



0005288/12

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. UMBERTO GOLDONI - Presidente -

Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Consigliere -

Dott. ETTORE BUCCIANTE - Consigliere -

Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Rel. Consigliere -

Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

Oggetto

COMUNIONE E  
CONDOMINIO

13/02/2012 CC

R.C.N. 29425/2010

cron 5289

R.P. CI

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 29425-2010 proposto da:

B M , in proprio e quale socio e legale rappresentante della I ss. (in proprio e quale successore dei sigg.ri M M e R F ), sia nella qualità di procuratore generale di B M quale socio e legale rappresentante della I s.s. (in proprio e quale successore dei sigg.ri M M e R F ), elettivamente domiciliata in ROMA, VIA BOLZANO 28, presso lo studio dell'avvocato MASCI MARCO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato AMOSSO MARCO giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

9.28/12



[P] [L] [ ], elettivamente domiciliato in ROMA, VIA XX SETTEMBRE 118, presso lo studio dell'avvocato FIORE MAURO, rappresentato e difeso dall'avvocato CARPENEDO GERMANO giusta delega a margine del controricorso;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 668/2010 della CORTE D'APPELLO di TORINO del 26/11/09, depositata il 05/05/2010;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/02/2012 dal Consigliere Relatore Dott. CESARE ANTONIO PROTO;

è presente il P.G. in persona del Dott. SERGIO DEL CORE.

Ritenuto che ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c. il relatore nominato per l'esame del ricorso ha depositato la seguente relazione:

\*\*\*

*“Osserva in fatto*

Con citazione del 4/12/2002 [B] [M], [M] [M] [ ], [R] [F] e [B] [M] quali soci e legali rappresentanti della [ ] s.s. esponevano che [P] [L], proprietario di una delle unità immobiliari delle quali era formato il condominio [H], era stato informato in ordine alla ripartizione delle spese condominiali correnti e alla deliberazione delle spese eventuali, ma non vi aveva provveduto e che pertanto la società, proprietaria delle restanti unità immobiliari del condominio, aveva anticipato le suddette spese.

Tanto premesso, chiedevano la condanna del [P] al pagamento di euro 7.806,02 quale residuo spese condominiali ancora dovuto per le



annualità scadute e al pagamento di euro 1.715,50 per l'annualità in corso.

Il convenuto si costituiva e chiedeva il rigetto della domanda sostenendo di non avere mai ricevuto copia delle deliberazioni condominiali, nè avvisi di convocazione ad assemblee condominiali, né comunicazioni preventive in ordine alle spese, ma solo prospetti delle spese, senza le relative pezze giustificative pur richieste.

Dal ricorso per Cassazione emerge inoltre gli attori con memoria autorizzata ex art. 170 c.p.c., in primo grado, avevano proposto domanda subordinata ex art. 2041 c.c. diretta ad ottenere l'indennizzo corrispondente alla perdita subita pagando le spese di competenza del convenuto.

Il Tribunale di Biella con sentenza del 21/7/2005 accoglieva la domanda attrice.

proponeva appello deducendo che non era mai stata adottata alcuna deliberazione di approvazione di preventivo o rendiconto e che mai gli era stato consentito di esaminare i documenti giustificativi delle spese.

Gli appellati si costituivano chiedendo il rigetto dell'appello e in via subordinata l'accoglimento della domanda di indennizzo per ingiustificato arricchimento.

La Corte di appello di Torino con sentenza del 5/5/2010 rigettava le domande attrici e dichiarava inammissibile la domanda per l'indennizzo da ingiustificato arricchimento rilevando che:

le regole civilistiche in materia di condominio devono trovare applicazione anche nel condominio composto, come nella specie, da due soli condomini;

che nulla era dovuto a titolo di spese condominiali agli attori perché non era mai stata deliberata l'approvazione e la ripartizione delle spese,



non potendo essere reputata equipollente alla delibera assembleare la comunicazione con la quale il condomino maggioritario comunicava all'altro condomino la ripartizione delle spese;  
che la domanda di ingiustificato arricchimento era inammissibile in quanto formulata per la prima volta in grado di appello.

**B** **M** in proprio e nelle qualità indicate in epigrafe propone ricorso fondato su tre motivi.

Resiste con controricorso **P** **L**.

*Osserva in diritto*

1. Con il primo motivo si deduce violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1136 e 1137 c.c. assumendosi che il giudice di appello, violando le suddette norme, avrebbe ritenuto che nel condominio formato da due soli partecipanti la delibera di approvazione e riparto spese del condomino di maggioranza senza l'osservanza del procedimento di convocazione dell'assemblea condominiale sarebbe inconsistente, mentre avrebbe dovuto essere ritenuta semplicemente annullabile ai sensi dell'art. 1137 comma 2 c.c.; pertanto la domanda attrice doveva essere accolta non essendo stata fatta valere l'annullabilità.

2. Con il secondo motivo si deduce il vizio di motivazione perché il giudice di appello non avrebbe adeguatamente motivato in ordine alla circostanza che il condomino di maggioranza aveva reso edotto il **P** delle sue decisioni in punto spese e il **P** aveva versato acconti; se questo elemento fosse stato valutato la Corte di Appello avrebbe dovuto trarre la conclusione che le delibere erano state adottate e comunicate.

3. I due motivi possono essere esaminati congiuntamente in quanto propongono una unitaria censura volta a sostenere la tesi per la quale la delibera condominiale che la Corte territoriale ha ritenuto inconsistente



sarebbe stata adottata e comunicata al [P], ancorché affetta da un vizio del procedimento (mancata comunicazione dell'avviso di convocazione) non produttivo di nullità o inesistenza, ma solo di annullabilità, nella specie non azionata dal convenuto.

4. I due motivi sono manifestamente infondati: non sussiste il vizio di motivazione in quanto la Corte territoriale ha motivato rilevando che la comunicazione con la quale il condomino maggioritario comunica all'altro condomino la ripartizione delle spese non può essere considerata equipollente ad una delibera assembleare.

La motivazione, quindi, sussiste e non è né illogica né contraddittoria, né insufficiente, posto che la comunicazione di un riparto non può sostituire l'atto presupposto, ossia la delibera di approvazione che è necessaria anche in presenza di un condominio composto di due soli condomini posto che la disposizione dell'art. 1136 c.c. (che regola la costituzione e la validità dell'assemblea e prevede il metodo collegiale) è applicabile anche al condominio composto da due soli partecipanti: se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto è sempre possibile il ricorso all'autorità giudiziaria, siccome previsto ai sensi del collegato disposto degli artt. 1105 e 1139 cod. civ. (cfr. Cass. S.U. 2046/2006); né il pagamento di acconti può costituire prova di una delibera inesistente.

Nella fattispecie, come correttamente rilevato dal giudice di appello, non si configura un vizio del procedimento collegiale e relativo alla mancata convocazione del condomino, ma si realizza la radicale inesistenza di qualsivoglia delibera e per tale motivo di ricorso è inammissibile in quanto non coglie la ratio decidendi della sentenza impugnata...”

Con il terzo motivo la ricorrente deduce *violazione e/o falsa applicazione degli artt. 345, 170, 180 e 183 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.*;



sostiene che il giudice di appello avrebbe ritenuto inammissibile la domanda subordinata di pagamento di indennizzo per ingiustificato pagamento perché proposta per la prima volta in appello, mentre la domanda era ammissibile in quanto proposta in primo grado con la memoria ex art. 170 c.p.c.

Il giudice relatore, che in ordine al terzo motivo ha ipotizzato che fosse stato denunciato un vizio revocatorio, ha concluso per la trattazione del ricorso in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 376, 380 bis e 375 c.p.c. per essere dichiarato inammissibile e comunque manifestamente infondato.

+++

Considerato che il ricorso è stato fissato per l'esame in camera di consiglio, che sono state effettuate le comunicazioni alle parti costituite e la comunicazione al P.G.

Vista la memoria illustrativa della ricorrente;

Considerato:

- che il collegio condivide e fa proprie le argomentazioni e la proposta del relatore con le precisazioni e integrazioni che seguono;
- che, infatti, quanto al terzo motivo di ricorso (relativo alla declaratoria di inammissibilità della domanda di indennizzo per ingiustificato arricchimento), è preliminare osservare che la declaratoria di inammissibilità, pronunciata in appello, è corretta, anche se per diversa motivazione; infatti, la domanda ex art. 2041 c.c., introdotta dall'attore in primo grado all'udienza ex art. 183 c.p.c. (anche nel testo anteriore alla novella del 2005) era comunque inammissibile trattandosi di domanda nuova rispetto alla domanda con la quale l'attore chiedeva il pagamento delle spese condominiali; la novità della seconda domanda risulta evidente sol che si consideri che l'attore con tale domanda non solo chiedeva un bene giuridico diverso (indennizzo, anziché il



pagamento delle spese indicate in riparto), così mutando l'originario "petitum", ma, soprattutto, introduceva nel processo gli elementi costitutivi di nuova situazione giuridica costituiti dal proprio impoverimento e dall'altrui locupletazione (in tal senso v. *ex multis* Cass. 27/9/1997 n. 9507; Cass. S.U. 22/5/1996 n. 4712 con riferimento alla domanda di indennizzo per arricchimento rispetto alla domanda di adempimento contrattuale);

- che la memoria illustrativa della ricorrente non apporta elementi atti ad inficiare la fondatezza delle argomentazioni e delle conclusioni di merito della relazione in ordine ai primi due motivi di ricorso e quanto al terzo motivo resta pregiudiziale la rilevata inammissibilità della domanda di ingiustificato arricchimento;

- che le spese di questo giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo, devono essere poste a carico della ricorrente in quanto soccombente;

P. Q. M.

La Corte di cassazione rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a pagare al controricorrente  P  L le spese di questo giudizio di Cassazione che liquida in euro 1.300,00 oltre euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma il 2 Febbraio 2012 nella camera di consiglio della sesta sezione civile.

Il Presidente

(dr. Umberto Goldoni)

Il Funzionario Giudiziario  
Dot. ssa Anna PANTALEO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, ..... 3 APR. 2012 .....



Il Funzionario Giudiziario  
Anna PANTALEO