

n. 4848/2016 Reg. Vol.

**IL TRIBUNALE DI MILANO**

**sez. IV civile**

riunito in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

**Damiano Spera**     **Presidente**

**Susanna Terni**     **Giudice**

**Daniela Marconi**     **Giudice rel.**

Letto il ricorso depositato in data 28 aprile 2016 da [REDACTED], ai sensi dell'art. 1105 c.c., al fine di ottenere la nomina di un amministratore giudiziario per l'esecuzione dei lavori necessari alla conservazione delle parti comuni della villetta bifamiliare costituita dall'appartamento al piano terra di sua proprietà e dall'appartamento di proprietà di [REDACTED] rilevato che la ricorrente ha riferito che i lavori necessari alla conservazione delle parti comuni della villetta erano già stati indicati nella relazione del CTU [REDACTED] all'esito del procedimento di accertamento tecnico preventivo, ma che la pretesa del [REDACTED] di trasformare, prima di tutto, il cancello pedonale del compendio in cancello carraio automatico aveva impedito l'adozione nell'assemblea appositamente convocata della delibera di approvazione e affidamento dei lavori; rilevato che nella memoria difensiva il resistente ha ribadito la propria disponibilità all'esecuzione di tutte le opere indicate dal CTU nominato nell'ambito del procedimento di accertamento tecnico preventivo purché completate dall'automazione del cancello da eseguirsi esclusivamente a sua cura e spese;

rilevato che l'art. 1105 comma 4 c.c. attribuisce a ciascun partecipante alla comunione il potere di ricorrere all'autorità giudiziaria esclusivamente nelle ipotesi in cui risulti impossibile l'adozione dei provvedimenti necessari all'amministrazione della cosa comune con riferimento a specifiche e ben individuate esigenze di gestione e cura del bene comune o venga trascurata l'esecuzione di una deliberazione già adottata, non essendo il rimedio concepito per la risoluzione controversie su diritti fra comproprietari né per il generico contenimento della loro conflittualità;

rilevato che in virtù del richiamo alle norme sulla comunione in generale operato dall'art. 1139 c.c., i c.d. condominii minimi, cioè quelle collettività condominiali costituite da due soli partecipanti a cui risultano inapplicabili le norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea fondate sul principio maggioritario, devono ritenersi regolati dagli articoli 1104, 1105, 1106 c.c. ( v. Cass. 26.5.1993 n. 5914; Cass. 30.3.2001 n. 4721; Cass. 22.6.2005 n. 13371; sulla necessità dell'adozione all'unanimità delle delibere dell'assemblea v. Cass. SU 31.1.2006 n. 2046; Cass. 3.4.2012 n. 5288);

rilevato che il rimedio dell'art. 1105 comma 4 c.c. può, dunque, essere invocato anche nelle ipotesi di impossibilità di funzionamento dell'assemblea del condominio composto da due soli condomini ma che non sono però, proponibili nell'ambito del procedimento di volontaria giurisdizione in questione le domande di accertamento della "quota di contribuzione alle spese tra la ricorrente e il resistente" o di accertamento della " quota di partecipazione della stessa alla comunione" svolte dalla ricorrente nel ricorso e specificate a verbale dell'udienza del 28 giugno

2016, trattandosi di questioni che, ove controverse, devono essere necessariamente proposte nell'ambito di un giudizio di cognizione ordinario;

rilevato che analoghe considerazioni valgono in ordine alla controversia tra le parti sulla facoltà riconosciuta dall'art. 1102 c.c. al comproprietario di apportare a sue spese le modificazioni alla cosa comune necessarie per il miglior godimento;

rilevato che non sussiste controversia fra i due condomini in ordine all'individuazione dei lavori di conservazione della cosa comune da eseguire avendo entrambi manifestato la disponibilità ad eseguire le opere già indicate dal CTU nominato nel procedimento di accertamento tecnico preventivo e che, pertanto, si rende necessaria la nomina di un amministratore giudiziario solo per provvedere all'affidamento dell'incarico per la progettazione delle opere descritte nella relazione del CTU, all'affidamento dell'appalto per la loro esecuzione ed alla vigilanza sulla corretta realizzazione delle opere nell'interesse di tutti i partecipanti alla comunione;

ritenuto che all'esito del procedimento delineato dall'art. 1105 u. c. c.c., non debba essere emanato il provvedimento di regolamento delle spese processuali, trattandosi di procedimento di volontaria giurisdizione non destinato a risolvere una controversia su diritti ( v. Cass. 28.4.1994 n. 4030 e Cass. 30.3.2001 n. 4706);

**P.Q.M.**

nomina amministratore il dott. [REDACTED] con studio a Milano [REDACTED]

[REDACTED].

Si comunichi

Milano il 28 giugno 2016

Il Presidente



Il giud. est.  
*Giannelli* *Mura*

Depositato in Cancelleria  
- 3 AGO. 2016  
oggi, \_\_\_\_\_

**IL CANCELLIERE**  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
dr. David Antonio GIOVANNELLI