REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il TRIBUNALE CIVILE DI IMPERIA

il Tribunale di Imperia in composizione monocratica, nella persona del dott. Pasquale LONGARINI, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **554/2011 R.G.**

promossa da

[redacted] (CF: [redacted] rappresentata e difeso dall'avv. [redacted] e dall'avv. [redacted] presso il cui studio in Imperia alla via [redacted] è eletto domicilio

– parte attrice-

contro

(1) [redacted] (CF: [redacted] rappresentata e difeso dall'avv. [redacted] e dall'avv. [redacted] presso il cui studio in Imperia alla via [redacted] è eletto domicilio

– parte convenuta –

(2) [redacted] (CF: [redacted] rappresentata e difeso dall'avv. [redacted] e dall'avv. [redacted] presso il cui studio in Imperia alla via [redacted] è eletto domicilio
(3) [redacted], contumace

– terzi chiamati –

conclusioni delle parti costituite

▪ **per la parte attrice** (foglio precisazione delle conclusioni):
"*Voglia l'Ill.mo Tribunale, ogni contraria istanza, deduzione, eccezione reietta:* ***in via principale****: -nei confronti di tutti i convenuti* [redacted] *accertare, determinare e comunque definire le parti comuni alle unità immobiliari site in via Cavour n.27, n.29 e 31 con conseguente determinazione delle relative tabelle millesimali di comproprietà sulle parti comuni; nei confronti di sigg.ri* [redacted] *accertare e determinare, quanto al compendio immobiliare sito in Imperia fraz. Moltedo via* [redacted]*: la quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni pertoccanti all'unità immobiliare sita al piano 1°, ad oggi di proprietà della sig.ra* [redacted]*; nonché la quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni pertoccanti all'unità immobiliare sita al piano terra, unità di cui sono comproprietari per comunione legale la sig.ra* [redacted] *e il sig.* [redacted]*; dichiarare tenuti e per l'effetto condannare la sig.ra* [redacted] *e il sig.* [redacted] *in solido, al pagamento, a favore della sig.ra* [redacted] *a titolo di rimborso delle spese fatte per il rifacimento del tetto di somma paria alla quota millesimale di comproprietà dell'immobile sito in (Imperia) fraz. Moltedo via* [redacted] *e pari a euro 6.679,66 oltre interessi; dichiarare tenuti e per l'effetto condannare la sig.ra* [redacted] *e il sig.*

Firmato Da: LONGARINI PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 771c6a5544af3f040df9abac38cb9e34

[redacted] *in solido, alla demolizione del tubo di chiusura del relativo scarico del gas posto sulla facciata dell'immobile sito in (Imperia) fraz. Moltedo via* [redacted] *all'altezza della propria proprietà esclusiva. Con vittoria di spese ed onorari di giudizio, comprese le spese per CTU e CTP".*

- **per la parte convenuta** [redacted] **e per il terzo chiamato CATERINO** [redacted] (foglio precisazione delle conclusioni):

"*Piaccia all'Ill.mo Giudice del Tribunale di Imperia, reietta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, dato atto che, a tutti gli effetti, non si accetta il contraddittorio su domande nuove e/o eccezioni nuove ritualmente proposte da parte attrice:* ***in via istruttoria*** *si insiste per l'ammissione di CTU volta a: a) accertare se sotto il tetto sia stata realizzata la coibentazione dell'intero appartamento di parte attrice; b) se il relativo costo di detta opera rientra nell'importo totale espresso per il rifacimento del tetto stesso; c) determinare il costo e la qualità delle tegole usate, nonché il costo della manodopera e dei lavori eseguiti; d) accertare e determinare le spese occorrenti per rifare, unicamente, la porzione di tetto che, dalle fotografie prodotte dalla convenuta* [redacted] *appare parzialmente danneggiato, mentre al contrario la restante parte del tetto non presenta alcun danno; e) esaminare se il tubo di scarico del gas, da cui da parte attrice si chiede la rimozione, sia interamente collocato nella porzione di muro di proprietà dei convenuti; f) accertare se non sia vero che l'attrice ha recentemente aperto la soprastante finestra, mai esistita, sopra il predetto tubo di scarico del gas.* ***In via principale****:* ***1)*** *respingere la domanda di ammissione di ctu volta alla redazione delle tabelle millesimali, in quanto inutile, stante l'esistenza di due soli condomini;* ***2)*** *respingere, altresì, la richiesta attrice relativa all'accertamento dell'adeguatezza del "colore" della porzione della facciata in corrispondenza della proprietà esclusiva* [redacted] *accertamento che appare perfettamente inutile e di nessun rilievo in quanto i convenuti hanno acquistato la loro porzione di fabbricato, allo stato grezzo, così come era da lungo tempo, senza colore alcuno, oltre al fatto, assai rilevante, che nessuna norma di legge obbliga i convenuti a provvedere a tinteggiare il proprio fabbricato;* ***3)*** *respingere la domanda di rimborso da parte dei convenuti della spesa asseritamente sostenuta dall'attrice per il rifacimento del tetto e ciò per i seguenti motivi: a) l'attrice non ha mai sottoposto ai convenuti il relativo progetto, che sarebbe stato respinto in quanto contemplava il rifacimento dell'intero tetto e non soltanto della modesta porzione danneggiata e che prevedeva altresì il rialzo dello stesso tetto ad unico beneficio dell'attrice, e con maggiore spesa per i convenuti; b) non è mai stato consegnato ai convenuti il progetto dettagliato delle opere e delle spese che si sarebbero sostenute per l'esecuzione dell'opera; c) non si è mai indicata l'impresa interpellata dall'attrice, non consentendo così ai convenuti di poter interpellare altra impresa, sia ad evidente maggiore garanzia per la buona esecuzione dell'opera e per la relativa spesa secondo un dettagliato rendiconto; d) perché il comportamento dell'attrice ha posto i convenuti di fronte ad un fatto compiuto senza poter proporre eccezioni di sorta;* ***4)*** *rigettare la domanda di demolizione del tubo e chiusura del relativo scarico del gas posto sulla facciata, corrispondente al fabbricato di proprietà dei convenuti;* ***5)*** *rigettare la domanda di adeguamento della colorazione della facciata da parte della sig.ra* [redacted] *al "giallo ligure" apposto dall'attrice sulla propria porzione immobiliare, in quanto l'immobile di proprietà dei convenuti è stato acquistato allo stato grezzo e tale è rimasto, e non esistendo obbligo alcuno di tinteggiatura.* ***In estremo subordine****: nella denegata ipotesi di non accoglimento della domanda principale di cui al presente punto 3), senza dichiarare che ciò implichi alcun riconoscimento di sorta, accertare e dichiarare tenuti i convenuti, al pagamento della quota di loro competenza relativa alle sole spese effettuate per il ripristino della sola parte di tetto danneggiata e all'uopo si insta per l'affidamento dell'incarico al tecnico, di cui si è già richiesta la nomina al punto 1), affinché determini il costo dei lavori eseguiti per il rifacimento di detta porzione. Vinte le spese, i diritti e gli onorari di giudizio".*

Motivi in fatto e in diritto della decisione

[redacted], quale proprietaria dell'unità immobiliare posta al piano 1° del compendio immobiliare sito in Imperia alla frazione Moltedo via [redacted], evocava in giudizio [redacted], proprietaria dell'unità immobiliare posta al

Firmato Da: LONGARINI PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 771c6a5544af3f040df9abac38cb9e34

piano terra, e poi, per integrazione del contraddittorio, il di lei marito [redacted] quale comproprietario della unità immobiliare posta al piano terra, per sentire dichiarare gli stessi tenuti a rimborsare, pro quota, le spese di rifacimento del tetto in base alla quota millesimale di comproprietà con conseguente determinazione dei millesimi di comproprietà nonché per sentirli condannare alla demolizione del tubo di scarico del gas posto sulla facciata e all'adeguamento della colorazione della facciata.

Si costituivano in giudizio [redacted], prima, e [redacted], poi, i quali contestavano le domande attrici con particolare riferimento alla necessità ed urgenza dell'intervento di rifacimento del tetto.

Assunte le prove orali (interpelli: [redacted] e [redacted]; audizione testi: [redacted] licenziata CTU, poi integrata nell'udienza del 10.10.2017, integrato il contraddittorio nei confronti di [redacted] quale proprietaria di un terzo subalterno all'interno del fabbricato, rimasta contumace, formulata una proposta transattiva non accettata dalle parti, la causa veniva assunta a decisione nell'udienza del 07.12.2018 sulle conclusioni delle parti in epigrafe riportate.

Va preliminarmente ricordato che lo status di condominio e, di conseguenza, il diritto di utilizzo della parti comuni dell'edificio, deriva di per sé con l'acquisto di una unità immobiliare inserita nell'edificio condominiale. Tale diritto trova fondamento nel fatto che dette parti sono necessarie per l'esistenza dell'edificio condominiale, ovvero sono perennemente destinate all'uso e al godimento comune (cass. n.6780/2015). Il condominio esiste in ragione della sola presenza di un fabbricato avente parti comuni, indipendentemente dalla approvazione di un regolamento o dalla validità del medesimo (cass. n.14813/2008) e si costituisce *ex sé* ed *ope iuris*, senza che sia necessaria deliberazione alcuna, nel momento in cui più soggetti costituiscono nel suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario dell'edificio ne ceda a terzi piani o porzione di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso dà origine (cass. n.18226/2004). Nel condominio i beni comuni rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali laddove nella comunione essi costituiscono l'utilità finale (cass. n.2046/2006; cass. n.21015/2011). Le parti comuni nel codice sono considerate beni strumentali al godimento dei piani e delle porzioni di piano in proprietà esclusiva: cose in comunione costituiscono beni autonomi, suscettibili di un utilità fine a sé stessa. Il condominio non ha personalità giuridica distinta rispetto a quella dei singoli condomini, trattandosi di un ente di gestione (cass. n.976/2000) che opera in rappresentanza e nell'interesse comune senza privare i singoli partecipanti al potere di agire, disgiuntamente da chi amministra, per la tutela dei diritti conseguenti.

Tali precisazioni sono necessarie per meglio comprendere la tematica della presente procedura avente ad oggetto la richiesta di rimborso delle spese effettuate per il rifacimento del tetto, successivamente all'esecuzione dell'opera, asseritamente senza inviare prima di detta esecuzione alcun preventivo a controparte, allegando l'urgenza dell'intervento.

All'uopo, va subito detto che la distinzione, nell'ambito di quello non obbligatorio, fra condominio minimo (formato da due condomini) e condominio piccolo (formato da più di due condomini fino al numero di otto) non ha più ragion d'essere dopo la decisione delle sezioni unite n.2046/2006 che, componendo il contrasto giurisprudenziale sulla applicabilità o meno al condominio minimo dell'art. 1134 cc, ha optato per la soluzione affermativa (principio successivamente stabilizzatosi con le decisioni n.21015/2001, n.16128/2012, n.7457/2015, n.620/2019). In merito

Firmato Da: LONGARINI PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 771c6a5544af3f040df9abac38cb9e34

all'interpretazione dell'art. 1134 cc si è assistito ad una lunga disputa giurisprudenziale, definita con il predetto intervento delle sezioni unite, iniziata allorché la cassazione stessa (n.5664/1988) decise che non potesse trovare applicazione in relazione al condominio cd "minimo" la disciplina dell'art. 1134 Cc, ma piuttosto quella di cui all'art. 1110 cc, laddove uno dei condomini avesse fatto eseguire di sua iniziativa dei lavori per la conservazione della cosa comune chiedendo poi all'altro condomino il rimborso pro-quota. La qualcosa non era di poco conto considerando la differenza delle due disposizioni normative, prevedendo l'art. 1134 cc la possibilità del rimborso solo per le spese urgenti, laddove l'art. 110 Cc subordina la possibilità del rimborso alla trascuratezza, ovvero l'inattività degli altri condomini/comunisti.

Orbene: **1)** l'art. 1134 Cc si applica anche al condominio minimo oltre a quello obbligatorio o non obbligatorio poiché costituito da meno di otto e più di due partecipanti (cd piccolo); **2)** presupposto per l'applicabilità della disposizione è la accertata urgenza della spesa, ovvero quella che deve essere eseguita senza ritardo (cass. n.4364/2001) e quella la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo secondo il criterio del buon padre di famiglia (cass. n. 5256/1980). «*Il concetto di urgenza impiegato dall'art. 1134 cc, viene ricavato dal significato proprio della parola che designa la stretta necessità: la necessità immediata ed impellente*» (cass. n.2046/2006); **3)** la spesa per i lavori urgenti deve riguardare una cosa comune, dovendosi accertare, soprattutto quando è consentita a tale condizione, la relazione di accessorietà strumentale della proprietà individuale con quella comune oggetto di detti lavori (cass. n.6780/2015). Al riguardo, è il caso di osservare che il maggior rigore della disciplina in tema di condominio, di cui all'art. 1134 Cc, rispetto a quella prevista per la comunione, di cui all'art. 1110Cc, è proprio giustificato dalla diversa utilità dei beni, che formano oggetto dei differenti diritti: l'utilità strumentale per i beni in condominio e quella finale per i beni in comunione.

(quanto alla domanda di rimborso spese per rifacimento del tetto) Tanto premesso, nel caso di specie, la domanda di parte attrice quanto al rimborso delle spese effettuate per il rifacimento del tetto, è fondata e, dunque, va accolta, applicandosi la disciplina dell'art. 1134 cc (trattandosi di condominio cd "minimo" composto da due condomini, o comunque, in ragione della presenza di un terzo subalterno all'interno del fabbricato facente capo ad [redacted], di condominio cd "piccolo") e sussistendo l'urgenza della spesa avente ad oggetto il tetto ovvero una cosa comune nel senso anzidetto.

Contrariamento a quanto sostenuto da parte convenuta, [redacted] ha offerto la prova dell'urgenza dell'intervento di rifacimento del tetto e di averne dato tempestivamente avviso alla parte convenuta.

All'uopo, dirimenti sono: **A)** la <u>documentazione</u> <u>fotografica</u> (docc. nn. 3 e 4 di parte attrice), confermata dai testi: **A.1)** [redacted] ("*è vero che all'epoca in cui comprarono* [redacted]*-C il tetto era nelle condizioni di cui alle foto 3 e 4 allegate da parte attrice*"); **A.2)** [redacted] ("*Riconosco lo stato del tetto come da foto allegate a parte attrice prima del suo rifacimento. Preciso che nel piano di proprietà di mia cognata c'erano macchie di umidità come rappresentate in foto n.4 all. parte attrice. Posso solo dire che era un disastro. Dal tetto (non) si vedeva il cielo*"); **A.3)** [redacted] ("*confermo le foto rammostratemi in merito allo stato del tetto*"); **B)** <u>le</u> <u>deposizioni</u> <u>testimoniali</u> di: **B.1)** [redacted] ("*Confermo. Ricordo che il sig.* [redacted]*-C. si era lamentato che gli pioveva in casa e occorreva rifare il tetto..... Confermo in quanto c'ero anche io.* [redacted] *che il sig.* [redacted] *aveva detto a mia cognata che se rifacevano il tetto lui le avrebbe permesso (dopo che mia cognata avrebbe fatto i lavori interni) di scendere con la canalina dalla facciata, per*

Firmato Da: LONGARINI PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 771c6a5544af3f040df9abac38cb9e34

le acque fogniarie ... posso solo dire che la casa era malandata"); **B.2)** [redacted] ("*confermo che venni chiamata dai Sig.* [redacted]*-C i quali mi dicevano che cadeva(no) pezzi da(l) tetto. .. Nulla so posso solo dire che sapevo che i coniugi* [redacted]*-C volevano rifare il tetto*"); **B.3)** [redacted], muratore che aveva rifatto il tetto ("*So che la sig.ra* [redacted] *mi riferiva di aver contattato i sig.* [redacted] *per contribuire sulle spese del tetto che era da rifare. .... Ricordo che un giorno, quando io avevo già fatto i ponteggi, prima di iniziare a smantellare il tetto, sono andato insieme alla sig.* [redacted] *dal geom. Richermo il quale ha chiamato* [redacted]*-C ma non ricordo cosa abbia chiesto penso che gli abbia chiesto di partecipare alle spese ..... Posso solo dire che il tetto si presentava in condizioni disastrose a far data da quanto ho fatto il preventivo, il quale preventivo è stato messo prima dell'inizio del lavoro ..... Posso confermare che quando io andai dal tetto vi era pericolo di caduta di tegole e calcinacci e infiltrazioni d'acqua ..... confermo il capo. Posso aggiungere che la sig.ra* [redacted] *mi aveva riferito di aver contattato i sig.ri* [redacted]*-C per partecipare al rifacimento del tetto; ciò mi venne detto dalla* [redacted] *in occasione del mio primo sopralluogo al tetto, dopodiché ho fatto il preventivo e lo diedi alla* [redacted] *.... So solo che la sig.ra* [redacted] *mi aveva riferito che prima di iniziare i lavori avea presentato il preventivo ai sig.ri* [redacted]*-C*"); **B.4)** [redacted] ("*posso solo dire che i sig.ri del piano di sotto si erano dichiarati disponibili a rifare materialmente il tetto. L'opera l'avrebbe fatta lo stesso* [redacted] *o un suo parente ad un costo di circa 13.000-14.000, ma mia sorella disse che voleva fare un altro preventivo, perché doveva rifare tutto l'interno ....posso dire che i signori* [redacted]*-C si erano dichiarati disponibili a rifare loro il tetto ma quando mia sorella chiese il preventivo non glielo fecero gli dissero solo a voce euro 13.000-14.000*").

(quanto alle spese per il rifacimento del tetto) [redacted] ha offerto la prova di aver pagato a [redacted] la complessiva somma di euro 19.800,00 (€ 7.200,00 il 25.3.2010 – doc. n.11 -, € 7.200,00 il 26.4.2010 – doc. n.12 -, € 5.400,00 il 1.6.2010 – doc. n.13 -), comprendente sia le spese imputabili esclusivamente alla [redacted] in quanto relative a parti di proprietà esclusiva, che le spese di rifacimento del tetto e relative alle sole parti comuni e pari ad € 11.400,00 oltre IVA (doc. n.7 di parte attrice). Il teste [redacted] confermava i preventivi prodotti, ritenuti congrui dal CTU, e che l'importo del preventivo di euro 11.400,00 oltre IVA, somma effettivamente pagata, si riferiva alle spese di rifacimento del tetto per le sole parti comuni. Sul punto, il CTU, a pag. 11, confermava che: «*l'importo delle sole opere di pertinenza dell'unità immobiliare di parte attrice, sottostante al tetto, è pari ad € 4.187,32 (quattromilacentoottantasette/32). L'importo delle spese a carico di entrambe le parti è pari ad € 12.151,44 (dodicimilacentocinquantuno/44) superiore del 6,6% c.a all'importo indicato nel doc. n.7 (€ 11.400,00). Dato che le differenze tra gli importi ottenuti dallo scrivente con il computo metrico e gli importi indicati sia nel doc. 7 che nel doc. 8 non superano il 10% degli stessi si ritiene che i doc. n.7 e n.8 siano congrui*».

In sintesi, le somme pagate da [redacted] per il rifacimento del tetto nelle parti comuni ammontano complessivamente ad euro 13.155,00 (€ 11.400,00 + € 1.140,00 per iva la 10% + € 615,00 per tassa occupazione suolo pubblico). Sulla scorta delle ripartizioni millesimali individuate dal CTU, che imputano alle due unità di proprietà dei convenuti 510,621 millesimi (172,179+338,442), la quota di spese imputabili a [redacted] e [redacted], e di cui va disposto il rimborso a favore di [redacted], è pari ad € 6.717,21.

(quanto alla demolizione del tubo di scarico) Quanto alla domanda avente ad oggetto la demolizione del tubo di scarico del gas posto sulla facciata dell'immobile all'altezza

Firmato Da: LONGARINI PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 771c6a5544af3f040df9abac38cb9e34

della proprietà esclusiva e aggettante gas sulla porzione di proprietà individuale dell'attrice, in ragione della sua eliminazione ad opera della parte convenuta e del litisconsorte necessario, della quale si dà atto nella comparsa conclusionale di parte attrice, va dichiarata la cessazione della materia del contendere.

(quanto alla colorazione della facciata) Quanto alla domanda di adeguamento della colorazione della facciata al "giallo ligure", non essendo stata ribadita in sede di comparsa conclusionale e memorie di replica, si dà per rinunciata.

(sulle spese di giudizio) Le spese processuali seguono la soccombenza. Pertanto [redacted] devono essere dichiarati tenuti e condannati a rimborsare, in solido tra loro, a G[redacted] le spese di giudizio, così come liquidate in dispositivo, in conformità del DM 10.03.2014 n.55 come aggiornato dal DM n.37 dell'8.3.2018. All'uopo, tenuto conto della natura della controversia, i compensi vengono liquidati sulla base del DM 55/2014, secondo il valore medio di liquidazione previsto per le cause di valore indeterminabile a complessità bassa, e precisamente:

_ fase di studio, € 1.620,00
_ fase introduttiva, € 1.147,00
_ fase istruttoria/trattazione, € 1.720,00
_ fase decisionale, € 2.767,00

per un compenso tabellare di € 7.254,00, oltre € 1.088,10 per spese generali (15% sul compenso totale), cassa avvocati (al 4%) e IVA su imponibile

Le spese di CTU, come liquidate con separato provvedimento, vanno poste definitivamente a carico di [redacted]

PQM

Il TRIBUNALE di IMPERIA, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e definitivamente pronunziando:

1) accoglie la domanda attrice e per l'effetto condanna [redacted] e [redacted] a rimborsare, in solido tra loro, a [redacted] la somma di € 6.717,21 oltre interessi di legge dalla domanda all'effettivo soddisfo

2) condanna [redacted] al pagamento, in solido tra loro, in favore di [redacted] delle spese di lite del procedimento che liquida in complessivi € 8.342,10, di cui € 7.254,00 per compensi ed € 1.088,10 per spese generali, oltre € 374,00 per contributo unificato, € 8 per anticipazioni forfettarie, cassa avvocati (al 4%) e IVA su imponibile

3) dispone che le spese di CTU siano poste definitivamente a carico di [redacted], in solido tra loro

4) dichiara cessata la materia del contendere quanto alla domanda di demolizione del tubo di scarico del gas

Imperia, 27 aprile 2019

Il Giudice
dott. Pasquale LONGARINI
(sottoscritta con firma digitale)

Firmato Da: LONGARINI PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 771c6a5544af3f040df9abac38cb9e34