

Condominio: la delibera contro i lavori la cui necessità è stata valutata da un tecnico

Autore: Fornasier Alex

In: Diritto civile e commerciale

Trib. Monza, Dott.ssa Laub, ord., 17 marzo 2017

Sussiste il presupposto dell'urgenza quando il condominio delibera contro l'esecuzione di lavori la cui necessità era stata precedentemente valutata da un tecnico ?

La fattispecie. Con ricorso ai sensi dell'art. 700 codice di rito (Trib. Monza, Dott.ssa Laub - R.G.N.R. n. 2036/17) due coniugi, affetti da malattie potenzialmente degerative (tumore e bronchite), convenivano in giudizio il proprio condominio lamentando la mancata esecuzione dei lavori di rifacimento del cappotto esterno a rivestimento della parete nord della loro abitazione.

Nel 2014 il tecnico del condominio aveva indicato i lavori necessari a evitare il prodursi delle infiltrazioni ma l'ente resistente riteneva di porre in esecuzione solo alcuni di questi, riservandosi di verificare nei sei mesi successivi lo stato del cappotto termico.

I lavori eseguiti non risolvevano il problema anche se, nel 2016, veniva accertato che il valore di umidità presso la parete interessata rimaneva invariato.

Per questo motivo, nella delibera del 2017 il condominio resistente deliberava di non eseguire i lavori sul cappotto esterno nonostante le obiezioni dei ricorrenti i quali ritenevano di dover agire d'urgenza avanti all'adito Giudice.

Si costituiva dunque il resistente eccependo l'inammissibilità della domanda vista la carenza dei presupposti in relazione al ricorso proposto.

Il quesito.

Il Giudice è chiamato a valutare se, alla luce degli elementi fattuali, sussistano i presupposti di periculum in mora e fumus boni iuris necessari a promuovere il procedimento di cui all'art. 700 c.p.c.

Argomentazioni e motivi. In primo luogo, il Giudicante deduce dalla documentazione prodotta che il fenomeno infiltrativo non è progredito rispetto al 2014 tenuto conto che l'asciugatura degli elementi costruttivi edilizi richiede non solo un lungo periodo di tempo ma anche un'abbondante ventilazione.

Quest'ultima difetta nel caso di specie in quanto i ricorrenti ammettevano, in sede di discussione, che l'abitazione rimaneva chiusa per molti mesi all'anno.

Inoltre, il Magistrato ritiene carente di riscontro probatorio l'ulteriore deduzione secondo cui la presenza di umidità sulla parete est dell'immobile dimostrerebbe l'aggravarsi delle infiltrazioni sulla parete nord posto che non veniva individuata da parte dei ricorrenti alcuna correlazione tra i due fatti.

Per queste ragioni il Giudice si convinceva dell'inesistenza del fumus boni iuris il che non può che riflettersi sull'accertamento del periculum in mora.

Infatti, la contenuta localizzazione e la modesta intensità del fenomeno, unita alla condotta dei ricorrenti, non consente di ravvisare un concreto rischio per la salute degli abitanti soprattutto nei termini di immediatezza che dovrebbero legittimare la misura richiesta.

Stante quanto esposto il Giudice ha rigettato il ricorso condannando i ricorrenti al pagamento delle spese processuali.

<https://www.diritto.it/condominio-la-delibera-contro-i-lavori-la-cui-necessita-e-stata-valutata-da-un-tecnico/>