

Denuncia di danno temuto e opposizione degli altri partecipanti alla cosa comune

Trib. Oristano, ord. 3 ottobre 2017 (Giud. Angioi)

Denuncia di danno temuto – Pericolo sovrastante da cosa comune – Condizione – Opposizione degli altri partecipanti – Sussistenza

Ancorché il rimedio nunciatorio non sia precluso dalla contitolarietà della cosa da cui sovrasti il pericolo di un danno grave e prossimo, il comproprietario che denuncia il fatto all'autorità giudiziaria, chiedendo che si provveda per ovviare al pericolo medesimo, è tenuto a dare la prova della impossibilità di rimuoverlo altrimenti, a causa di una opposizione fatta dagli altri aventi diritto, che abbiano manifestato una volontà contraria, superabile solamente attraverso il provvedimento interdittale del giudice, con ordine di pati nei confronti dei dissenzienti, e non a causa di una mera omissione, ad altri imputabile, di opere di conservazione della cosa comune (nella specie, con riferimento alla denuncia del pericolo incombente dalle parti comuni di un edificio in condominio, si è esclusa la condizione necessaria, a fronte di mera inerzia, con possibilità di iniziativa individuale per i lavori di carattere urgente).

(Massima a cura di Antonio Angioi – Riproduzione riservata)

FATTO E DIRITTO

Con ricorso depositato il 14 febbraio 2017, M. S. M., premesso di esser proprietaria di un appartamento posto al primo piano del fabbricato sito in (omissis), composto anche da due ulteriori appartamenti, uno al piano terra di proprietà di S. C. e l'altro al piano secondo di proprietà di N. B., nonché dallo scantinato di proprietà di A. C., ha chiesto ordinarsi, nei confronti di questi ultimi, a ciascuno per la quota di competenza, lo svolgimento dei lavori necessari a ovviare al pericolo di crolli, indicati in apposita relazione di perizia, unita a computo metrico estimativo, denunciando che le parti comuni dell'edificio sarebbero da tempo prive di manutenzione, con profonde lesioni su tutte le pareti esterne, infiltrazioni d'acqua piovana nelle pareti interne, oltre che nei solai, e condizioni precarie, in genere, nella scala, nella terrazza e nel cornicione, all'origine di distacchi verso la pubblica via, e deducendo che inutili sarebbero stati, finora, i solleciti dei lavori urgenti, nei confronti degli altri comproprietari, anche in occasione delle assemblee condominiali a questo scopo convocate.

Si è costituito in giudizio S. C., aderendo alla richiesta di un provvedimento per ovviare al pericolo denunciato, sotto condizione che le spese per i lavori siano sostenute da tutti i condomini, in ragione delle

rispettive quote, ed affermando, in ogni caso, di esser stato da sempre fautore di tali interventi, mai disinteressato ed inerte, diversamente dal condomino N. B..

Si è costituito in giudizio, altresì, A. C., resistendo alla domanda, per non esser state determinate le quote millesimali, ai fini della ripartizione delle spese relative ai lavori di cui si tratta, e concludendo, pertanto, per la dichiarazione di inammissibilità o per il rigetto della domanda ovvero, in via subordinata, previa verifica della sussistenza del pericolo denunciato, per il provvedimento del caso.

N. B., regolarmente intimato, è rimasto contumace.

La denuncia di danno temuto è infondata.

Per comune opinione, acquisita in dottrina e in giurisprudenza, l'azione di danno temuto può essere esercitata anche nei rapporti tra comproprietari. La tutela della proprietà esclusiva contro il pericolo proveniente dalla cosa comune presenta, tuttavia, una significativa peculiarità. Ancorché, infatti, il rimedio nunciatorio non sia precluso dalla contitolarità della cosa da cui sovrasti il pericolo di un danno grave e prossimo, il comproprietario che denuncia il fatto all'autorità giudiziaria, chiedendo che si provveda per ovviare al pericolo medesimo, è tenuto a dare la prova della impossibilità di rimuoverlo altrimenti, a causa di una opposizione fatta dagli altri aventi diritto, che abbiano manifestato una volontà contraria, superabile solamente attraverso il provvedimento interdittale del giudice, e non a causa di una mera omissione, ad altri imputabile, di opere di conservazione della cosa comune.

A questo riguardo, la Suprema Corte ha condivisibilmente affermato che l'azione di danno temuto non presuppone il carattere di esclusiva altruità della cosa produttiva di pericolo, che non costituisce una condizione della denuncia di danno temuto, diversamente dalla denuncia di nuova opera, alla stregua del raffronto tra le due previsioni normative, di cui agli artt. 1171 e 1172 c.c., che regolano le due distinte azioni nunciatorie. Non individuandosi la fonte del danno temuto in una cosa altrui, la denuncia in questione è esperibile, a prescindere da quel requisito, per ovviare al pericolo che promani da qualsiasi edificio, albero o altra cosa, anche di proprietà comune, purché la parte istante non sia in condizione di provvedervi autonomamente. La impossibilità del denunciante di rimuovere il pericolo di propria iniziativa può essere determinata dal dissenso opposto dagli altri comproprietari. Nel caso in cui il giudice sia chiamato a comporre il contrasto insorto, il provvedimento interdittale può comportare un ordine di *pati* nei confronti dei dissenzienti, anziché di *facere* o *non facere* (Cass. n. 1778 del 2007, in fattispecie relativa all'impossibilità di ovviare al pericolo in autonomia, da parte degli interessati, per il dissenso degli altri comproprietari alla collocazione di un nuovo manufatto in una parte comune).

Questo insegnamento esige un coordinamento con la disciplina legale in materia condominiale, per il caso in cui il pericolo promani dalle parti comuni di un edificio. Nel condominio, infatti, la gestione di iniziativa individuale è, di regola, vietata dall'art. 1134 c.c., in difetto di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, con la conseguente esclusione del diritto al rimborso, salvo che si tratti, eccezionalmente, di anticipazione di spesa urgente. Sulla nozione di urgenza, che si distingue dal meno restrittivo presupposto della mera trascuranza, di cui all'art. 1110 c.c., cui è condizionato il relativo diritto nella comunione in generale, le Sezioni Unite hanno chiarito che la parola designa la stretta necessità, limitandosi il rimborso alla spesa che deve essere sostenuta senza ritardo, ossia quella la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, secondo il criterio del buon padre di famiglia. Il maggior rigore del legislatore nell'ammettere la gestione individuale in luogo di quella collettiva dipende dalla virtuale perpetuità del condominio, che rende opportuno evitare interferenze del singolo condomino nell'amministrazione delle parti comuni dell'edificio (Cass. sez. un. n. 2046 del 2006).

Nella specie, va premesso che è assolutamente pacifico, fra le parti, che il denunciato pericolo incombe all'appartamento di proprietà della ricorrente dalle parti comuni di un edificio, di risalente costruzione e a lungo privo di manutenzione.

Ciò premesso, deve rilevarsi, con portata decisiva e assorbente, che non è stata formulata alcuna opposizione da parte dei resistenti, né ancor meno da parte del contumace, allo svolgimento degli invocati lavori urgenti. I condomini, anzi, come è reso palese dal confronto tra le rispettive allegazioni, concordano, in modo espresso o tacito, sulla urgenza di provvedere. Non incide ovviamente sulla comune volontà in tal senso la difesa, svolta dagli altri condomini, relativamente al concorso nelle spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno e, limitatamente al proprietario dello scantinato, che ha interesse a contenere ulteriormente la sua responsabilità, anche in proporzione del diverso uso, per ciascun condomino, delle parti comuni, con riguardo alle scale e alla terrazza. La ricorrente, del resto, ha imputato agli altri condomini la mera inerzia, e non già alcuna precisa opposizione, nella parte in cui ha evocato i ripetuti solleciti, inutilmente rivolti ai condomini disinteressati, e le numerose assemblee di condominio, inutilmente convocate sul tema. Inoltre, ella ha ammesso di aver già provveduto, in passato, a proprie spese, ad eseguire alcune opere di ripristino, anche in quel caso, peraltro, trovando adesione nel condomino che, in giudizio, ha sostenuto con maggior vigore, insieme a lei, la necessità di un nuovo e risolutivo intervento (v. ric., pp. 2-3).

È evidente, pertanto, che la denunziante, unitamente alla parte associatasi alla sua richiesta, adduce un motivo di pericolo cui è in grado di provvedere autonomamente, secondo le attribuzioni proprie di ciascun condomino, affidando a terzi i lavori di manutenzione straordinaria, di carattere urgente, al fine di risanare le parti comuni dell'edificio ormai pericolanti, salvo il diritto di agire, successivamente, nei confronti degli altri partecipanti, per il rimborso *pro quota* delle spese che abbia complessivamente anticipato. Per di più, è anche ipotizzabile che i

condomini interessati, tra loro d'accordo, procedano all'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria direttamente in assemblea, con la maggioranza stabilita per queste deliberazioni, potendo esprimere voto favorevole i proprietari di due delle tre unità immobiliari di maggior valore, così come indicano i verbali delle riunioni, in cui si dichiara che gli intervenuti rappresentano la maggioranza del valore dell'edificio (v. doc. n. 7, in fasc. ricor.). La controversia che si prospetta, quindi, non attiene al contrasto attuale tra i condomini sulla necessità impellente di rimuovere il pericolo, riguardando soltanto il potenziale diritto di regresso del singolo condomino, in dipendenza della eventuale anticipazione delle spese sostenute di sua iniziativa, ovvero il potenziale diritto del condominio ai contributi straordinari non versati, in dipendenza della gestione deliberata in assemblea. Si tratta di contestazioni, suscettibili di sorgere per il fatto che il condominio è pacificamente sprovvisto di tabelle millesimali, che dovrebbero essere risolte in un eventuale giudizio di merito sulla determinazione del valore proporzionale delle parti di proprietà individuale, e non nel promosso procedimento di denuncia di danno temuto.

Conclusivamente, attesa l'insussistenza di una delle condizioni per la concessione dell'invocata tutela nunciatoria, la domanda va respinta.

La complessità e relativa novità della questione giuridica esaminata, su cui consta un unico precedente di carattere specifico nella giurisprudenza di legittimità e non univoci orientamenti tra i giudici di merito, nonché, comunque, il motivo determinante della denuncia, rivolta alla conservazione delle parti comuni di un edificio, nell'interesse di ciascuna delle parti, giustificano la compensazione delle spese del procedimento per l'intero.

P.Q.M.

Il Tribunale:

- 1) rigetta la domanda nunciatoria;
- 2) compensa interamente tra le parti le spese del procedimento.

Oristano, 3 ottobre 2017.

Il Giudice

(dott. Antonio Angioi)