

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione del 25.11.2015 gli epigrafati attori, quali proprietari dell'immobile sito al piano interrato (locale ex magazzino), dell'edificio di via (...) in Roma citavano avanti il Giudice di Pace di Roma il corrispondente Condominio per sentire dichiarare la nullità della delibera assembleare del 30.06.2015 per violazione dell'art.1136 c.c., nonché l'annullabilità della stessa delibera per violazione degli artt.1110, 1123 e 1134 c.c.; per accertare l'avvenuta comunicazione all'amministratore della necessità di procedere allo spostamento del pozzetto fognario (di ispezione) presente nei locali di loro proprietà, condannare il Condominio al rimborso di quanto da loro corrisposto per i lavori realizzati sulla proprietà condominiale e per accertare che i lavori eseguiti erano connotati da urgenza ed indifferibilità.

Instauratasi la lite, con comparsa di costituzione e risposta del 01.04.2016 si costituiva il Condominio eccependo l'incompetenza per valore del giudice adito e contestando l'avversa domanda in fatto ed in diritto e chiedendone il rigetto.

Il Giudice di Pace di Roma con ordinanza del 20.04.2016, ritenendo fondata l'eccezione preliminare sollevata dal Condominio, rilevava la propria incompetenza per valore assegnando alle parti termine perentorio per riassumere il giudizio dinanzi a questo Tribunale.

Gli attori riassumevano il giudizio ribadendo le proprie conclusioni. Si costituiva il Condominio reiterando le proprie contestazioni nel merito.

Istruita la causa in via meramente documentale, questo giudice all'udienza del 3 ottobre 2019 tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per il deposito delle memorie conclusive.

La domanda non può essere accolta.

La delibera impugnata non presenta profili di illegittimità; l'assemblea non ha riconosciuto agli attori il rimborso delle spese da questi sostenute; per quanto emerso dalle allegazioni attorie, dai documenti prodotti e dalle dichiarazioni testimoniali, infatti, non ricorrono nel caso di specie i presupposti per tale rimborso.

L'art. 1134 c.c. -e ciò derogando al generale principio stabilito per la comunione dall'art. 1110 c.c.- stabilisce che, nel caso in cui il condomino esegua interventi sulla *res* condominiale in difetto di preventiva autorizzazione assembleare o dell'amministratore, non matura diritto a rimborso alcuno salvo che 'trattasi di spesa urgente'. La *ratio* della norma riposta nella chiara esigenza di evitare che la gestione del condominio edilizio possa essere rimessa alla mera iniziativa del singolo condomino e non già a quegli organi cui la disciplina normativa dell'istituto assegna tale funzione gestoria; laddove, però, l'intervento attuato dal singolo trovi, a proprio supporto giustificativo, l'impellenza

esecutiva, in tal caso l'esigenza di conservazione delle parti comuni o del servizio collettivo viene ritenuta prevalente rispetto alle fisiologiche forme di amministrazioni, consentendo al partecipante la relativa iniziativa per la quale matura, pertanto, pretesa al rimborso delle spese sostenute.

Nel caso di specie la sussistenza delle condizioni di urgenza (e sinanche della sola necessità, di operare un intervento su parti comuni) è rimasta una mera prospettazione di parte attrice, priva di riscontri oggettivi; gli attori hanno incaricato una ditta di spostare il pozzetto, presente all'interno del proprio immobile, collegato alla conduttura fognaria condominiale: non vi alcuna prova che tale intervento fosse urgente, né che fosse un'opera necessaria e utile per i beni comuni. Quand'anche si fosse dimostrato che gli interventi oltre a non danneggiare, abbiano recato un'utilità o rimosso un pregiudizio potenziale ai beni condominiali (ma nulla di tutto ciò, si ripete, è stato documentato), il diritto al rimborso non potrebbe comunque essere riconosciuto in assenza di una preventiva autorizzazione assembleare o della prova della impossibilità di attendere l'intervento assembleare. E' significativo quanto dichiarato anche dai testi di parte attrice; da tali testimonianze è emerso, infatti, che fu fatta una generica comunicazione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, che l'amministratore fu contattato dagli attori quando i lavori erano stati già intrapresi e che lo spostamento del pozzetto era stato deciso per ragioni estetiche, ragioni per le quali i proprietari non potevano attendere la convocazione dell'assemblea e che l'infiltrazione, anch'essa genericamente descritta in citazione, non era riconducibile a parti comuni (il teste Piraino Franco, amministratore del condominio già all'epoca dei fatti, ha dichiarato: *"confermo che fui chiamato presso l'appartamento che avevano acquistato la (...) e (...) ove verificai che vi era una infiltrazione d'acqua sul muro esterno dell'appartamento sopradetto che poi si accertò derivare dallo scarico di un bagno privato costruito esternamente, ad appartamento di altro Condominio, confinante con quello degli attori che non era collegato alla fogna per cui scaricava a terra, provocando questa infiltrazione. Preciso, invece, che il padre del (...) che è ingegnere mi convocò presso l'appartamento in ristrutturazione almeno un paio di volte; lo incontrai nel cortile e mi illustrò i lavori che intendeva fare, per quanto aveva già proceduto ad operare lo scavo per spostare il pozzetto e raggiungere il pozzetto condominiale principale. Lo stesso mi manifestava cosa intendeva fare ma io dissi che era il caso di fare una richiesta scritta, a seguito della quale avrei convocato un'assemblea straordinaria, in quanto i lavori che intendeva fare erano molto più invasivi di quelli svolti dal Bartolini per spostare il pozzetto. Inoltre in quel caso detti lavori erano stati fatti per malfunzionamenti e non per ragioni estetiche. Lui mi rispose che avrebbe proceduto a sue spese perché non poteva aspettare"; ed ancora: "Nego tale circostanza; mi riferirono solo che avrebbero ristrutturato l'appartamento; solo successivamente, nell'occasione che ho sopra riferito, allorché il padre aveva già iniziato i lavori, il (...) padre mi disse che volevano spostare il pozzetto per ragioni estetiche in quanto l'appartamento era stato abitato fino a pochi mesi prima. Confermo il capitolo sub 3: il padre mi disse che i lavori sarebbero stati a loro esclusivo carico".).*

Gli attori, in conclusione, non solo non hanno provato che l'impianto di fognatura condominiale preesistente presentasse vizi o malfunzionamenti (o che gli interventi fossero migliorativi delle strutture interessate) ma, soprattutto, che le opere non potessero essere eseguite dopo la celebrazione di un'assemblea condominiale.

Per quanto detto, la domanda va respinta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così

dispone:

rigetta la domanda. Condanna gli attori in solido a rifondere le spese di lite sostenute dal Condominio che si liquidano in euro 4.835,00 per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali ed i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Roma, 21 aprile 2020

Il Giudice

dott. ssa Fabiana Corbo

sentenza pronunciata dal www.condominioweb.com