Sentenza n. 102/2023 pubbl. il 16/03/2023 RG n. 1792/2015 Repert. n. 163/2023 del 16/03/2023



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Sezione Civile

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Onorario di Tribunale, Dott.ssa Annamaria Fortuna, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. R.G. 1792/2015 avente ad oggetto: altri rapporti condominiali

promossa dal	_, nato a			i					
residenti in		e dall'Avv	r	appresentati e					
difesi dall' Avv.	ed elettivamente domiciliato presso e nello studio degli								
stessi in alla via	n virtu' di proc	ura in calce dell' att	o di citazione,						
			=	ATTORE -					
Contro	nato a	e reside	ente a						
	rappresentato e difeso	dall'Avv	ed	elettivamente					
domiciliato presso il su	o studio sito in								
			- cc	ONVENUTO -					

All'udienza del 5.12.2022 le parti precisavano a verbale le proprie conclusioni, da aversi qui per integralmente riportate e trascritte, e la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Con atto di citazione ,del 30.11.2015 ,proprietario dell'unita' immobiliare sita in catasto al foglio particella sub sub conveniva in giudizio il signor proprietario dell'unità immobiliare identificata al foglio part sub ubicata all'interno della stessa struttura in via proprietario della quota parte delle spese sostenute per i lavori di manutenzione straordinaria ed



Sentenza n. 102/2023 pubbl. il 16/03/2023 RG n. 1792/2015 Repert. n. 163/2023 del 16/03/2023

di manutenzione straordinaria e urgente ,effettuati sull'immobile di proprieta' comune alle parti in

Si costituiva il signor dell'asserita dell'asserita urgenza per la realizzazione dei lavori stessi.

In subordine il convenuto contestava il quantum domandato sia in ragione della maggiore proprietà dell'attore che per la detrazione fiscale di cui il medesimo attore ha beneficiato

La causa veniva istruita a mezzo prove documentali e CTU e all'udienza del 5.12.2022 veniva trattenuta in decisione con i termini 190 cpc

Motivi della decisione

La domanda e' inammissibile e va rigettata

causa

Costituisce circostanza pacifica che il fabbricato oggetto degli interventi edilizi e' di proprietà comune alle parti in causa ,tra l'altro fratelli ,siamo quindi in presenza del c.d. Condominio minimo

In costanza del condominio minimo e' necessaria la presenza e la partecipazione di entrambi i condomini all'assemblea e soprattutto la decisione in caso di manutenzione straordinaria deve essere presa all'unanimità In caso di decisione contrastante o in caso di presenza di un solo condominio alla decisione e' necessario adire l'autorità giudiziaria affinché' quest'ultima si sostituisca alla volontà delle parti nella decisione. La normativa sul punto è chiara nel subordinare la legittimità dell'intervento del singolo condominio al carattere dell'urgenza, escludendola in tutti quei casi in cui i tempi di esecuzione dell'opera siano compatibili con l'obbligo di chiedere la preventiva autorizzazione e la prova dell'urgenza per pacifica giurisprudenza da parte dell'attore deve essere rigorosa.

La Cassazione ricorda che le spese condominiali urgenti vanno individuati in modo molto restrittivo essendo solo quelle eseguite in presenza di una situazione tale da non consentire neppure la minima dilazione necessaria per consentire al condominio di deliberarli o per ottenere l'autorizzazione dell'amministratore

Infatti nella fattispecie non opera la disposizione dettata in tema di comunione in generale dell'art 1110 c.c secondo cui il rimborso delle spese per la conservazione e 'subordinato solamente alla trascuratezza degli altri comproprietari perché', mentre nella comunione i beni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento possono decidere personalmente alla loro conservazione, nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali ,sicché ' la legge regolamenta con maggiore rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione

L'accertamento dell'urgenza ,come tutti gli accertamenti dei fatti di causa ,compete al giudice di merito e nel caso di specie l'urgenza e' smentita non solo dai documenti depositati in atti ma



Sentenza n. 102/2023 pubbl. il 16/03/2023 RG n. 1792/2015 Repert. n. 163/2023 del 16/03/2023

anche	dalla docum	entazione	fotografica	allegata	alla rela	izione de	I CTU.	nessuna urg	enza e '
ravvisa	bile pertanto	in assenz	a di effettiva	urgenza	, il signo	r		per i lavori	eseguiti
non pu	ò ' pretender	e di essere	rimborsato						

Le spese di lite seguono la soccombenza, Le spese della CTU sono poste a carico di parte attrice

PQM

Il Tribunale di Vibo Valentia in composizione monocratica definitivamente pronunciando sulla causa civile n 1792/2015 RG cosi provvede:

Rigetta tutte le domande spiegate da nei confronti di Condanna l'attore al pagamento delle spese di lite a favore di Complessive euro 2.430 oltre spese iva e cap. come per legge

Pone le spese di CTU come liquidate in corso di causa a carico di parte attrice

Cosi' deciso in Vibo Valentia il 7 marzo 2023

Il Giudice Onorario di Tribunale Dott.essa Annamaria Fortuna

1/



