



SENT. N° 11906/07  
REP. N° 9516/07

RG n. 30966/2004

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII° CIVILE

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa RG 30966/2004

promossa da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentata e difesa dall'Avv. Leda Sina Leskovic ed elettivamente domiciliata presso lo studio della stessa in Milano, via Merlo 1, come da mandato a margine dell'atto di citazione

- attrice -

contro

[REDACTED] (P.I. [REDACTED]) in persona dell'amministratore [REDACTED] [REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, Via Col Moschin n. 1, presso lo studio dell'Avv. Annamaria Brunetti che lo rappresenta e difende come da delega in calce all'atto di citazione notificato

- convenuto -

**Conclusioni delle parti così come precisate all'udienza del 8.5.2007:**



### Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 28.04.2004 la signora [redacted] proprietaria di un appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio di Via Novara n. 5 - Milano, conveniva in giudizio il Condominio di Via Novara n. 5 - Milano per sentirlo condannare al rimborso della somma di €.7.285,66 che assumeva dovutale in quanto dalla stessa anticipata per conto dello condominio convenuto per lavori realizzati sulla terrazza di sua proprietà costituente anche copertura dell'edificio condominiale.

La causa veniva assegnata alla dott.ssa [redacted] della sez. XIII.

Costitutosi in giudizio alla prima udienza fissata il 4.10.2004, il Condominio di Via Novara n. 5 - Milano, chiedeva il rigetto della domanda di parte attrice assumendola infondata ed in subordine chiedeva che nell'ipotesi in cui il Giudice ritenesse sussistente detto diritto in capo all'attrice, che lo stesso venisse limitato alla differenza tra quanto già sborsato dal condominio e quanto pagato dalla signora [redacted] all'impresa [redacted] per il rifacimento del terrazzo, previa verifica dell'effettivo arricchimento da parte del convenuto.

Concessi i termini di cui all'art. 180 cpc, all'udienza del 13.12.2004 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione che dava però esito negativo.

Concessi i termini di cui all'art.184 cpc all'udienza del 2.05.2005, il Giudice ammetteva i capitoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, della memoria istruttoria di parte attrice, per interpello e testi indicati e ordinava al condominio di produrre entro il 20.09.2005 la fattura n. 43/02 del 28.02.2002 emessa da [redacted] nonché l'originale della garanzia per i lavori eseguiti, sottoscritta dall'impresa [redacted] riservandosi sull'ammissione di CTU.

All'udienza del 23.1.2006 la dott.ssa [redacted] veniva definitivamente sostituita dalla dott.ssa [redacted]: alla medesima udienza il condominio convenuto si costituiva con un nuovo difensore, l'Avv. [redacted] che faceva proprie tutte le eccezioni, deduzioni ed istanze avanzate dal precedente difensore all'Avv. [redacted]. Veniva così interrogata la Sig.ra [redacted] ed escussi i testi grande [redacted] e [redacted] si dava altresì atto a verbale che la fattura 43/02 e la garanzia oggetto di contestazione erano stati depositati in atti.



Terminata la fase istruttoria con l'escussione del teste [redacted] e l'interrogatorio dell'amministratore del condominio, il Giudice, in data 16.01.2007, a seguito di rinuncia da parte del condominio del teste [redacted] rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 8.5.2007 le parti precisavano le conclusioni ed il Giudice, concessi i termini per il deposito di atti conclusivi, tratteneva la causa in decisione, autorizzando le parti al ritiro dei fascicoli.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La sig.ra [redacted], proprietaria di un appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio di Via Novara n. 5 - Milano, ha convenuto in giudizio il Condominio di via Novara 5 Milano per sentirlo condannare al rimborso della somma di € 7.285,66 relativa ai 2/3 della fattura emessa dall'Impresa [redacted].

Assume l'attrice di avere diritto al rimborso di detta somma in quanto anticipata per conto del condominio ai sensi degli artt. 1126, 1110 e 1134 c.c., per lavori realizzati sulla terrazza di sua proprietà costituente anche copertura dell'edificio condominiale. In via subordinata chiedeva la condanna del condominio per arricchimento senza giusta causa ai sensi dell'art. 2041 c.c. al rimborso della medesima somma oltre interessi e spese di causa.

L'attrice lamenta che mentre erano in corso i lavori di rifacimento del terrazzo - disposti, anche nel capitolato, con provvedimento del Tribunale di Milano in esito ad un ricorso ex art. 700 c.p.c. promosso dal condominio proprietario dell'immobile sottostante il suo terrazzo - aveva riscontrato che l'impresa esecutrice dei lavori aveva disatteso le istruzioni del CTU nominato nel corso del menzionato procedimento. Poiché erano risultate vane le richieste di intervento rivolte all'Amministratore, l'attrice si era determinata ad interrompere l'esecuzione dei lavori da parte della impresa nominata dal condominio ed aveva incaricato un'altra impresa affinché portasse a termine i lavori. Aveva altresì provveduto al pagamento dell'intera fattura emessa dalla ditta da lei incaricata, l'impresa [redacted], e richiesto così al condominio il rimborso della quota anticipata per suo conto.

Stante il rifiuto del condominio al rimborso di quanto assunto dall'attrice anticipato per suo conto, la Sig.ra [redacted] si è determinata ad agire in via giudiziaria per ottenere, ai sensi degli artt. 1110, 1126 e 1134 c.c. la condanna del condominio restituzione di quanto anticipato per conto



suo conto. Il Condominio convenuto chiede il rigetto della detta domanda posto che nessuna urgenza poteva riferirsi ai lavori eseguiti dalla attrice.

Come noto, in tema di condominio di edifici, le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio devono essere sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno e, ove si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne. Con particolare riferimento ai lastrici solari, pur se attribuiti in uso esclusivo o di proprietà esclusiva ad uno dei condomini, grava su tutti i condomini l'onere di provvedere alle spese per le riparazioni dello stesso, con ripartizione delle stesse secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.

Nel caso in cui, come nella fattispecie in esame, le spese per il rifacimento del lastrico solare siano state anticipate dal condomino proprietario esclusivo, l'art. 1134 c.c. nega il diritto al rimborso nell'ipotesi in cui non vi sia stata l'autorizzazione dell'amministratore del condominio o dell'assemblea, salvo che per le spese urgenti e ciò al fine di evitare indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato comune riservata agli organi del condominio.

Posto che nella fattispecie in esame è pacifico che non vi sia stata alcuna autorizzazione da parte del condominio sia al concedo dell'impresa da questi incaricata che alla nomina di altra impresa, bensì una semplice comunicazione da parte dell'attrice che lamentava la inadeguata esecuzione dei lavori commissionati dal condominio, bisogna verificare la sussistenza dell'ulteriore presupposto richiesto dalla norma come alternativa alla autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea e cioè la sussistenza dell'urgenza.

Va considerata urgente la spesa la cui erogazione non può essere differita, senza danno o pericolo, *"ossia la necessità di eseguirla senza ritardo e quindi senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cas.civ.n.7181/1997)"* fino a quando l'amministratore o l'assemblea non possano utilmente provvedervi.

Non è risultato provato né dall'istruttoria espletata né dalla documentazione in atti il carattere dell'urgenza della sostituzione dell'impresa, posto, di converso, che è pacifico che fosse stata già incaricata dal condominio una impresa per il rifacimento del lastrico solare di Via Novara 5. Milano, con la conseguenza che è escludersi nel caso di specie che i lavori realizzati dall'impresa



fossero caratterizzati dall'urgenza solo perchè l'impresa incaricata dall'Assemblea aveva disatteso le indicazioni del consulente tecnico.

L'attrice, che aveva provveduto ad informare l'amministratore dell'errata esecuzione dei lavori, avrebbe infatti dovuto attendere le determinazioni dell'assemblea in quanto unico organo preposto a tale valutazione e ciò al fine di evitare indebite interferenze nella gestione del condominio.

Pertanto, la domanda della signora [redacted] relativa al rimborso dei due terzi della di quanto anticipato all'impresa [redacted] la fattura n. 8 del 2.06.2002 risulta infondata e pertanto non può trovare accoglimento.

Quanto poi alla domanda posta in via subordinata da parte attrice di condanna del condominio per arricchimento senza giusta causa al rimborso della somma di €. 7.285,66 ex art. 2041 c.c., si rileva quanto segue.

Va preliminarmente rilevato che l'azione generale di arricchimento senza giusta causa, postula per i disposto dell'art.2042 la non esperibilità di altra azione per conseguire l'indennizzo del pregiudizio subito.

In presenza di una pluralità di domande oltre quella di cui all'art. 2041 cc impone al Giudice la decisione sulla fondatezza di queste ultime e solo ove decida di non accoglierle potrà esaminare l'azione sussidiaria di arricchimento semprechè l'impossibilità di proporre la domanda ex art. 2041 c.c. non derivi da un divieto stabilito dalla legge.

Orbene è ormai consolidato in giurisprudenza il principio che al condominio non compete l'azione di arricchimento in caso si spesa non urgente stante il divieto di rimborso stabilito dall'art .1134 c.c. al d fuori delle ipotesi ivi previste e potendo agire ai sensi del combinato disposto degli art. 1133 , 1137 e 1105 se la spesa non lo è.

Ciò posto e considerato, la relativa domanda formulata da parte attrice è improponibile pertanto va rigettata.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e poste a carico di parte attrice in favore del condominio convenuto e si liquidano in complessivi €. 3.150,00 di cui €.150,00 per spese, 1500,00 per diritti ed €.1.500,00 per onorari, oltre accessori e rimborso forfetario di legge.

La sentenza esecutiva per legge.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



P.Q.M.

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- rigetta le domande di parte attrice
- condanna parte attrice al pagamento in favore del condominio convenuto delle spese di lite che si liquidano in complessivi € 3.150,00 di cui € 150,00 per spese, 1500,00 per diritti ed € 1.500,00 per onorari, oltre accessori e rimborso forfetario di legge.
- Sentenza esecutiva .

Così deciso in Milano, il 31.10.2007

X Giudice

**TRIBUNALE DI MILANO**  
PUBBLICATO OGGI  
- 5 NOV. 2007  
IL CANCELLIERE  
CANCELLIERE CI

*Caterina Dallara*

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, - 6 NOV. 2007

