



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO N.948 /2018

Il Tribunale di Massa, riunito in camera di consiglio in persona dei magistrati

Dr. Paolo Puzone , Presidente

Dr. Domenico Provenzano Giudice

Dr. Massimo Ginesi, Giudice on. Relatore

Ha pronunciato il seguente

DECRETO

Ritenuto che in linea con costante orientamento giurisprudenziale, al c.d. condominio minimo si applichi la disciplina di cui agli artt. 1117 e ss. cod.civ.; con specifico riguardo alle delibere assembleari relative alle decisioni necessarie alla amministrazione e gestione dei beni comuni, non potendo esplicitarsi il principio della doppia maggioranza di cui all'art. 1136 codciv. In maniera compiuta in presenza di due soli partecipanti, le decisioni dovranno essere assunte all'unanimità, dovendosi viceversa ricorrere al Tribunale ai sensi degli artt. 1105 e 1139 cod.civ. ove tale condizione non si realizzi ("per i condomini composti da due soli partecipanti, la cui assemblea si costituisce validamente con la presenza di tutti e due i condomini e all'unanimità decide validamente. Se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poichè la maggioranza non può formarsi in concreto, diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, come previsto dagli artt. 1139 e 1105 c.c. (Cass. Sez. 2, 16/04/2018, n. 9280; Cass. Sez. 2, 12/10/2011, n. 21015; Cass. Sez. U, 31/01/2006, n. 2046).

Ritenuto altresì che tali principi debbano trovare applicazione in tutte le materie che attengono alla manutenzione del fabbricato condominiale che possano essere rimesse alla volontà della assemblea ai sensi dell'art. 1135 c.c., come si ricava sia da Cass. civ. Sez. Un. 31 gennaio 2006 n. 2046 che da recenti e consolidati orientamenti di legittimità (Cass. civ. sez. II 14 gennaio 2019 n. 620), laddove si nega al singolo - anche nella ipotesi di condominio composto da due soli partecipanti - la possibilità di intervento individuale ove non sussista ipotesi di urgenza ex art 1134 c.c. e si impone, in tal caso, il ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 c.c.

Ritenuto pertanto che non appaia pertinente la giurisprudenza, ormai risalente, che richiama parte convenuta, peraltro relativa ad ipotesi affatto diversa dalla manutenzione straordinaria, in quanto relativa a demolizione e ricostruzione del fabbricato

Rilevato che il CTU Arch. ha pienamente riconosciuto la necessità delle opere di manutenzione straordinaria da svolgersi sul tetto condominiale, secondo quanto prospettato dal tecnico di fiducia del ricorrente

Ritenuto che, a fronte della condotta sostanziale e processuale del convenuto, debba darsi luogo a condanna alle spese ex art 91 c.p.c., sussistendo comunque soccombenza (Cass. civ. sez. II, 22/10/2013, n.23955)

P.Q.M.

In accoglimento del ricorso di S....., dispone che siano eseguiti i lavori di manutenzione straordinaria al tetto del fabbricato condominiale posto in M.....

Incarica allo scopo il CTU Arch. di predisporre idoneo capitolato e di provvedere ad acquisire sullo stesso tre offerte da altrettante ditte edili, adottando – in difetto di accordo delle parti sul punto – quella risultata più conveniente.

Conferisce al CTU incarico di predisporre tutti gli atti necessari alla esecuzione dei lavori e di seguirne lo svolgimento quale direttore degli stessi, provvedendo altresì ad imputare alle parti i relativi costi secondo le tabelle millesimali eventualmente esistenti o, comunque, secondo un criterio di proporzionalità ai sensi dell'art. 1123 comma I cod.civ.

Condanna parte convenuta alle refusione delle spese di lite in favore di parte attrice, che liquida in euro 3.000.

Pone a carico paritario delle parti le spese di CTU.

Massa 28 gennaio 2019

Il Presidente

Dr. Paolo Puzone

Il Giudice Rel.

Dr. Massimo Ginesi