



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME del POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE di PALERMO
SEZIONE V CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa Rachele Monfredi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 1722/2016 del Ruolo Generale degli Affari civili contenziosi vertente

TRA

CONDOMINIO VIA [REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore, rag. [REDACTED]
[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]

APPELLANTE

E

[REDACTED] in persona del titolare [REDACTED]
rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

APPELLATA

CONCLUSIONI delle PARTI: come da verbale di udienza del 30.10.17 e atti ivi richiamati.



MOTIVI della DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio di via [REDACTED] ha proposto appello avverso la sentenza n. 2335/15, emessa il 19.6.2015 dal Giudice di Pace di Palermo, che aveva rigettato l'opposizione proposta dall'odierno appellante avverso il decreto ingiuntivo n. 706/2014 - emesso in favore della [REDACTED] per il pagamento della somma di € 427,65 oltre interessi dal 28.11.13 fino al soddisfo e spese del procedimento monitorio – condannandolo al pagamento delle spese processuali, liquidate in € 500,00, oltre iva, cpa e rimborso spese generali come per legge.

L'appellante in primo luogo, si duole della violazione delle norme di cui agli artt. 112 e 113 c.p.c., e conseguentemente degli artt. 633 e 634 c.p.c., per avere il giudice di prime cure omesso di pronunciare su tutta la domanda; più specificatamente, per avere omesso la statuizione relativa all'accertamento dei requisiti di certezza e liquidità del credito, necessari ai fini dell'emissione del decreto ingiuntivo, il cui accertamento costituisce oggetto del giudizio di opposizione e dunque rientra nella cognizione del giudice della stessa. L'omessa pronuncia, inoltre, è (in tesi) relativa pure alla quantificazione del credito oggetto dell'ingiunzione di pagamento, per la quale, peraltro, non sarebbe stata fornita alcuna prova in seno al giudizio di opposizione.

Deduce, poi, l'appellante il vizio di insufficienza della motivazione nella parte in cui il giudice di prime cure – nonostante l'eccezione di difetto di legittimazione passiva [*rectius*: titolarità passiva dell'obbligazione] formulata fin dal primo atto difensivo e sempre ribadita nei successivi – ha omesso di verificare se le opere eseguite dalla ditta convenuta avessero riguardato o meno parti comuni dell'edificio e, conseguentemente, fossero o meno imputabili al condominio. Il gdp avrebbe altresì violato gli artt. 115 e 116 c.p.c. in quanto avrebbe statuito senza porre a fondamento della decisione le prove richieste dall'opponente, oggi appellante, più in particolare rigettando la richiesta di consulenza tecnica finalizzata ad accertare se i lavori svolti dalla [REDACTED] fossero afferenti alla colonna di scarico condominiale, o, piuttosto, alle tubature di proprietà esclusiva. Lamenta, inoltre, l'errata valutazione delle prove orali assunte, che si limitarono a confermare l'effettivo svolgimento dei lavori senza dimostrarne il corretto espletamento (avendo la ditta intervenuta, più incisivamente, rotto il muro al fine di realizzare la sostituzione del sifone interessato, e non utilizzato l'apposito sportellino creato proprio al fine di controllare le tubature dell'appartamento senza necessità di opere demolitorie).

Chiede dunque, previa ammissione della ctu sopra indicata, in riforma della sentenza, la revoca del decreto ingiuntivo opposto.



La parte convenuta, costituendosi, ha chiesto il rigetto delle domande formulate in atto di appello e la conseguente conferma della sentenza impugnata, deducendo la totale infondatezza e carenza di prova dei motivi di gravame formulati *ex adverso*.

Così sinteticamente delineato l'oggetto del giudizio – richiamata l'ordinanza del 31.5.16, con la quale è stata accolta l'istanza di sospensione ex art. 283 c.p.c. – il Tribunale rileva e osserva quanto segue.

L'appello è fondato e merita di essere accolto.

Dirimente sul punto è il rilievo, indicato dall'appellante come secondo motivo dell'impugnazione, relativo alla carenza di motivazione del giudice di prime cure in ordine alla effettiva riconducibilità dei lavori svolti dalla ██████████ sulle condutture idriche interessate a parti comuni dell'edificio ovvero a parti di uso esclusivo di specifiche unità immobiliari. Da tale preventivo accertamento dipende, infatti, l'individuazione del titolare passivo dell'obbligazione di pagamento, dunque la fondatezza o meno della pretesa creditoria della ditta intervenuta nei confronti del condominio ingiunto.

Invero, il Giudice di pace, pur accennando alla questione relativa al difetto di titolarità effettiva dell'obbligazione debitoria del condominio in ordine ai lavori di riparazione e sostituzione della tubatura afferente allo scarico posta tra il secondo e il terzo piano dell'edificio, null'altro aggiunge e specifica sul punto.

Al fine di giungere a una corretta statuizione è opportuno prendere le mosse dal dato normativo in materia di parti comuni dell'edificio condominiale.

La norma di cui all'art. 1117 c.c. contiene un'elencazione esemplificativa e non tassativa delle parti comuni dell'edificio oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari, annoverando, al n. 3), tra le altre, anche gli impianti idrici e fognari.

A fronte di questa classificazione operata dal legislatore, la giurisprudenza è intervenuta a chiarire i confini della proprietà comune, e di conseguenza, a contrario, anche quelli della proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Per quello che interessa nel caso di specie assume valenza chiarificatrice una pronuncia, risalente ma non superata, della Suprema Corte dei primi anni '60, che afferma *“la presunzione di comunione dell'impianto idrico di un immobile in condominio (art. 1117, n. 3, c.c.) non può estendersi a quella parte dell'impianto stesso ricompresa nell'ambito dell'appartamento dei singoli condomini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva - anche se questo sia allacciato a quello comune - servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri condomini.”* (Cass. civ., 23.07.1963, n. 2043). Con altra pronuncia di poco successiva, sempre la Suprema Corte ha specificato che *“il criterio distintivo tra parti comuni e parti esclusive del condomino è dato solo dalla loro destinazione. Ed il condotto di acque di proprietà esclusiva, indipendentemente dalla sua ubicazione, per la parte in cui direttamente afferisce al servizio del*



singolo, e comune in tutta la restante porzione, in cui ad esso si innestano uno o più altri canali a servizio di altri condomini.” (Cass. civ., 29.7.1964, n. 2151)

Dunque, il criterio discrezionale tra parti comuni e parti esclusive è quello della destinazione d’uso della singola tubatura, collegata all’impianto idrico.

Questo criterio risulta confermato dalla giurisprudenza successiva, la quale più volte ha affermato che *“in un condominio la presunzione di comproprietà, prevista dall’art. 1117 n. 3 cod. civ. anche per l’impianto di scarico delle acque, opera con riferimento alla parte dell’impianto che raccoglie le acque provenienti dagli appartamenti, e, quindi, che presenta l’attitudine all’uso ed al godimento collettivo, con **esclusione delle condutture (ivi compresi i raccordi di collegamento) che, diramandosi da detta colonna condominiale di scarico, servono un appartamento di proprietà esclusiva.**” (Cass. civ., 17.01.2001, n. 583).*

Più in particolare, proprio in tema di impianto idrico e sue diramazioni, la Suprema Corte ha recentemente precisato che *“premesso che, a norma dell’art. 1117 n. 3 c.c., si presumono comuni i canali di scarico solo “fino al punto di diramazione” degli impianti ai locali di proprietà esclusiva, va escluso che rientri nella proprietà condominiale la c.d. braga (vale a dire, l’elemento di raccordo tra la tubatura verticale di pertinenza del singolo appartamento e quella verticale di pertinenza condominiale), atteso che la stessa, a differenza della colonna verticale, che, raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, è funzionale all’uso di tutti i condomini, serve soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento.” (Cass. civ., 17.01.2018, n. 1027).*

Ciò posto in ordine al dettato normativo relativo alle parti comuni dell’edificio, e in particolare all’impianto idrico e alle condutture che lo costituiscono, e alla interpretazione che di esso ne propone la costante giurisprudenza, è necessario qualificare l’oggetto dell’intervento di riparazione da cui origina il presente giudizio, al fine di addivenire a una risposta corretta in ordine all’effettiva titolarità della posizione debitoria in capo al Condominio appellante o meno.

Come correttamente affermato dal Giudice di pace, il fatto storico – l’intervento della ditta appellata in riparazione e sostituzione di un tratto della colonna di scarico collocata tra il secondo e il terzo piano dell’edificio condominiale – risulta provato in tutti i suoi elementi. Di conseguenza fondata è la pretesa creditoria avanzata dalla ██████████

Pur tuttavia, il gdp non si è espressamente pronunciato sulla pertinenza, condominiale o esclusiva della tubatura riparata, limitandosi a considerare accertato che la tubatura fosse di uso e godimento comune, e che, dunque, la relativa obbligazione sorta dalla prestazione d’opera resa dalla ditta appellata fosse imputabile all’intero Condominio.

Orbene, dall’attività istruttoria espletata in seno al giudizio di primo grado è emerso come, in realtà, il tratto di tubatura riparata fosse di uso e pertinenza esclusiva degli appartamenti posti al secondo e terzo piano dell’edificio, di proprietà, rispettivamente, di ██████████ e ██████████ trattandosi non già della colonna



di scarico condominiale, bensì delle colonne orizzontali serventi gli appartamenti or ora indicati, diramazioni della colonna condominiale.

Invero, in sede di audizione testimoniale, l'amministratore del condominio all'epoca dei fatti, dott. [REDACTED] [REDACTED] ha riferito di aver richiesto, con urgenza, l'intervento della [REDACTED] sollecitato dall'inquilina dell'appartamento sito al piano secondo dell'edificio, per la fuoriuscita di liquami, poi accertato essere provenienti dall'appartamento posto al piano terzo del medesimo edificio. Il teste ha altresì specificato che tra i due condomini interessati insorsero questioni sulla ripartizione delle spese tali da indurli a non pagare l'operato della ditta intervenuta che, conseguentemente, ha chiesto il pagamento al condominio.

Tale essendo il fatto oggetto del presente giudizio, alla luce del dato normativo, corroborato da copiosa e pacifica giurisprudenza, nonché tenendo conto delle dichiarazioni testimoniali, appare evidente a questo Tribunale che la tubatura interessata dall'intervento, la cui riparazione è stata fonte del credito della ditta appellata, fosse di uso e godimento esclusivo degli appartamenti posti al secondo e terzo piano dell'edificio di via [REDACTED]

Di conseguenza difetta la titolarità passiva dell'obbligazione vantata dalla [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] in capo al Condominio appellante.

Da questa statuizione deriva l'erroneità della pronuncia del giudice di prime cure nella parte in cui fonda la pretesa creditoria della ditta appellata nei confronti del condominio sulla natura straordinaria delle spese urgenti assunte dall'amministratore senza preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini, e tuttavia rimborsabili qualora dallo stesso anticipate, consentite in forza del combinato disposto delle norme in materia di condominio di cui agli artt. 1135 comma 3 e 1134 c.c., e di quelle in materia di mandato di cui agli artt. 1711 e 1720 c.c. (pacificamente ricondotto l'amministratore di condominio alla generale figura del mandatario, con conseguente applicazione allo stesso dei diritti e degli obblighi derivanti dal mandato). Sebbene sia corretto il ragionamento, proposto dal giudice di pace, in forza del quale le spese straordinarie e di comprovata urgenza sono rimborsabili all'amministratore anche in mancanza di preventiva approvazione o di successiva ratifica assembleari quando ne sia dimostrato il carattere indefettibile e urgente (tra le altre, basti citare Cass. civ., 02.02.2017, n. 2807), errato, come sopra ampiamente argomentato, risulta esserne il presupposto genetico del potere dell'amministratore: la natura comune del bene oggetto di intervento straordinario e urgente predisposto dall'amministratore, che risulta smentita dalle dichiarazioni rese della medesimo in sede di audizione testimoniale e dalla pacifica ubicazione e funzione del tratto di colonna interessato dai lavori, di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari poste al secondo e al terzo piano dell'edificio condominiale.



Da ultimo, a fini di compiutezza argomentativa, essendo in ogni caso sufficienti le suesposte argomentazioni a condurre all'accoglimento dell'appello e alla riforma della sentenza emessa dal giudice di primo grado, risulta assorbita la doglianza relativa alla carenza di idoneità probatoria in sede monitoria della fattura n. 6 emessa dalla [REDACTED] di [REDACTED] pure proposta dall'appellante, essendo stata raggiunta la prova in seno al giudizio di primo grado della fondatezza della pretesa creditoria avanzata dalla stessa ditta.

L'appello, dunque, deve essere accolto limitatamente al secondo motivo di gravame, relativo alla carenza di titolarità effettiva del Condominio appellante in ordine alla pretesa creditoria avanzata nel procedimento monitorio e, consequenzialmente, la sentenza di primo grado va riformata e il decreto ingiuntivo opposto revocato.

Considerato che l'intervento è stato effettuato dalla ditta su richiesta dell'amministratore di condominio dell'epoca; che l'opponente a seguito delle difese spiegate dal creditore opposto aveva chiesto di essere autorizzato a chiamare in causa l'allora amministratore in proprio; che il giudice di prime cure non ha accolto la richiesta; reputa il Tribunale che sussistono i presupposti di cui all'art. 92 cpc per compensare integralmente le spese di lite relative a entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

In riforma della sentenza n. 2335/15 emessa dal Giudice di Pace di Palermo:

REVOCA il decreto ingiuntivo n. 706/14 emesso dal Giudice di Pace di Palermo;

COMPENSA le spese relative a entrambi i gradi di giudizio

Palermo, 05.4.2018

IL GIUDICE

dott.ssa Rachele Monfredi

Minuta redatta con la collaborazione del MOT dott.ssa Rossana Musumeci

