

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Tribunale di Napoli
Sesta Sezione Civile**

Il Tribunale di Napoli – nella persona del Giudice Unico dott.ssa Monica Cacace -
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento iscritto al numero 15535 del Ruolo Generale degli Affari Civili
Contenziosi dell'anno 2016, con oggetto: spese condominiali ex art. 1134 c.c.,
riservato in decisione con termini ex art. 190 cpc, all'udienza del 08.11.2022 e
vertente

TRA

██████████ (C.F.: ██████████) in proprio e nella qualità di
procuratore generale di ██████████ (C.F.: ██████████) e ██████████
██████████), rappresentati e difesi, giusta procura in
atti, dagli avv.ti ██████████ ed elettivamente domiciliati
presso lo studio di quest'ultimi, sito in Napoli, alla via ██████████

ATTORI

CONTRO

CONDOMINIO ██████████ (C.F.: ██████████) in
persona dell'Amministratore p.t. Dr. ██████████ dom.to per la carica in
Napoli alla Via ██████████ rappresentato e difeso, giusta procura
in atti, dall'Avv. ██████████ presso il cui studio elettivamente domicilia in
Portici (NA), al C.so ██████████

CONVENUTO

* * * * *

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da memorie conclusionali, con vittoria di diritti,
spese ed onorari di lite.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione



Va premesso che la presente sentenza viene redatta nella forma semplificata prevista dall'art. 352 c.c. come novellato dall'art. 45 comma 17 della legge 69/2009 per cui, con riguardo alle domande ed eccezioni formulate dalle parti ed al fatto e svolgimento del processo, per quanto non di seguito esposto si fa rinvio al contenuto degli atti di causa e dei verbali di udienza.

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 09.05.2016 [REDACTED] in proprio e nella qualità di procuratore generale di [REDACTED] e [REDACTED] conveniva dinanzi a questo Tribunale il Condominio [REDACTED] Napoli, per sentir accogliere le seguenti conclusioni: 1. accertare e dichiarare il diritto dell'istante alla ripetizione delle spese di risanamento sostenute in via d'urgenza ai sensi dell'art. 1134 c.c.; 2. condannare il Condominio via [REDACTED] in persona dell' amm. p.t. alla somma complessiva di €. 17.194,07 oltre interessi e rivalutazione; 3. condannare il Condominio al pagamento delle spese e competenze di giudizio oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge; con attribuzione ai difensori anticipatori. In particolare, parte attrice chiedeva la ripetizione delle somme anticipate dal [REDACTED] in qualità di condomino, per dei lavori eseguiti nel corso degli anni: €. 8.800 diffida n. 815715 del 23.12.14; €.2.000 lavori urgenti di manutenzione straordinaria ed indifferibile; €. 1.473,57 (di cui € 763,00 passo carraio, €.365.00 sostituzione pluviale esterna, €. 345,57 lavori lastrici solari) €. 4.920,50 lavori urgenti per diffida sindacale notificata il 30.07.15.

Si costituiva il citato Condominio Via [REDACTED] Napoli, contestando, in fatto ed in diritto, tutto quanto dedotto e prodotto dall'attore, in particolare, il Condominio contestava all'attore la veridicità dei fatti così come narrati, tanto che, in comparsa di costituzione e risposta, chiedeva di escludersi la possibile sussunzione della fattispecie di cui all'art. 1110 c.c. Il Condominio Via [REDACTED] Napoli, provvedeva, altresì, a respingere le doglianze che parte attrice rivolgeva all'amministratore p.t. [REDACTED] di mala gestio e/o comunque di non esatto adempimento del mandato ricevuto, deducendo che l'azione nei confronti del Condominio era infondata e pretestuosa, in quanto l'attore si prefiggeva di conseguire il rimborso integrale - per spese sostenute per gli interventi eseguiti a seguito della caduta di intonaco dal cornicione perimetrale - di una autonoma piccola costruzione che insisteva sul detto lastrico, della cui custodia e manutenzione egli era unico responsabile in quanto proprietario esclusivo della terrazza a livello, che fungeva anche da copertura del fabbricato. L'amministratore dello stabile precisava che la pericolosità del cornicione



attingeva alla costruzione privata allocata sul detto lastrico, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]. Dunque, il citato Condominio si dichiarava totalmente estraneo ai lavori di cui alla diffida del Comune, notificata al [REDACTED] [REDACTED] quale destinatario del provvedimento e non per supplenza dell'amministratore. La domanda di parte attrice è fondata ed va accolta per quanto di ragione. Preliminarmente, il Tribunale specifica che la domanda attorea è procedibile, essendo stata tentata la conciliazione mediante un procedimento di mediazione, conclusosi con esito negativo per mancata comparizione del Condominio. Il Tribunale adito, in via preliminare, ritiene, altresì, che non sussistono i presupposti per la rimessione della causa sul ruolo come richiesto da parte attrice in comparsa conclusionale, trattasi, infatti, di procedura documentale, che non necessita di rimessione della causa sul ruolo, così come da ordinanza del Dott. [REDACTED] [REDACTED] versata in atti, secondo la quale sono inammissibili ex art. 244 c.p.c. e irrilevanti i mezzi istruttori orali enunciati dagli istanti mediante richiamo *per relationem* dei fatti rappresentati in citazione, i quali risultano diretti a dimostrare circostanze specifiche (capo n. 10), documentate (capo n. 7 primo periodo) e, per quanto concerne le restanti deduzioni, esposte in termini puramente valutativi e assolutamente generici. Nel merito occorre esaminare il dato normativo di cui all'art.1134 c.c., il quale stabilisce che: *"Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente"*. In particolare, la ratio della norma di cui all'art. 1134 c.c., ai sensi della quale "il condomino che ha fatto spese comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente", è quella di evitare, nel condominio negli edifici, dannose interferenze del singolo condomino nell'amministrazione riservata agli organi del condomino. Il presupposto necessario e sufficiente affinché la suddetta norma abbia applicazione è costituito dall'urgenza dell'opera da porre in essere. Sono considerate opere urgenti quelle che, secondo il criterio del *bonus pater familias*, appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune.



Infatti, l'intervento diretto del singolo condomino sulle parti comuni può dirsi urgente solo allorché il fenomeno cui porre riparo presenti i caratteri della inopinabilità e della indifferibilità.

Quindi, per dirsi configurata la fattispecie della spesa urgente rimborsabile ex art. 1134 c.c. al condomino intervenuto a riparare la cosa comune, occorre che si tratti di evento improvviso, imprevedibile e gravemente dannoso della cosa comune.

In particolare, il concetto di urgenza, nell'ambito dell'art. 1134 c.c., è da intendere in senso rigoroso, ossia come una condizione d'impellenza tale da non consentire i tempi materiali per interessare l'amministratore o l'assemblea dei condomini, senza che il danno abbia a verificarsi (Corte App. Firenze 4-3-2009). A riguardo, 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.

Sul punto è stata estremamente chiara la Cassazione, la quale, a Sezioni Unite, ha statuito che: *"La diversa disciplina dettata dagli artt.1110 e 1134 cod. civ. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a mera trascuranza degli altri partecipanti e, nell'altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, trova fondamento nella considerazione che, 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, mentre nel condominio i beni predetti rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione. Ne discende che, istaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, poichè tale situazione si riscontra anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art.1134 cod. civ."* (Cass. civ., Sez.



Unite, 31/01/2006, n °2046). Tale orientamento è confermato dalla Cassazione con sentenza n°18759/2016 secondo la quale: *"il condomino che, in mancanza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, abbia anticipato le spese di conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso purchè ne dimostri, ex. art. 1134 c.c., l'urgenza, ossia che le opere, per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini"*. Ancora con sentenza n°3221/2014 la Suprema Corte statuisce che: *"in tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1134 c.c., il condomino può ottenere il rimborso della spesa fatta per la cosa comune, sostenuta, cioè, in funzione dell'utilità comune, indipendentemente dalla circostanza che la spesa stessa sia stata fatta su cosa comune o di proprietà esclusiva"*.

Orbene, nel caso che ci occupa, sussiste il carattere dell'urgenza delle opere poste in essere da parte attrice per gli interventi eseguiti, due dei quali, ordinati dal Comune di Napoli con ordinanze sindacali. Dai rilievi effettuati dalla Polizia Locale e dal sopralluogo dei Vigili del fuoco (depositato in atti) non vi è alcun dubbio sulla necessità di intervenire repentinamente onde eliminare i pericoli derivanti dal distacco di intonaco dal cornicione della costruzione sita su parte del solaio di copertura del fabbricato e prospiciente il cortile interno.

Risulta versato in atti anche il certificato di eliminato pericolo con relazione dell'Ingegnere [REDACTED] [REDACTED]. Parte attrice provvedeva a provare documentalmente, a mezzo di fatture, copie di bonifici ed assegni bancari, le anticipazioni di cui chiede la restituzione al citato Condominio (cfr.: documentazione allegata alla produzione della parte attrice).

Non occorre a questo punto esaminare alcuna altra questione prospettata o prospettabile, stante il principio della ragione più liquida (cfr. Cassazione civile sez. VI, 28/05/2014, n. 12002; Cass. civ. Sez. Unite, 08-05-2014, n. 9936) e la rilevanza autonoma di ogni rilievo fin qui fatto.

Le spese di lite, ex art 91 cpc, seguono la soccombenza.

La relativa liquidazione viene eseguita in dispositivo alla luce dei parametri previsti dal Decreto del Ministro della Giustizia 10 marzo 2014, n. 55, peraltro recentemente modificato mediante il Decreto del Ministro della Giustizia 13



agosto 2022 n. 147, tenuto conto delle attività svolte, secondo valori medi dello scaglione di valore da € 5.201 a € 26.000.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- **accoglie** la domanda di parte attrice per quanto di ragione e per l'effetto condanna il Condominio [REDACTED] Napoli al pagamento in favore di parte attrice in proprio e nella qualità di procuratore generale, della somma di €. 17.194,07 oltre interessi e rivalutazione da calcolare, anno per anno, dall'esborso sino all'effettivo soddisfo;
- **condanna** il Condominio convenuto, in persona dell'amm.re p.t., alla refusione, in favore di parte attrice delle spese, che liquida in complessivi € 430,00 per spese ed € 2.620,00 per competenze oltre IVA e CPA come per legge, con attribuzione agli avv.ti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dichiaratosi anticipatari.

Così deciso, in Napoli, in data 18.09.2023.

Il giudice

dott.ssa Monica Cacace

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt. 1, lett. s, 21 e 24 D. Lgs 7 marzo 2005 n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo.

