

Scritto da Maria Cuomo
Sabato 15 Luglio 2017 16:24



Il condomino per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune deve dimostrarne l'urgenza, ai sensi dell'articolo 1134 cod. civ., ossia la necessità di eseguirla senza ritardo, e quindi , senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini. Si tratta di una deroga al disposto di cui all'art. 1134 cod. civ. per il quale , il condomino che ha sostenuto delle spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso. Ed invero, l'urgenza per giustificare l'esecuzione dei lavori, a prescindere dalle autorizzazioni dell'amministratore o dell'assemblea condominiale, deve essere tale da non consentire neppure quella minima dilazione necessaria per consentire al condominio di deliberarli o per ottenere l'autorizzazione dell'amministratore (Giudice di Pace di Nola - sentenza del 24.06.2017).



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI NOLA

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice di Pace DOTT.SSA. MARIA CUOMO, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 80/17

assegnata a sentenza il 20/6/17

Scritto da Maria Cuomo
Sabato 15 Luglio 2017 16:24

promossa da

TTT GIUSEPPE (c.f. <...>), residente in <...> (Na), via <...>, rappresentato e difeso in virtù di mandato conferito in calce alla citazione dall' avv.

<...>

(c.f.

<...>

), presso il cui studio, in

<...>

(Na) via

<...>

, elegge domicilio, fax:

<...>

posta certificata:

<...>

@.legalmail.it - parte attrice

CONTRO

Condominio "XXX", sito in <...> (NA) alla Via <...>, in persona del suo amministratore p.t. Rag. <...>

, (C.F.

<...>

), rappresentato e difeso dall'Avv.

<...>

, (C.F.

Il condomino ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la conservazione della cosa comune solo se

Scritto da Maria Cuomo
Sabato 15 Luglio 2017 16:24

<...>

), presso il cui studio sito in

<...>

(NA) al Corso

<...>

, (fax 081.

<...>

— pec

<...>

@pecavvocatinola.it), elettivamente domicilia in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta conferita in forza della delibera assembleare parziaria del giorno 05/1/2017 - convenuto -

OGGETTO: Risarcimento danni ex art. 2041- 2042 c.c.

CONCLUSIONI: Come da verbale

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Preliminarmente si osserva che non si è proceduto alla redazione dello svolgimento del processo, in ossequio al nuovo art. 132 c.p.c. come novellato ex lege 69/09, entrata in vigore il 4/7/09 .

Con atto di citazione notificato in data 16/11/2016, l'attore conveniva in giudizio il Condominio XXX per sentire accogliere nel merito le seguenti conclusioni: “-dichiarare la giurisdizione del Giudice di Pace adito, - accertare la sussistenza dell'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. di parte attrice alla proposizione della domanda di accertamento della pretesa creditoria avanzata; - dichiarare responsabile l'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO XXX”, VIA <...>, <...> (NA), quale committente della perizia tecnica eseguita in data 18.2.2014 dal tecnico incaricato, ing. VVV

<...>

, rivelatasi erronea, di fatto, nelle proprie conclusioni, quanto meno per ciò che riguarda l'accertamento delle cause delle lamentate infiltrazioni provenienti dai terrazzo in propr. TTT GIUSEPPE; - per l'effetto, condannare l'ente convenuto, nella qualità evidenziata in atti, alla rifusione, in favore dell'istante, della cifra di E 997,96 (IVA inclusa) dallo stesso condomino pagata per i suddetti lavori; - condannare l'ente convenuto al pagamento di spese, diritti ed onorari di giudizio.”.

Prospettava l'attore, che conformemente alle indicazioni tecniche tratte dalla perizia a firma dell'Ing. Vvv, (incaricato della redazione da parte del condominio convenuto con apposita delibera del 29/11/2013), egli si faceva carico di eseguire i lavori sul terrazzo attinente alla sua proprietà allo scopo di eliminare le assunte cause di infiltrazioni a carico di altri immobili sottostanti ; verificata , però, l'assoluta inutilità dei lavori stessi, in quanto veniva riscontrata la presenza di guaina impermeabile, così che le cause delle asserite infiltrazioni andavano imputate ad altre cause, e che fosse del tutto ingiustificato l'esborso sopportato pari ad Euro

Scritto da Maria Cuomo
Sabato 15 Luglio 2017 16:24

997,96 chiedeva la condanna del condominio al rimborso .

Si costituiva il condominio che a ministero del proprio difensore impugnava la domanda contestandone la fondatezza.

Preliminarmente eccepiva l'incompetenza per territorio del Giudice adito, ritenendo che fosse competente il GDP di ACERRA ; In ogni caso e nel merito contestava l'esistenza del diritto alla ripetizione delle somme in ragione della inesistenza di una autorizzazione alla esecuzione dei lavori; in via gradata, contestava l'ammontare richiesto .

Rinviata la causa ex art. 320 c.p.c.; ammessa ed espletata la prova per testi, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, la causa è stata trattenuta in decisione.

Innanzitutto va affermata la competenza per territorio di questo Ufficio a decidere della controversia in ragione del fatto che, all'epoca della notifica dell'atto introduttivo del giudizio, l'ufficio del Giudice di Pace di ACERRA non era stato ancora istituito, a nulla valendo che esso fosse stato ripristinato prima della prima udienza di comparizione .

Scritto da Maria Cuomo
Sabato 15 Luglio 2017 16:24

Per quanto al merito, ritiene questo magistrato che l'esame delle dichiarazioni testimoniali non consente di ritenere provata la indifferibilità della spesa nonché il pregiudizio che la cosa comune avrebbe potuto subire nella ipotesi in cui le opere non fossero state tempestivamente effettuate; da qui la inesistenza del diritto al rimborso delle somme impiegate per l'esecuzione dei lavori.

Il condomino per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune deve dimostrarne l'urgenza, ai sensi dell'articolo 1134 cod. civ., ossia la necessità di eseguirla senza ritardo, e quindi, senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. civ., sez. 6, ordinanza 19 marzo 2012, n.4330). Si tratta di una deroga al disposto di cui all'art. 1134 cod. civ. per il quale, il condomino che ha sostenuto delle spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso.

La Corte di Cassazione, con ordinanza 19 marzo 2012, n. 4330, ha precisato che "è urgente la spesa la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo secondo il criterio del buon padre di famiglia".

Ed invero, l'urgenza per giustificare l'esecuzione dei lavori, a prescindere dalle autorizzazioni dell'amministratore o dell'assemblea condominiale, deve essere tale da non consentire neppure quella minima dilazione necessaria per consentire al condominio di deliberarli o per ottenere l'autorizzazione dell'amministratore.

Nel caso che ci occupa, come confermato dai testimoni, non vi erano infiltrazioni di acqua, quanto, piuttosto, macchie che persistevano da diversi anni (cfr dichiarazioni di FFF , amministratore del condominio e dei coniugi PPP).

Deve escludersi, quindi, che , anche alla luce della consulenza redatta per il condominio, vi fosse la necessità di procedere alla esecuzione di interventi al terrazzo , perchè mancava il carattere della indifferibilità ed il rischio di nocimento della cosa comune.

Secondo quanto disposto nell'ordinanza 19 marzo 2012 n.4330 resa dalla Suprema Corte, il connotato dell'urgenza deve essere valutato alla luce di rigorosissimi criteri, non operando, nel condominio, la disposizione dettata in tema di comunione in generale di cui all'articolo 1110 cod. civ., secondo cui, il rimborso delle spese per la conservazione, è subordinato solamente alla trascuratezza degli altri comproprietari.

Ciò perchè, mentre 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, nel condominio, i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicchè la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione.

Scritto da Maria Cuomo
Sabato 15 Luglio 2017 16:24

Il principio della rimborsabilità al condomino, in assenza di autorizzazione dell'organo competente, delle sole spese da costui sostenute in via di urgenza, è stato ritenuto applicabile anche al c.d. Condominio minimo ovvero quando l'edificio è composto da due soli partecipanti (Cass. Sez. Un. n.2046/2006), nonché all'ipotesi delle spese di riparazione e ricostruzione del lastrico in uso esclusivo del condomino, trattandosi in questo caso di spese comunque destinate a essere ripartite tra tutta la collettività condominiale secondo i criteri dell'articolo 1126 del codice civile in funzione della comune utilità del bene quale copertura dell'edificio (Corte App. Roma 21 luglio 2004, n.3433).

Poichè la prova dell'indifferibilità della spesa incombe sul condomino che chiede il rimborso, il quale deve dimostrare, a tal fine, la sussistenza delle condizioni che imponevano di provvedere senza ritardo e che impedivano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. nn. 4364/2001, 7181/1997, 6400/1984, 5256/1980) e poichè l'accertamento di fatto circa la sussistenza in concreto del requisito dell'urgenza ha natura squisitamente giuridica e compete al giudice di merito, alla luce degli elementi forniti dalla parte istante, questo magistrato deve escludere che tale prova sia stata fornita.

Conseguentemente la domanda non può essere accolta.

Tenuto conto del fatto che , in ogni caso il condomino ha eseguito un intervento le cui spese andrebbero ripartite anche con i condomini della verticale, si stima giusto procedere , in applicazione dell'art. 92 c.p.c. , alla compensazione delle spese .

P.Q.M.

Il Giudice di pace, definitivamente pronunciando sulla domanda , ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) Rigetta la domanda;

2) Compensa tra le parti le spese e le competenze di lite.

Così deciso in Nola il 24/6/17

Il condomino ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la conservazione della cosa comune solo se

Scritto da Maria Cuomo
Sabato 15 Luglio 2017 16:24

IL GIUDICE DI PACE

DOTT.SSA MARIA CUOMO