



TRIBUNALE ORDINARIO di VARESE
SECONDA SEZIONE CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **461/2022**

tra

Parte_1

ATTORE/I

e

Controparte_1

CONVENUTO/I

Oggi **5.9.2024** ad ore 13.00 innanzi al dott. Fabio Iacopini, sono comparsi:

Per Parte_1 l'avv. DE BLASI GIUSEPPE, oggi sostituito dall'Aviv. Flavio Lorenzin

Per Controparte_1 l'avv. CALARCO SIMONA

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

L'avv. Lorenzin precisa le conclusioni richiamando quelle assunte nell'atto di citazione e l'avv. Calarco richiama quelle assunte nella comparso di costituzione e risposta. I procuratori delle parti si riportano al quanto dedotto nelle note conclusive.

Il Giudice alle ore 13.05 si ritira in camera di consiglio.

Alle ore 15.55 il Giudice esce dalla camera di consiglio e pronuncia sentenza *ex art. 281sexies c.p.c.* dandone lettura.

Verbale chiuso alle ore 16.00.

Il Giudice
dott. Fabio Iacopini



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VARESE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario di Pace dott. Fabio Iacopini, ha pronunciato *ex art.* 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **461/2022** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. De Blasi Giuseppe del Foro di Lamezia Terme

PARTE ATTRICE

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), con il patrocinio dell'avv. Calarco Simona del Foro di Milano

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato la parte attrice *Parte_1* conveniva in giudizio la parte convenuta *Controparte_1* di Varese, chiedendo, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 e 1134 c.c., la ripetizione delle somme pagate per l'intervento di disinfestazione da insetti xilofagi sulle travi portanti della copertura dell'edificio *CP_2* costituenti anche il soffitto del proprio appartamento. L'attrice precisava che l'assemblea convocata per decidere in merito all'intervento non aveva deliberato a riguardo e l'amministratore non aveva adottato nessun provvedimento per la immediata risoluzione del problema, da qualificarsi come urgente ed indifferibile.

Si costituiva la parte convenuta, chiedendo il rigetto delle domande attoree; secondo la detta parte le

spese anticipate, non avevano un carattere di urgenza e la infestazione non aveva coinvolto una parte comune, ma nel soffitto della parte attrice.

Dopo il deposito delle memorie ex art. 183, VI comma, cpc, il Giudice ammetteva le prove orali dedotte dalla parte attrice e parzialmente quelle dedotte dalla convenuta. Conclusa l'istruttoria orale, ammetteva una CTU per valutare, sia la metodologia utilizzata per la eliminazione dei parassiti, sia la congruità della somma spesa. Dopo il deposito dell'elaborato peritale il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava per la precisazione ex art. 281sexies cpc l'udienza del 5.9.2024, nella quale tratteneva in decisione la causa.

-*_*-

Le domande svolte dall'attrice risultano fondate e devono essere accolte.

Per quanto attiene alla richiesta di rimborso delle somme anticipate per l'attività di disinfestazione, va rilevato che risulta provata, da un lato, la presenza dei parassiti e, dall'altro lato, l'urgenza della spesa che ha giustificato l'anticipazione da parte del CP_1.

Dall'istruttoria orale è, infatti, emersa la presenza dei tarli che avevano infestato le travi portanti del tetto dell'edificio, inserite nell'appartamento della parte attrice.

Il teste Testimone_1, tecnico specializzato incaricato dall'amministratore pro tempore di eseguire il sopralluogo per verificare la situazione, dichiarava di aver accertato la presenza nelle travi portanti del tetto di insetti xilofagi che, a suo parere, non comportavano un pericolo immediato per la struttura, ma riteneva che l'intervento fosse necessario, in quanto la peluria che avevano gli insetti reperiti poteva dare problemi di sensibilizzazione in caso di contatto con le persone.

Il teste Testimone_2, tecnico incaricato dalla parte attrice per eseguire un sopralluogo per verificare la situazione, dichiarava di aver accertato l'esistenza dei danni alle travi e di aver visto alcuni insetti morti, evidenziando che l'intervento migliore da eseguire in casi come quello accertato era quello con le microonde.

Il teste Testimone_3, legale rappresentante della società che aveva eseguito su incarico dell'attrice l'intervento di disinfestazione, confermava il pagamento del costo dell'intervento ed evidenziava che l'intervento aveva carattere di urgenza, sia perché vi era un rischio per il tetto, sia per le persone che potevano essere punte dagli insetti, precisando un ritardo nell'intervento avrebbe comportato un aumento dei costi.

Accertato quanto precede, il Tribunale, ritenendo sulla base delle eccezioni svolte dalla convenuta,

che fosse necessario accertare se la metodologia utilizzata per la eliminazione dei parassiti fosse stata quella corretta sulla base delle tecniche normalmente utilizzate e se la somma spesa per la loro eliminazione fosse congrua sulla base dei prezzi di mercato, nominava un CTU, autorizzando, alla luce della particolarità della problematica, l'intervento di un Ausiliario, specializzato nel settore.

Il Consulente, dopo aver descritto lo stato dei luoghi ed evidenziato che il soffitto dell'immobile dell'attrice era composto di travi in legno laccato di colore bianco e costituiva la struttura di appoggio della copertura dell'edificio condominiale, accertava la presenza di alcuni forellini a dimostrazione della presenza dei parassiti e affermava che la metodologia con microonde utilizzata per la eliminazione dei parassiti e la posa di gel antitarlo erano state quelle corrette sulla base delle tecniche normalmente utilizzate e che, grazie all'intervento, la problematica era stata risolta, in quanto durante i sopralluoghi non erano state notate tracce della presenza di insetti e loro residui polverosi. Inoltre, considerando l'estensione dell'immobile e la tempistica di esecuzione dell'intervento, il CTU riteneva che la somma complessiva spesa per l'eliminazione e la prevenzione del parassita nella copertura doveva considerarsi congrua sulla base dei prezzi correnti di mercato.

In considerazione di quanto precede, pertanto, deve essere rilevato che il consulente, oltre ad accertare la correttezza della metodologia di intervento e la congruità dei relativi costi, accertava, altresì, che l'intervento di disinfezione era stato eseguito su una parte comune dell'immobile, dovendo considerare come tale la struttura portante del tetto dell'edificio CP_2

Quanto ai presupposti per il rimborso delle somme anticipate, va evidenziato che ai sensi dell'art. 1134 c.c. il condomino può assumere la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea ed ha diritto al rimborso delle relative spese, qualora queste abbiano il carattere di urgenza.

Risulta provato che la parte attrice abbia segnalato la problematica costituita dalla infestazione all'amministratore del condominio che, però, nonostante la manifesta urgenza dell'intervento, derivante da ovvi motivi di tutela della salute delle persone che abitavano l'immobile, stante la notoria pericolosità dei detti parassiti, non sia intervenuto per la risoluzione del problema.

Dall'esame della documentazione prodotta in giudizio dalle parti emerge, infatti, che

- il 7.1.2021 l'attrice segnalava il problema all'amministratore,
- il 9.2.2021 il tecnico Tes_I incaricato dall'amministratore, effettuava un accesso confermando la presenza dei parassiti,
- il 10.3.2021 l'assemblea condominiale nulla decideva in merito all'intervento

- il 28.4.2021 la *Controparte_3* impresa che aveva effettuato il primo accesso, redigeva il preventivo di spesa,
- il 12.5.2021 il dott. *Tes_2* tecnico specializzato incaricato dall'attrice, confermava la presenza dei parassiti e la necessità dell'intervento
- il 15.5.2021 l'attrice accettava il preventivo di spesa della *Controparte_3*
- dal 9 al 20.6.2021 veniva effettuato l'intervento di disinfestazione.

Appare, pertanto, evidente, da un lato, l'inerzia del *CP_I* e, dall'altro lato, che la parte attrice abbia legittimamente agito in una situazione di palese urgenza per risolvere una problematica che certamente era di competenza condominiale, interessando una parte comune dello stabile in condominio.

Nessun dubbio, pertanto, che la parte attrice abbia diritto al rimborso delle spese sostenute, da quantificarsi nelle spese sostenute per effettuare l'intervento e in quelle sostenute a titolo di compenso per la relazione del tecnico specializzato che aveva accertato la presenza dei parassiti, pari a complessivi € 18.511,56; tale somma che dovrà essere maggiorata degli interessi legali ex art. 1284, comma 1, c.c. dalla data di pagamento delle spese al saldo.

Deve essere opportunamente osservato che, trattandosi di una somma che dovrà essere ripartita tra i condomini, sarà compito dell'amministratore pro tempore applicare per la sua ripartizione la norma di legge, a seconda che la funzione di copertura del tetto sovrastante l'immobile dell'attrice riguardi tutti i condomini o solo una parte degli stessi.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo secondo i parametri medi previsti dal DM 55/2014, considerando il valore della causa nello scaglione da € 5.201,00 a € 26.000,00, ridotte ex art. 4, comma 4 del detto DM, in considerazione dell'assenza di particolari questioni di fatto o di diritto.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

ACCOGLIE

Le domande della parte attrice e, per l'effetto,

CONDANNA

La parte convenuta a rimborsare alla parte attrice la somma di € 18.511,56, oltre agli interessi come

in parte motiva.

CONDANNA

La parte convenuta a rifondere alla parte attrice le spese di lite che liquida complessivamente in € 6.103,00, di cui € 264,00 per anticipazioni, oltre all'I.V.A. e C.P.A. sulle componenti imponibili come per legge.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Varese, 5.9.2024

Il Giudice
dott. Fabio Iacopini