dell'incolumità dei partecipanti è rivolta a perseguire finalità estranee alla conservazione e gestione delle cose comuni, e, quindi, non è riconducibile nelle attribuzioni dell'assemblea (art. 1135 c.c.).

Il principio affermato dal Tribunale di Catanzaro si uniforma e riprende testualmente quanto affermato in tempo risalente dai giudici di legittimità (Cass. sez. II, 20 aprile 1993, n. 4631) con una decisione rimasta unica nel tempo. Quest'ultima si completa con l'affermazione secondo la quale la *"delibera, ancorché presa a maggioranza, non opera nei confronti dei condomini assenti all'assemblea e non può essere fatta valere per una ripartizione della relativa spesa anche a loro carico"*.

Ribadita la differenza tra delibere nulle ed annullabili, resa oramai definitiva dalla pronuncia della Corte di cassazione a sezioni unite (sentenza n. 4806/2005), il giudice di merito ha evidenziato come il **compito dell'assemblea**, come previsto dall'art. 1135 c.c., sia quello di **deliberare in ordine alla gestione dei beni e dei servizi comuni** nell'ottica di salvaguardare solo ed esclusivamente interessi che sono propri della collettività condominiale (cfr. Trib. Cosenza 28 febbraio 2023, n. 358).

La decisione in commento, nell'accogliere la domanda di alcuni condomini di un supercondominio avente ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare con la quale era stato istituito un servizio di vigilanza armata, malgrado già esistesse un impianto di videosorveglianza anche se più economico e forse meno efficace, ha inquadrato la delibera come finalizzata a garantire l'incolumità personale dei condomini. In questo senso, quindi, la delibera per essere valida doveva essere approvata solo con l'unanimità dei consensi.

Di pare tenore un ulteriore precedente giurisprudenziale (Trib. Napoli 08 aprile 2022, n. 3555) che, trattando fattispecie analoga, aveva evidenziato come rilevante lo scopo della delibera assembleare, che aveva esplicitato come il servizio di sicurezza era necessario per garantire la **sicurezza degli abitanti del condominio a fronte di atti delinquenti** che si erano ripetutamente verificati nei tempi precedenti alla delibera stessa. Il tutto, quindi, senza riferimento nell'avviso di convocazione, nell'ordine del giorno, né tanto meno nella discussione che il servizio fosse determinato da esigenze di protezione dei beni comuni.

Questa precisazione porta a ritenere che ove l'istituzione del servizio di vigilanza, anche solo notturno, dovesse garantire beni o servizi comuni la delibera non dovrebbe richiedere l'unanimità dei consensi, quanto piuttosto la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1120 c.c., trattandosi di innovazione. Quindi, tutto dipende dallo scopo che i condomini intendono imprimere alla delibera.