

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA
SEZ. CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Modolo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 327/18 promossa da:

TRA

(...) (CF (...)) E (...) (CF (...)), rappresentati dall'avv. An.Na. ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Aosta, via (...), giusta procura in calce al ricorso

Attori

E

(...), (CF (...)), residente a (...)

(...) (CF (...)), residente a (...)

Convenuti contumaci

OGGETTO: rimborso spese rifacimento tetto immobile sito in Q. (A.), fraz. (...)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I coniugi (...) e (...) agivano in giudizio nei confronti di (...) e (...) riferendo di essere comproprietari dell'immobile - garage- sito al piano I del fabbricato sito in Q. (A.), fraz. (...), censito al NCEU al fg. (...) part. (...) sub. (...); che i sig.ri (...) e (...) sono comproprietari

dell'unità immobiliare - abitazione - sita al piano terra dello stesso edificio, censito al NCEU al fg. (...) part. (...) sub. (...); che le due unità immobiliari sono poste una sopra l'altra e che il tetto di copertura delle stesse è di comproprietà tra gli attori ed i convenuti; che la costruzione risale a data anteriore al 1967, che il tetto ha struttura il legno e copertura in lose e che non è mai stato ristrutturato, tranne per piccoli rappezzi; che le condizioni del tetto erano pessime; che nel corso del 2017 si sono verificati distacchi di lose e infiltrazioni d'acqua con conseguente urgenza di intervenire per mettere in sicurezza il tetto; che gli attori tentavano invano di contattare i convenuti e che, stante il loro silenzio, si vedevano costretti ad intervenire al rifacimento del tetto sostenendo il costo di Euro 20.620,00 di cui chiedono il rimborso in misura del 50% o secondo le rispettive quote (proprietà (...) pari a 64 mq, rendita catastale Euro 180,76- proprietà coniugi (...) pari a 58 mq, rendita catastale Euro 145,56); che anche l'invito a stipulare una convenzione di negoziazione assistita è risultato vano.

Parte attrice fonda la propria domanda sugli artt. 1104 e 1110 c.c. e sulla relazione tecnica del geom. (...) circa lo stato dei luoghi, nonché sulla documentazione fotografica agli atti da cui risulta lo stato dei luoghi e l'urgenza degli interventi riparativi.

Parte convenuta non si costituiva in giudizio e ne veniva dichiarata la contumacia.

All'udienza del 2 luglio 2019, stante la natura documentale della controversia, veniva fissata udienza di discussione al 12.11.2019.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il tetto oggetto della riparazione di cui gli attori chiedono il rimborso è da considerarsi parte comune dell'edificio condominiale sito in Q. (...), fraz. (...).

Le norme del codice civile in materia di condominio sono applicabili anche nel caso del cosiddetto "condominio minimo", ossia il condominio composto da sue soli proprietari, in quanto il condominio si istaura sul fondamento della relazione di accessorietà tra le cose, gli impianti ed i servizi rispetto ai piani o le porzioni di piano in proprietà solitaria, ogni qual volta nel fabbricato esistono più piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva; la relazione di accessorio a principale conferisce all'istituto la fisionomia specifica, per cui si differenzia

dalla comunione e dalle altre formazioni sociali di tipo associativo; d'altra parte, nessuna disposizione prevede l'inapplicabilità delle norme concernenti il condominio negli edifici al "condominio minimo", composto da due soli partecipanti, posto che le sole norme in materia concernenti il numero dei condomini riguardano la nomina dell'amministratore e la formazione del regolamento (gli artt. 1129 e 1138 c.c.). Tutto ciò considerato, nel caso di edificio in condominio composto da due soli condomini (il cosiddetto "condominio minimo"), il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino viene ad essere regolato dalla norma stabilita dall'art. 1134 cod. civ., da cui il diritto al rimborso è riconosciuto soltanto per le spese urgenti: ovverosia, soltanto per le spese impellenti, che devono essere eseguite senza ritardo e la cui erogazione non può essere differita senza danno (C. Cass. sent. n. 2046/06).

Nel rogito di compravendita cui al doc. 4 non risultano diverse indicazioni riguardo le parti comuni e, pertanto, deve ritenersi che il tetto sia parte comune così come disposto dall'art. 1117 cod. civ.

In materia di condominio, le spese devono essere ripartite in ragione dei millesimi di proprietà, così come stabilito dall'art. 1123 c.c.

Nel caso in esame le parti non hanno mai realizzato delle tabelle millesimali ma parte attrice, sebbene l'immobile di sua proprietà abbia una superficie inferiore a quello di parte convenuta (58 mq rispetto a 64 mq) e sebbene la rendita catastale sia inferiore a quella relativa all'immobile di parte convenuta (Euro145,64 rispetto a Euro180,76), limita la propria domanda quantificando la richiesta di rimborso nel 50% della spesa sostenuta (o veriore quota accertanda).

In materia di condominio negli edifici, il concetto di urgenza, impiegato nell'art. 1134 cod. civ., viene ricavato dal significato proprio della parola, che designa la stretta necessità: la necessità immediata ed impellente. Afferma la giurisprudenza che, ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 cod. civ. concernente il rimborso delle spese per le cose comuni fatte da un condomino, va considerata urgente la spesa che deve essere eseguita senza ritardo (Cass., Sez. 2, 26 marzo 2001, n. 4364), la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, secondo il criterio del buon padre di famiglia (Cass., Sez. 2, 12 settembre 1980, n. 5256).

Lo stato di degrado e, l'urgenza degli interventi predisposti da parte attrice risulta comprovato dalle fotografie allegate (doc. 5) e dalla relazione del geom. (...) (doc. 6) da cui emerge il rischio continuo di caduta delle lose dal tetto sulla strada comunale e l'ulteriore aggravamento della già precaria situazione del tetto a causa delle forti piogge.

Parte attrice ha altresì provato di aver comunicato ai convenuti la necessità di procedere alla ristrutturazione e l'urgenza di tale intervento, senza ottenere alcun riscontro, sia in proprio (nel giugno 2017) che tramite legale all'uopo incaricato (nel luglio 2017) (doc. 7-8).

Parte attrice ha altresì provato per documenti i costi effettivamente sostenuti sia per le opere che per le necessarie pratiche amministrative (doc. 10-11-12), per la complessiva somma di Euro 20.620,00.

La quota del 50% a carico di parte convenuta andrà pertanto quantificata in Euro 10.310,00.

Parte ricorrente risulta vittoriosa e le spese di lite andranno liquidate a suo favore secondo i parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014 e pertanto, visto il valore della controversia compreso nello scaglione di Euro 5.200,00/26.000,00: fare di attivazione della negoziazione Euro 420,00, fase di studio Euro 875,00; fase introduttiva Euro 740,00; fase istruttoria non liquidabile vista la natura documentale e l'assenza di istanze istruttorie; fase decisionale Euro 810,00 con applicazione della riduzione del 50% stante la contumacia dei convenuti e la discussione orale; e così per complessivi Euro 2.845,00, oltre 15% sp.gen., oltre anticipazioni esenti per Euro 355,97, oltre iva e cpa come per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza rigettata:

1. accoglie la domanda attorea e condanna i convenuti, in solido tra loro, al pagamento a favore degli attori, in solido tra loro, della somma di Euro 10.310,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;

3. Condanna i convenuti, in solido tra loro, al pagamento a favore degli attori, in solido tra loro, delle spese legali che liquida in Euro 2.845,00, oltre 15% sp. gen., oltre anticipazioni esenti per Euro 355,97, oltre iva e cpa come per legge

Così deciso in Aosta il 12 novembre 2019.

Depositata in Cancelleria il 12 novembre 2019.