

SENT. 12/12

R.G. 1701/07

86/12 Rep.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione Distaccata di Rho

In composizione monocratica, nella persona della dr.ssa Alessandra Forlenza, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa da:

[REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Milano, [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv.to [REDACTED] presso il cui studio in Milano, [REDACTED], è elettivamente domiciliata;

- attrice -

AR

nei confronti di:

[REDACTED], residente in [REDACTED] (MI), [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv.to [REDACTED], presso il cui studio in [REDACTED], è elettivamente domiciliato;

- convenuto -

Oggetto: rimborso spese condominiali

105

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La società [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] per vederlo condannare al rimborso per la quota di sua competenza delle spese sostenute dall'attrice per il rifacimento di un tetto comune.

L'attrice, proprietaria di un immobile sito nel condominio di [REDACTED], esponeva che dal tetto sovrastante anche il suo immobile si erano verificate infiltrazioni d'acqua, e che si rendeva necessario il rifacimento integrale del tetto stesso; coinvolto il condominio e soprattutto gli altri condomini che, in base al regolamento condominiale, dovevano concorrere alle spese per detto intervento, non era stato possibile raggiungere alcun accordo, per cui successivamente l'attrice stessa era intervenuta a proprie spese ed effettuare i lavori necessari. Riferiva altresì di aver formalmente richiesto il rimborso *pro quota* dell'onere sostenuto, e mentre uno dei due condomini coinvolti aveva alla fine definito a stralcio la sua posizione, il condomino Michel GIORDANO, sollevando contestazioni all'intervento dell'attrice, aveva comunque offerto la minor somma di Euro 863,00. Ritenendo infondate le predette contestazioni, e pertanto dovuto l'intero importo risultante dalla ripartizione *pro quota* della spesa sostenuta, concludeva chiedendo la condanna del convenuto al pagamento dell'importo di Euro 5.057, 59 o della diversa somma risultante all'esito del giudizio oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla domanda al saldo.

Ritualmente costituitosi in giudizio, [REDACTED] eccepiva preliminarmente la carenza di legittimazione attiva dell'attrice, dal momento che si verteva in tema di spese condominiali, relative a parti comuni del condominio e che non esisteva alcuna delibera assembleare che avesse approvato tali spese; contestava altresì che la attrice non aveva dedotto l'urgenza dell'intervento ai sensi dell'art. 1134 c.c.; lamentava inoltre che i lavori di rifacimento del tetto non erano stati debitamente approvati dalle autorità preposte, trattandosi di immobile soggetto a vincolo storico; contestando infine il *quantum debeatur*, dal momento che a suo avviso le spese esposte erano riferite non solo ad interventi di riparazione vera e propria, ma anche ad opere finalizzate a semplici migliorie estetiche, concludeva chiedendo il rigetto delle domande attoree ed in via riconvenzionale la condanna dell'attrice al risarcimento dei danni provocati dai predetti

lavori nell'immobile di sua proprietà, quantificati in Euro 500,00, con eventuale compensazione anche parziale dei crediti vantati dalle parti e con vittoria delle spese di lite.

La domanda dell'attrice risulta infondata e non è pertanto suscettibile di accoglimento.

Si osserva in primo luogo che alla controversia in esame devono essere applicate le norme sul condominio degli edifici, atteso che comunque sia pure per un numero ristretto di condomini in concreto coinvolti, data la struttura dell'immobile condominiale, essendovi una chiara accessorietà tra i beni comuni (tetto) e le proprietà individuali dei singoli proprietari. La circostanza che le spese di manutenzione del tetto per cui è causa siano da ripartirsi – in base allo stesso regolamento condominiale, non contestato in alcun modo dalle parti – tra soli tre condomini, non fa certo venir meno l'applicabilità delle norme sul condominio a favore della semplice comunione, come sostenuto dall'attrice. La distinzione tra i due diversi istituti è stata peraltro più volte chiaramente delineata dalla S.C. proprio in relazione ad una domanda di rimborso di spese autonomamente sostenute da un condomino: *“La diversa disciplina dettata dagli artt. 1110 e 1134 cod. civ. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a mera trascuranza degli altri partecipanti e, nell'altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, trova fondamento nella considerazione che, nella comunione, i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione. Ne discende che anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ.”* (Cass. civ. II, 12.10.2011 n. 21015; Cass. Civ. S.U. 31.01.06 N. 2046).

Vertendosi pertanto in tema di condominio, sia pure qualificabile come subcondominio per quanto attiene alla gestione del tetto sovrastante l'immobile di

proprietà esclusiva dell'attrice e dei due condomini [REDACTED], deve trovare applicazione nel caso di specie l'art. 1134 c.c. che stabilisce che il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'Amministratore o dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Nel caso in esame l'attrice non ha allegato, né provato la sussistenza del predetto requisito, la cui indefettibilità è stata ribadita dalla stessa giurisprudenza di legittimità: *“Per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, il condomino che vi ha provveduto deve dimostrare, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ., che ne sussisteva l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo.”* (Cass. civ. II, 23.04.2010, n. 9743; cfr. altresì Cass. civ. II, 26.03.2001 n. 4364; Cass.civ. II, 04.08.1997 n. 7181).

L'attrice infatti si è limitata a dedurre che vi erano delle infiltrazioni, e che il tetto necessitava di rifacimento, ma non ha provato l'urgenza dei predetti interventi; non ha precisato l'entità e l'estensione delle infiltrazioni lamentate, né ha fornito debita prova che il tetto necessitasse di interventi di riparazione urgenti ed il motivo di tale urgenza; anzi, dalle prove articolate dall'attrice (condivisibilmente non ammesse dal precedente giudice, attesa la loro formulazione) emerge che l'immobile di proprietà dell'attrice era all'epoca disabitato, ed interessato da lavori di ristrutturazione: detta circostanza porta ad escludere la sussistenza di qualsivoglia urgenza di provvedere.

Anche sotto il profilo strettamente cronologico, non si rinviene alcun elemento di urgenza nei lavori effettuati, atteso che tra i primi contatti con il condominio risalenti al Novembre 2005, i lavori stessi risultano – per quanto evincibile dalle fatture prodotte – Effettuati quanto meno nel periodo Maggio- Giugno 2006.

Né l'attrice ha prodotto al riguardo documentazione tecnica di alcun genere attestante che vi fosse effettiva urgenza di intervenire per l'effettuazione dei lavori per cui è causa.

In assenza del predetto requisito dell'urgenza la domanda di rimborso proposta nei confronti degli altri condomini interessati dalla ripartizione delle spese di gestione e manutenzione del tetto non può quindi essere accolta.

Né può valere a sostenere il contrario la circostanza che uno dei condomini abbia comunque deciso di contribuire prima della promozione della presente controversia alle spese sostenute dall'attrice, e che lo stesso odierno convenuto abbia in precedenza

offerto, sempre in via stragiudiziale una somma, peraltro molto più ridotta dell'importo richiesto, e non accettata dall'attrice stessa.

Uguualmente, non può trovare accoglimento la domanda risarcitoria proposta in via riconvenzionale dal convenuto [REDACTED] per danni asseritamente patiti nell'immobile di sua proprietà per effetto dei lavori effettuati ad iniziativa dell'attrice: detta domanda risulta infatti connotata da un'estrema genericità in termini di allegazione, ed assolutamente sfornita di prova, non essendo certo sufficiente ai predetti fini la mera produzione di un preventivo per lavori di eliminazione crepe e rimbiancatura.

Attesa la sostanziale soccombenza dell'attrice, sulla cui domanda si è incentrata ostanzialmente tutta l'attività processuale, consegue la condanna della stessa al pagamento delle spese di lite, come liquidate in dispositivo.

In virtù del medesimo principio devono essere definitivamente poste a suo carico le spese di consulenza tecnica d'ufficio, come liquidate in corso di causa.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione Distaccata di Rho, definitivamente pronunciando nella causa promossa dalla società [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED], nel contraddittorio tra le parti, ogni ulteriore domanda ed eccezione disattesa così provvede:

- Rigetta le domande dell'attrice in quanto infondate;
- Rigetta la domanda riconvenzionale di risarcimento danni proposta dalla convenuta;
- Condanna l'attrice al pagamento delle spese di lite a favore della convenuta, liquidate in complessivi Euro 4.617,00 (di cui Euro 367,00 per spese, Euro 2.000,00 per diritti, Euro 2.250,00 per onorari), oltre al rimborso forfetario per spese generali, I.V.A. se dovuta ed altri accessori di legge.
- Pone definitivamente a carico dell'attrice le spese di consulenza tecnica d'ufficio, come liquidate in corso di causa.

Così deciso in Rho il 22.01.2012.

IL CANCELLIERE CA  
Donatella Micheli

Il giudice  
Alessandra Forlenza



TRIBUNALE CIRCONDARIO DI MILANO  
SEZIONE DISTACCATA DI RHO  
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Rosanna Spina

FATTO AVVISO  
ELENTRISCO  
24/01/12  
STEVE GIUDIZIARIO  
Rosanna Spina