

Derattizzazione del cortile: la scelta dell'assemblea di condominio non è sindacabile dal giudice

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

Non è sindacabile dal giudice la scelta dell'assemblea di procedere alla derattizzazione del cortile soprattutto se la collettività ha adottato tutte le precauzioni per evitare danni alla salute dei condomini e/o di terzi

Riferimenti normativi: artt. 1137 c.c.

Precedenti giurisprudenziali: Cass. civ., Sez. VI, Sentenza n. 20135 del 17/08/2017

La vicenda

Una condomina, **affetta da asma bronchiale allergica**, era particolarmente preoccupata per la decisione dell'assemblea di procedere **all'affidamento ad una ditta individuata del servizio di derattizzazione delle aree condominiali esterne**. Di conseguenza si rivolgeva al Tribunale per richiedere l'annullamento della detta delibera. In particolare l'attrice riteneva che **i prodotti utilizzati dall'impresa di disinfestazione fossero fortemente nocivi per cui con ogni probabilità avrebbero leso la sua salute**. Il condominio si costituiva osservando che i motivi di opposizione ai fini della invalidazione del deliberato non integravano i presupposti di legge. Del resto **la collettività condominiale notava come l'assemblea avesse pieni poteri decisionali sulla questione derattizzazione**, non potendo certo subire le ingerenze da parte dell'autorità giudiziaria; in ogni caso sottolineava che in alcun modo l'impiego dei prodotti di derattizzazione avrebbe potuto costituire pericolo per la salute dei condomini, **dovendosi escludere ipotesi di ingestione delle relative sostanze da parte dei condomini**. In sede istruttoria, anche attraverso testimoni, emergeva con chiarezza che l'assemblea aveva approvato (con assenso unanime) l'affidamento del servizio di derattizzazione **previa acquisizione del preventivo di spesa e schede tecniche di esecuzione dell'intervento**. In ogni caso si accertava l'uso di prodotti approvati dal Ministero della Sanità e l'apposizione di apposita cartellonistica nelle aree comuni per avvertire i condomini dell'intervento. **Il Tribunale**, visto "il materiale probatorio" decisamente favorevole ai condomini, **rigettava la domanda della condomina**. Quest'ultima però si rivolgeva alla Corte d'Appello sostenendo ancora che prima di procedere al processo di derattizzazione la ditta incaricata avrebbe dovuto adottare degli "accorgimenti" al fine di preservare la salute dei condomini.

La questione

È sindacabile dal giudice la scelta dell'assemblea di procedere o meno alla derattizzazione del cortile?

La soluzione

La Corte d'Appello ha dato ragione al condominio. Del resto si è messo in rilievo **come il giudice di primo grado non avesse titolo per ingerirsi sulla scelta discrezionale adottata dall'assemblea circa l'affidamento dell'impresa di derattizzazione**. Del resto - come correttamente rilevato dai giudici di secondo grado- **l'assemblea condominiale ha agito garantendo la salute di tutti atteso che, durante il processo di derattizzazione** (relativo ad aree esterne al condominio), **la ditta incaricata ha utilizzato prodotti approvati dal Ministero della Sanità**. Le contestazioni mosse dalla condomina sono risultate prive di riscontro. L'appello è stato così rigettato.

Le riflessioni conclusive

L'articolo 1137 c.c. non è diretto al controllo della opportunità o convenienza della soluzione adottata dalla delibera. Così, ad esempio, **non può essere impugnata quella decisione che approva un preventivo di spesa per lavoro straordinario più oneroso rispetto ad altro più vantaggioso**: in tal caso l'unico modo per contestare l'operato della maggioranza dei condomini è provare un contrasto tra il contenuto della delibera e le norme di legge e del regolamento, in quanto risulta evidente che **l'assemblea può aver deciso di scegliere un'impresa il cui preventivo sia più elevato sulla considerazione di una maggiore affidabilità**. Allo stesso modo - come conferma la sentenza in commento - **non può essere sindacata dal giudice la decisione dell'assemblea in merito alla derattizzazione di una parte comune**. Del resto non è raro che l'autorità comunale imponga agli amministratori di provvedere periodicamente alla derattizzazione delle reti fognarie e delle fosse settiche condominiali, nonché delle griglie di raccolta delle acque attinenti alle parti comuni di pertinenza dei singoli caseggiati; **in particolare gli amministratori**, sulla base di dettagliate ordinanze, - **possono essere obbligati a tenere un programma dei trattamenti di disinfestazione/derattizzazione che dovrà essere sottoposto all'approvazione del dipartimento di prevenzione dell'ASL**. I trattamenti effettuati devono essere annotati, a cura del titolare/conducente della ditta incaricata, su apposito registro (o in registri già in uso in azienda) in cui vanno indicati la data del trattamento, il nome commerciale del prodotto impiegato e relative dosi di utilizzo. **In ogni caso il preventivo della ditta incaricata e tutta la documentazione comprovante le attività svolte viene poi inserita nel registro anagrafe condominiale**.

Nel caso di manifesta inerzia del condominio, l'esecuzione degli interventi necessari **avverrà d'ufficio e**

la relativa spesa sarà a carico dei condomini inadempienti.

Consigliamo il volume:

<https://www.diritto.it/deratizzazione-del-cortile-la-scelta-dellassemblea-di-condominio-non-e-sindacabile-da-l-giudice/>