



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Umberto GOLDONI - Presidente

Dott. Laurenza NUZZO - Consigliere

Dott. Vincenzo CORRENTI - Consigliere

Dott. Alberto GIUSTI - Consigliere Rel.

Dott. Aldo CARRATO - Consigliere

R.G. 13944/12

Cron. 2015-1

Rep. C.T.

Ud. 13/6/2013

condominio

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

B.L. , rappresentato e difeso, in forza di procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv. Luigino M. Martellato, con domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. Renato Miele in Roma, largo della Gancia, n. 5;

- ricorrente -

contro

FALLIMENTO M. s.r.l., in persona del curatore pro tempore;

- intimato -

avverso la sentenza del Tribunale di Sassari, sezione distaccata di Alghero, depositata il 15 aprile 2011.



Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13 giugno 2013 dal Consigliere relatore Dott. Alberto Giusti;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Aurelio Golia, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso.

Ritenuto in fatto

1. - Il Giudice di pace di Alghero, con sentenza depositata in data 17 marzo 2003, ha rigettato l'opposizione proposta da L.B. al decreto ingiuntivo n. 141/2001, emesso in favore della s.r.l. M. per il pagamento della somma di lire 4.708.920, portata dalla fattura n. 75 dell'11 settembre 2001 e relativa al pagamento, pro quota, di spese che l'opposta assumeva di avere sostenuto per la manutenzione ordinaria e straordinaria di parti ed impianti comuni compresi nel cosiddetto "Condominio E.", un complesso immobiliare sito in località Tramariglio di Alghero, al cui interno la stessa M. s.r.l. esercitava un'attività alberghiera.

2. - Con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 15 aprile 2011, il Tribunale di Sassari, sezione distaccata di Alghero, ha rigettato l'appello del L.B. .

Quanto al primo motivo di gravame, con cui l'appellante contestava l'applicabilità, nella specie, della disciplina di cui all'art. 1110 cod. civ. in tema di comunione, anziché la



diversa e più rigorosa normativa in materia di condominio, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ., il Tribunale ha rilevato:

- che il rimborso delle spese per la conservazione o manutenzione delle parti comuni, anticipate dalla società appellata, va in effetti regolata ai sensi dell'art. 1134 cod. civ.;
- che il richiamo all'art. 1134 cod. civ. (anziché all'art. 1110 cod. civ., come ritenuto dal primo giudice) non è tuttavia dirimente, giacché nella specie, e con riferimento all'epoca (anno 2000) in cui erano state sostenute le spese in questione da parte di M. , di fatto non era mai stata riunita un'assemblea condominiale né mai si era provveduto alla nomina di un amministratore delle parti comuni e, comunque, nessuna decisione era stata, di fatto, presa o attuata sul punto;
- che in considerazione della situazione di fatto in cui si trovava, nel periodo in oggetto, il complesso ricettivo in questione, è configurabile l'urgenza richiesta dall'art. 11334 cod. civ., intesa quale necessità di eseguire senza alcun ritardo le opere necessarie alla manutenzione e conservazione delle parti comuni;
- che gli interventi posti in essere dalla M. si inserivano in una situazione, pacifica ed acclarata sulla base delle stesse allegazioni difensive dell'appellante, che più volte ha rimarcato il non uso da parte dei proprieta-

an



ri delle rispettive unità immobiliari, peraltro già sottoposte a sequestro dall'autorità giudiziaria per l'illecito mutamento della loro destinazione da turistica a residenziale, non solo di diffusa inerzia da parte di tutti gli altri titolari di immobili compresi nel complesso ma anche di evidente estrema difficoltà, in difetto di alcuna iniziativa da parte di un'amministrazione condominiale a ciò deputata, di procurarsi tempestivamente il consenso e la necessaria cooperazione degli altri condomini, assai numerosi e per lo più residenti fuori della Sardegna.

Il Tribunale ha inoltre dichiarato l'inammissibilità della contestazione sia della ripartizione della spesa fra i condomini proprietari e, in particolare, della corretta individuazione della quota millesimale attribuita al L.B. , sia della debenza della somma addebitata a titolo di IVA, trattandosi di questioni nuove, mai dedotte nel corso del giudizio di primo grado, e pertanto improponibili ex art. 345 cod. proc. civ.

Il giudice del gravame ha poi giudicato generico il motivo attinente alla dimostrazione dell'entità delle spese anticipate (tanto più che l'appellata M. ha dato la prova dell'entità delle spese anticipate e della loro attinenza alle parti comuni attraverso la produzione di fatture e ricevute di pagamento, oltre che con prove testimoniali), ed ha ritenuto infondate le questioni afferenti all'avvenuta cessione ad una

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'M'.



società proprietà, quale tour operator, dei diritti inerenti alle parti comuni, come pure alle dedotte limitazioni al godimento delle parti comuni, asseritamente cagionate dal fatto che solo M. aveva ottenuto la licenza amministrativa necessaria all'esercizio dell'attività alberghiera.

Infine, il Tribunale ha dichiarato inammissibili le istanze istruttorie proposte dall'appellante.

3. - Per la cassazione della sentenza del Tribunale il L.B. ha proposto ricorso, con atto notificato il 5 giugno 2012, sulla base di sei motivi.

L'intimata, dichiarata fallita in data 27 settembre 2011, non ha svolto attività difensiva in questa sede.

In prossimità dell'udienza il ricorrente ha depositato una memoria illustrativa.

Considerato in diritto

1. - Con il primo motivo il ricorrente denuncia violazione dell'art. 1134 cod. civ. e omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio. Premesso che, pur essendo il complesso immobiliare

E. un ente condominiale, le parti comuni di tale complesso, nella comproprietà pro quota millesimale di tutti i condomini, sono state utilizzate di fatto ed in via esclusiva sino al 2009 (anno in cui è stato dichiarato il fallimento della società) da M. come bene aziendale nell'esercizio dell'impresa alberghiera, essendo stato ai con-



domini inibito l'utilizzo residenziale delle proprie unità abitative, il ricorrente censura che il giudice d'appello abbia ritenuto richiedibili al condomino le spese sostenute dalla società per il suo esclusivo godimento delle parti comuni, quali le spese di pulizia, sorveglianza, piccola manutenzione, acqua, energia elettrica. Avrebbe inoltre errato il Tribunale a ritenere sussistente il requisito dell'urgenza: siccome la spesa non era dovuta sulla base di un evento improvviso, imprevedibile e gravemente dannoso per la cosa comune, il singolo condomino (la società M.) non aveva facoltà di intervento diretto, bensì unicamente quella di sollecitare la convocazione dell'assemblea condominiale per l'adozione delle provvidenze e, nell'evenienza di paralisi dell'assemblea o di mancato raggiungimento dell'accordo, quella di rivolgersi all'autorità giudiziaria competente ai sensi dell'art. 1105 cod. civ. Il giudice d'appello avrebbe, inoltre, ommesso di considerare che vi era un amministratore del Condominio E. e che le assemblee sono sempre state indette annualmente. Infine, le pretese spese costituivano, non utile gestione della cosa comune, quanto piuttosto l'obbligazione di un contratto stipulato con un soggetto terzo verso corrispettivo, e, essendo finalizzate al mero miglioramento dell'immagine del complesso e, quindi, dell'accrescimento delle possibilità di vendita dei soggiorni nel complesso da parte de I.V.

, non costituivano in ogni caso utile gestione della co-



sa comune, ma mera operazione privata avente natura commerciale.

2. - Il motivo è fondato.

In ordine alla rilevanza delle spese anticipate dal singolo condomino, l'art. 1134 cod. civ. fissa criteri particolari, in deroga al disposto dell'art. 1110 cod. civ., dettato in tema di comunione, che riconosce il diritto al rimborso in favore del comunista il quale ha anticipato le spese necessarie per la cosa comune nel caso di "trascuranza degli altri partecipanti e dell'amministratore".

Nel condominio la "trascuranza" degli altri partecipanti e dell'amministratore non è sufficiente. Il condomino non può, senza interpellare gli altri condomini e l'amministratore e, quindi, senza il loro consenso, provvedere alle spese per le cose comuni, salvo che si tratti di "spese urgenti" (Cass., Sez. Un., 31 gennaio 2006, n. 2046; Cass., Sez. II, 12 ottobre 2011, n. 21015). Il divieto per i singoli condomini di eseguire di propria iniziativa opere relative alle cose comuni cessa quando si tratta di opere urgenti, intendendosi quelle che, secondo il criterio del buon padre di famiglia, appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune (Cass., Sez. II, 6 dicembre 1984, n. 6400; Cass., Sez. II, 26 marzo 2001, n. 4364), l'urgenza dovendo essere commisurata alla necessità di evitare che la cosa comune arrechi a sé o a terzi o alla stabilità



dell'edificio un danno ragionevolmente imminente, ovvero alla necessità di restituire alla cosa comune la sua piena ed effettiva funzionalità (Cass., Sez. II, 19 dicembre 2011, n. 27519; Cass., Sez. VI-2, 19 marzo 2012, n. 4330).

La disposizione dell'art. 1134 cod. civ., invero, è diretta ad impedire indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti alla gestione del fabbricato riservata agli organi del condominio, essendo previsti dalle norme processuali strumenti alternativi (art. 1105, quarto comma, cod. civ.) al fine di ovviare alla inerzia nella adozione o nella esecuzione di provvedimenti non urgenti, ma tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio (Cass., Sez. II, 26 maggio 1993, n. 5914). Il diritto al rimborso in seguito all'attività gestoria, svolta dal singolo condomino in deroga alla competenza dell'assemblea e dell'amministratore, si giustifica, quindi, soltanto in ragione dell'urgenza delle spese (Cass., Sez. II, 27 ottobre 1995, n. 11197; Cass., Sez. VI-2, 19 marzo 2012, n. 4330, cit.).

In questo contesto, il giudizio sull'urgenza della spesa compiuto dal giudice del merito non appare congruamente motivato.

Il Tribunale, innanzitutto, nel considerare che le spese effettuate muovevano dall'esigenza "di provvedere senza indugio all'adeguamento di tutti gli impianti e servizi comuni al-



le normative di igiene e sicurezza pubblica disciplinanti l'attività alberghiera" esercitata nel complesso condominiale in questione, non ha tenuto adeguatamente conto che molte delle spese sostenute dal condomino M. appaiono piuttosto finalizzate (si pensi alla tinteggiatura dei muri esterni e agli interventi sugli impianti tecnologici) al mero miglioramento dell'immagine del condominio E. e, quindi, all'accrescimento delle possibilità di vendita dei soggiorni nel complesso da parte de I.V. (come emerge dal contratto intercorso tra la s.r.l. M. e la società I.V. .

Inoltre, la premessa del ragionamento del giudice dell'appello (il non essersi mai provveduto, nel periodo cui si riferiscono le spese in questione, alla nomina di un amministratore delle parti comuni ed il non essere mai stata presa o attuata alcuna decisione sul punto) appare contraddetta, per un verso, dalla sentenza di questa Corte 5 febbraio 2007, n. 2478, costituente *res iudicata* tra le parti, che ha definito il giudizio in cui la società M. s.r.l. aveva impugnato la deliberazione dell'assemblea condominiale del condominio E.

del 24 aprile 1999, nel cui giudizio si era costituito l'amministratore del condominio, proponendo appello e poi ricorso per cassazione in via incidentale; per l'altro verso, dalle fatture in atti, relative proprio all'anno 2000,



concernenti l'esecuzione di opere (abbattimento di alberi; rifacimento di una veranda) relative al condominio.

La sentenza del Tribunale, pertanto, non reca una motivazione adeguata sul fatto che la spesa sia stata affrontata dalla condomina società M. per conservare la cosa comune e in una situazione di necessità di eseguire i relativi lavori senza ritardo, e quindi nell'impossibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini.

3. - Per effetto dell'accoglimento del primo motivo resta assorbito l'esame degli altri motivi: del secondo (violazione degli artt. 167 e 345 cod. proc. civ., 1123 cod. civ., nullità della sentenza per omesso esame di un motivo d'appello; motivazione omessa, insufficiente o contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio), il quale censura che il Tribunale non abbia considerato che la contestazione in ordine alla corretta individuazione della quota millesimale attribuita al L.B. era già stata sollevata in primo grado; del terzo motivo (violazione degli artt. 167 e 345 cod. proc. civ. e del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, motivazione omessa, insufficiente o contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio), con cui si sostiene che avrebbe errato il giudice d'appello a considerare questione nuova la deduzione della non debenza della somma addebitata a titolo di IVA; del quarto (violazione dell'art. 167 cod. proc. civ. nonché motivazione omessa, insufficiente o contraddittoria circa



un fatto controverso e decisivo per il giudizio), il quale censura la conclusione cui è giunto il giudice del gravame là dove ha ritenuto raggiunta la dimostrazione dell'entità delle spese anticipate e della loro attinenza alle parti comuni; del quinto, con cui si lamenta, sotto il profilo del vizio di motivazione omessa, insufficiente o contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, che non sia stato considerato che, proprio in ragione del provvedimento di concessione della licenza di esercizio esclusivamente in favore della società M. , l'utilizzo dei beni comuni da parte di quest'ultima risultava esclusivo ed impeditivo dell'altrui pari utilizzo; del sesto (violazione dell'art. 345 cod. proc. civ. e vizio di motivazione), attinente alla declaratoria di inammissibilità delle istanze istruttorie proposte dall'appellante.

4. - La sentenza impugnata è cassata.

La causa deve essere rinviata al Tribunale di Sassari, che la deciderà in persona di diverso magistrato.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbiti gli altri; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese, al Tribunale di Sassari, in persona di diverso giudicante.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II
Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 13 giugno
2013.

Il Consigliere estensore

Alberto Criventi

Il Presidente

Luigi Ferraro

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ARCA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

- 3 SET. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ARCA

CASSAZIONE.NET