



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice ha pronunciato la
seguinte

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **3596/2020** R.G. promossa da:

P1 nato/a a il X

rappresentato e difeso dall'

contro

C1 **Avv.**

C2

la sig.ra

C3

C4

Avente ad oggetto: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza del 07/02/2024 e la causa è stata posta in decisione.

pagina 1 di 7

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

P1 ha convenuto in giudizio SB , C2 , C3
C4 C6 , C7 C8 , e C5 e
dedotto di essere proprietario dell'appartamento sito in Siracusa, Via n. 35 (già indicato come n. 45), piano terzo, e di avere eseguito – previa comunicazione agli altri proprietari – lavori di rifacimento integrale del tetto C9 nonché il posizionamento di tiranti e piastre per legare il solaio ai muri portanti, sostenendo la complessiva spesa di Euro 35.830,00, oltre Euro 418,00 per la redazione di tabelle millesimali, ha chiesto l'accertamento dell'esistenza del C10 e la condanna dei convenuti al rimborso dei lavori eseguiti secondo le quote millesimali predeterminate, nonché al pagamento delle spese di lite.

L'attore, a sostegno della propria domanda, ha rappresentato di essere proprietario dell'unità immobiliare sita in Siracusa, Via n. 35 (già n. 45), piano terzo, giusto atto di compravendita del 18.11.2015; che al momento dell'acquisto aveva accertato la presenza di infiltrazioni derivanti dal tetto; che egli aveva fatto eseguire, a proprie cure e spese, il rifacimento integrale della copertura nonché il posizionamento di tiranti e piastre di collegamento tra solaio e murature perimetrali, interventi che aveva ritenuto urgenti e indifferibili per la sicurezza e per la cessazione di infiltrazioni; che anteriormente all'avvio dei lavori aveva inviato comunicazioni agli altri comproprietari, oggi convenuti, anche a mezzo raccomandata con avvisi di ricevimento, al fine di informarli degli interventi e di sollecitarne la partecipazione; che le predette comunicazioni erano rimaste senza riscontro; che con successiva raccomandata A.R. del 04 giugno 2019, rimasta priva di riscontro, aveva chiesto la costituzione formale di un condominio tra i proprietari dello stabile al fine di formare delle tabelle millesimali per una regolare ripartizione delle spese necessarie per le parti comuni dello stesso condominio; che aveva integralmente anticipato i costi relativi ai lavori, quantificati in complessivi Euro 35.830,00, nonché i costi per la redazione delle tabelle millesimali pari a Euro 418,00; che le

predette tabelle erano state predisposte proprio per consentire la ripartizione pro-quota della spesa tra i titolari delle porzioni; che, per l'effetto, i convenuti avrebbero dovuto essere condannati a rimborsargli le rispettive quote secondo i millesimi.

Si sono costituiti i convenuti SB , C2 , C3 , C4 e C5 eccependo, in via preliminare, il difetto di legittimazione passiva di SB e C4 in quanto alla data della notifica dell'atto di citazione non erano proprietarie di alcuna delle quote indicate dell'immobile per averle donate, con atto del 15.07.2019, a C2

Nel merito i convenuti hanno rilevato la illegittimità delle tabelle millesimali, redatte dall'ing. X1 su incarico unilaterale dell'attore, in quanto basate su quote di proprietà errate; che le opere eseguite dall'attore avevano interessato in parte rilevante la sua esclusiva unità immobiliare, sicché i relativi esborsi non erano ripetibili pro-quota dagli altri proprietari di immobili nello stabile; che i lavori erano stati comunicati solo dopo l'inizio e, in ogni caso, non erano stati trasmessi preventivi, computo metrico o criteri di ripartizione; che, per l'effetto, la domanda attorea avrebbe dovuto essere rigettata con condanna dell'attore alle spese di lite.

Radicatosi il contraddittorio, il giudizio proseguito con l'assunzione degli interrogatori formali di SB , C2 e C5 , indi la causa è giunta al naturale epilogo a seguito dell'udienza di precisazione delle conclusioni del 25.04.2025 e del successivo scambio degli scritti difensivi di cui all'art. 190 codice di rito civile.

Questi i fatti di causa, il Tribunale ritiene che la domanda attorea debba essere accolta limitatamente all'accertamento dell'esistenza del C10 e, per il resto, rigettata, per le ragioni che seguono.

Preliminarmente va dichiarata la contumacia di C6 , C7 , C8 non costituitisi in giudizio, ancorché regolarmente citati.

È principio pacifico che il condominio si costituisca di fatto, senza la necessità di un titolo, quando, nel trasferimento di singole porzioni ad una pluralità di soggetti, venga a crearsi un rapporto di accessorietà nel quale la parte comune non ha un'autonoma utilità, ma ha lo scopo di legare le singole proprietà onde renderne necessario o più comodo l'uso (Cass. 19829/04, Cass. n. 3787/1982 e Cass. n. 38/1982 la quale ha precisato che è irrilevante il particolare dell'assenza di locali comuni).

La Suprema Corte, infatti, ha più volte affermato che la disciplina del condominio degli edifici, di cui all'art. 1117 c.c. e ss., è ravvisabile ogni qual volta sia accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni, quale quelle elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 c.c., a porzioni o unità immobiliari, di proprietà singola, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. La nozione di condominio si configura, pertanto, non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 codice civile.

Ciò posto in un edificio composto da più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a soggetti distinti, la disciplina delle cose, degli impianti e dei servizi di uso comune che risultino legali alle unità abitative esclusive dalla relazione di accessorietà, è regolata dalle norme del condominio dettate dagli articoli 1117 – 1139 c.c. e non invece dalle norme in materia di comunione ordinaria.

Ne discende che in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, non trova applicazione l'articolo 1110 c.c., che condiziona il relativo diritto a mera trascuranza degli altri partecipanti, ma l'articolo 1134 c.c., in ragione del quale “il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente” e che dunque subordina il diritto al rimborso al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza.

La diversità di disciplina trova la propria giustificazione e fondamento sulla considerazione per cui, 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 maggiore rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione (cfr. Cass., SS.UU. n. 2046 del 31 gennaio 2006).

Ne deriva che, instaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali (e questo vale anche nel caso di condominio minimo), la spesa autonomamente sostenuta da uno dei partecipanti è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti di cui all'articolo 1134 c.c., che introducendo un'eccezione al principio di preventiva autorizzazione, subordina il diritto al rimborso all'effettiva urgenza dell'intervento. Tale urgenza va valutata alla stregua del parametro del buon padre di famiglia e riguarda quelle opere indifferibili e non procrastinabili, necessarie per evitare un danno imminente e ragionevolmente prevedibile al bene comune, ovvero per ripristinare l'efficienza funzionale, che vanno eseguite senza ritardo e quindi senza poter avvertire tempestivamente gli altri condomini.

La giurisprudenza di legittimità afferma che "per avere diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, il condomino che ha provveduto deve dimostrare che ai sensi dell'articolo 1134 c.c., che ne sussisteva l'urgenza ossia la necessità di eseguirla senza ritardo e senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini" (cfr. Cass., n. 27519 del 2011), ed ancora "in tema di condominio minimo, il singolo condomino ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione della cosa comune nell'interesse degli altri proprietari senza autorizzazione degli organi condominiali, solo qualora, ai sensi dell'articolo 1134 c.c., dette spese siano urgenti, secondo quella nozione che distingue l'urgenza dalla mera necessità, poiché ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione, gli interventi appaiano

indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa, mentre nulla è dovuto in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione” (cfr. Cass., n. 18759 del 2016 e n. 9280 del 2018).

Tanto premesso, nel caso di specie l’azione restitutoria proposta dall’attore non può trovare accoglimento.

In primo luogo, difetta la prova dell’urgenza richiesta dall’art. 1134 c.c., invero l’attore ha allegato la presenza di infiltrazioni e la necessità di rifare la copertura e collocare tiranti/piastre. Tuttavia, gli elementi versati in atti non dimostrano che gli interventi non potessero essere differiti neppure per il tempo strettamente necessario a coinvolgere gli altri proprietari, né che sussistesse un pericolo grave e imminente per l’integrità del bene comune o per la sicurezza delle persone. Le comunicazioni invocate, oltre ad essere state oggetto di specifica contestazione da parte dei convenuti, non recano un quadro tecnico (computo metrico, relazione asseverata, preventivi) da cui evincere l’indifferibilità dei lavori.

In secondo luogo, manca la dimostrazione della riferibilità alle parti comuni di tutte le lavorazioni poste a fondamento della pretesa. I convenuti hanno evidenziato che una parte delle opere aveva riguardato l’unità esclusiva dell’attore; a fronte di tale rilievo, spettava a quest’ultimo distinguere puntualmente, con idonea documentazione tecnica e contabile, le lavorazioni inerenti al tetto comune (o ad altre parti comuni) rispetto a quelle incidenti sulla propria porzione esclusiva, con la conseguente scorporazione dei relativi costi.

Quanto, infine, alla richiesta di c.t.u. formulata dall’attore, va ribadito che la consulenza tecnica d’ufficio è mezzo di ausilio del giudice e non può essere utilizzata con finalità esplorativa per sopperire a carenti allegazioni o prove sui fatti principali (tra i quali, qui, l’urgenza ex art. 1134 c.c., la riferibilità delle lavorazioni alle parti comuni e la quantificazione delle spese). In assenza della base documentale minima sui fatti costitutivi del diritto azionato, la c.t.u. non può essere ammessa per creare la prova mancante.

In conclusione, pur dovendosi accertare l'esistenza del C10 nello stabile per le ragioni esposte (pluralità di porzioni esclusive e presunzione di condominialità del tetto ex art. 1117 c.c., in difetto di titolo contrario), la domanda di rimborso delle spese sostenute dall'attore deve essere rigettata, non risultando provati i presupposti di cui all'art. 1134 c.c. né la precisa riconducibilità e quantificazione delle spese relative alle sole parti comuni. Restano assorbite le ulteriori questioni, ivi compresa l'eccezione preliminare di difetto di legittimazione passiva.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza e sono poste a carico di P1

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra domanda, istanza ed eccezione, così provvede:

1. Accerta e dichiara l'esistenza del condominio tra i proprietari delle unità immobiliari site
2. Rigetta le domande proposte da P1 di rimborso delle spese asseritamente anticipate per i lavori indicati in atti, ivi compresa quella relativa a Euro 418,00 per la redazione delle tabelle millesimali;
3. Condanna P1 al pagamento delle spese di lite nei confronti dei convenuti costituiti SB , C2 , C3 , C4 e C5 , spese che liquida in complessivi Euro 7.616,00 per compensi avvocato, oltre spese generali al 15%, c.p.a. e i.v.a., come per legge;
4. Nulla per le spese nei confronti dei convenuti contumaci C6 , C7 e C8

Siracusa, 28 luglio 2025

Il Giudice