

**Civile Ord. Sez. 3 Num. 17027 Anno 2018**  
**Presidente: CHIARINI MARIA MARGHERITA**  
**Relatore: GIANNITI PASQUALE**  
**Data pubblicazione: 28/06/2018**

**ORDINANZA**

CC

sul ricorso 25575-2015 proposto da:

SERRETI GIOVANNI, RIZZITANO ELEONORA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA POMPEO TROGO 21, presso lo studio dell'avvocato MARIO FARAMONDI, rappresentati e difesi dall'avvocato LEANDRO DI CINTIO giusta procura a margine del ricorso;

**- ricorrenti -**

**contro**

ROMOLO STEFANO;

**- intimato -**

Nonché da:

ROMOLO STEFANO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEGLI SCIPIONI 268-A, presso lo studio

2018

134

dell'avvocato ALESSIO PETRETTI, rappresentato e difeso dall'avvocato MARIO SAPONARO giusta procura in calce al controricorso e ricorso incidentale;

**- ricorrente incidentale -**

**contro**

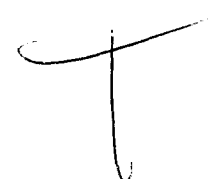
SERRETI GIOVANNI, RIZZITANO ELEONORA;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 770/2015 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA, depositata il 30/06/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17/01/2018 dal Consigliere Dott. PASQUALE GIANNITI;

lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso chiedendo l'accoglimento del ricorso principale e il rigetto del ricorso incidentale;



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## RILEVATO CHE

1. In Piazza Sette Martiri n. 14 di Terno d'Isola si trova un fabbricato, costituito da più unità immobiliari di proprietà di soggetti diversi. In particolare, all'epoca dei fatti, i coniugi Giovanni Serretti e Eleonora Rizzitano erano proprietari dell'appartamento sito al primo piano, mentre i Signori Marta Angela Romolo, Adriana Biffi, Federica Romolo e Stefano Romolo erano proprietari degli appartamenti siti all'ultimo piano.

Nel 2002 si verificarono danni agli appartamenti dell'ultimo piano a causa del cattivo stato manutentivo della copertura.

Romolo Marta Angel, Biffi Adriana, Romolo Federica e Romolo Stefano, in qualità di proprietari degli stabili, si rivolgevano al Geom. Giovanni Galbusera affinché, previa convocazione degli altri proprietari, predisponesse progetto, computo metrico della copertura e presentasse altresì le opportune richieste agli organi competenti.

Il Geom. Galbusera, con raccomandata 19.3.02, convocava, fra gli altri, il Serretti che, tuttavia, manifestava la propria indisponibilità a partecipare ai costi manutentivi.

Tenuto conto della grave situazione in cui versava la copertura e degli ingenti disagi che le infiltrazioni provenienti dalla stessa arrecavano agli appartamenti siti ai piani superiori, gli altri proprietari decidevano di dare esecuzione agli improcrastinabili interventi manutentivi, anticipando i costi relativi con riserva di ripetizione; veniva, dunque, presentata idonea denuncia di inizio attività al Comune di Terno d'Isola e veniva incaricata l'impresa F.lli Previtali s.n.c. di Bonate Sopra per la realizzazione dell'intervento.

In particolare, Romolo Stefano, oltre alla quota di spettanza, anticipava le somme di competenza dei coniugi Serretti e Rizzitano, pari a complessivi € 13.558,48.



2. Nel 2003 Stefano Romolo conveniva davanti al Tribunale di Bergamo i coniugi Serretti e Rizzitano affinché questi ultimi fossero condannati a rimborsargli le spese di propria spettanza, pari ad euro 13.558,48, che lui aveva anticipato per l'esecuzione dei lavori. Quanto precede sul presupposto che i coniugi Serretti-Rizzitano, quali proprietari, erano tenuti a partecipare alle spese di sistemazione della copertura in proporzione ai millesimi di proprietà e che, proprio in proporzione a detti millesimi, la quota di loro competenza era stata stimata dal Geom. Galbusera pari ad euro 13.668,48

I coniugi convenuti Serretti - Rizzitano si costituivano in giudizio e:

-in via preliminare, chiedevano la sospensione del giudizio di primo grado ai sensi dell'art. 295 c.p.c., risultando pendente, avanti il medesimo Tribunale adito, la causa rubricata al n. 5095/02 RG, promossa da Biffi Adriana, Romolo Federica e Romolo Stefano, ed avente ad oggetto l'accertamento della proprietà esclusiva del sottotetto dell'edificio in capo ai predetti attori, con esclusione di qualsiasi diritto di comproprietà in capo ad essi coniugi Serretti e Rizzitano (che, invece, rivendicavano a loro volta la proprietà esclusiva di detta parte di fabbricato);

-nel merito, contestavano le pretese attoree ed, in particolare, lamentavano che Romolo Stefano si era attivato autonomamente per svolgere i lavori di rifacimento della copertura. Assumevano inoltre che non si trattava di riparazioni urgenti (bensì di innovazioni gravose e voluttuarie) e che, pertanto, la proposta doveva essere deliberata dall'assemblea di condominio ai sensi dell'art. 1334 c.c.. Peraltro, la mancata deliberazione di progetto e appalto da parte dell'assemblea condominiale e le concrete modalità con cui Romolo Stefano aveva preteso di condurre i lavori avevano precluso la possibilità di godere delle detrazioni d'imposta previste dalla legge per simili opere.



La causa veniva istruita mediante c.t.u. sull'immobile per accertare la natura, l'entità ed i costi delle opere eseguite presso la copertura dell'edificio, nonché i costi da porsi a carico dei singoli proprietari in base ai rispettivi millesimi (tenuto anche conto delle diverse ipotesi prospettate dalle parti circa la proprietà del sottotetto).

Il procedimento veniva quindi sospeso dal Giudice istruttore (che riteneva pregiudiziale la decisione circa l'effettiva proprietà del sottotetto, oggetto del giudizio 5095/2005); ma - una volta che detto ultimo giudizio veniva definito con sentenza n. 3308/05 del Tribunale di Bergamo (che rigettava le domande proposte da Biffi Adriana, Romolo Federica e Romolo Stefano nei confronti dei coniugi Serretti-Rizzitano e che veniva confermata dalla Corte di appello di Brescia con sentenza n. 558/2010) - veniva riassunto davanti al Tribunale ed il Giudice istruttore disponeva la convocazione del ctu a chiarimenti.

Il Tribunale di Bergamo con sentenza n. 1226/2013 respingeva la domanda proposta da Romolo Stefano, in quanto il CTU non aveva riconosciuto l'urgenza degli eseguiti lavori per la conservazione ed il godimento delle parti comuni ed in quanto detti lavori avrebbero potuto essere autorizzati soltanto dall'amministratore e dall'assemblea; in considerazione della soccombenza, condannava Romolo Stefano al pagamento delle spese di causa; poneva a carico di Romolo Stefano il pagamento delle spese della prima ctu (depositata nel 2004), mentre poneva a carico dei coniugi Serretti-Rizzitano le spese relative alla seconda ctu (depositata nel 2007).

3. Il Romolo proponeva appello avverso la sentenza del giudice di primo grado, appello nel quale, reiterate le istanze istruttorie svolte in primo grado, chiedeva:

a) in via principale, chiedeva la riforma integrale della sentenza impugnata, deducendo violazione dell'art. 1134;



b) in subordine, che gli venisse riconosciuta la somma di € 13.558,48, ovvero quella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia, a titolo di arricchimento senza causa ai sensi dell'art. 2041 comma 1 c.c.. per la quota di spese relativa ai coniugi Serretti-Rizzitano, che era stata da lui anticipata.

Si costituivano in giudizio i coniugi Serretti Rizzitano, i quali rassegnavano le proprie conclusioni chiedendo:

a) in via principale, la conferma della sentenza di primo grado;

b) in via subordinata, che fosse ad essi riconosciuta la somma di € 6.101,32 (pari ai crediti d'imposta ed alle detrazioni fiscali di cui i coniugi convenuti avrebbero goduto ove le spese fossero state pagate e deliberate dal condominio) a titolo di risarcimento danni subiti per effetto della condotta del Romolo (che aveva direttamente e personalmente commissionato e fatto-eseguire le opere);

c) infine, di essere autorizzati ad operare la compensazione tra le reciproche ragioni creditorie. Il tutto con la rifusione delle spese di lite.

La Corte di appello di Brescia, con la impugnata sentenza, a conferma della sentenza di primo grado, respingeva il primo motivo di appello, ma, in accoglimento del secondo, condannava i coniugi Serretti-Rizzitano, in via solidale tra loro, alla corresponsione dell'importo di euro 12.204,64 in favore del Romolo (cioè pari alla somma richiesta dal Romolo, detratto però il 10% a titolo di iva agevolata), oltre ad interessi legali dalla domanda di secondo grado al saldo. In punto di spese processuali, la Corte dichiarava integralmente compensate tra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

4. I coniugi Serretti-Rizzitano ricorrevano a questa Corte avverso la sentenza della Corte territoriale articolando due motivi di doglianza.



Si costituiva il Romolo con controricorso, nel quale, oltre a resistere alle censure ex adverso proposte, proponeva a sua volta ricorso incidentale, articolando due motivi di doglianza.

In vista dell'odierna adunanza camerale il Pubblico Ministero faceva pervenire conclusioni scritte nelle quali chiedeva l'accoglimento del ricorso principale presentato dai coniugi Serretti-Rizzitano ed il rigetto del ricorso incidentale presentato dal Romolo.

Presentava memoria tardiva il Romolo, contro ricorrente e ricorrente in via incidentale, il quale sinteticamente replicava a quanto dedotto dal PM nelle sue conclusioni.

### **RITENUTO CHE**

1. Il ricorso incidentale, che viene trattato per primo per motivi di ordine logico, non è fondato.

1.1. Nel primo motivo il Romolo lamenta la violazione dell'art. 1134 c.c., nella parte in cui la Corte territoriale, ritenendo non urgenti i lavori, avrebbe escluso che siano tali i lavori necessari per restituire alla cosa comune la sua piena ed effettiva funzionalità e per rimuovere un pericolo effettivo alla stabilità dell'edificio.

Il motivo non è fondato, in quanto la Corte di appello - argomentando sugli esiti della consulenza tecnica e sul lasso di tempo trascorso tra la presentazione della DIA e l'inizio dei lavori - ha ritenuto non provato - operando una valutazione di merito, insindacabile nella presente sede processuale - che le opere eseguite dal Romolo - oltre che ad essere finalizzate ad evitare un possibile nocumento a sé, a terzi o alla cosa comune - dovessero essere eseguite senza ritardo e senza avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini



1.2. Parimenti non fondato è il secondo motivo, nel quale il Romolo deduce violazione degli artt. 1110 c.c. e 132 c.p.c. nella parte in cui la Corte territoriale non ha motivato in punto di applicabilità dell'art. 1110 c.c., che era stato da lui invocato sempre ai fini del rimborso delle spese e che presuppone soltanto la "trascuranza degli altri partecipanti" (nella specie, in tesi difensiva, ravvisabile nel rifiuto opposto dai coniugi Serretti-Rizzitano a contribuire alle spese).

Anche detto motivo non è fondato, in quanto le norme in materia di condominio, in quanto speciali, prevalgono sulle norme in materia di comunione dei beni, la cui applicabilità rimane pertanto esclusa.

2. Fondato, invece, è il primo motivo del ricorso principale, nel quale i coniugi ricorrenti deducono violazione degli artt. 1134, 2041 e 2042 c.c. nella parte in cui la Corte territoriale - dopo aver (correttamente ritenuto) la non ripetibilità delle somme (in difetto di prova dell'urgenza degli interventi effettuati) - li ha erroneamente condannati al rimborso delle spese, relativamente alla parte ricadente su di loro a titolo di arricchimento senza causa. Tanto sarebbe avvenuto in violazione dell'art. 1134, non essendo risultato il carattere dell'urgenza dei lavori, nonché in violazione dell'art. 2042 c.c.: sia perché, se la somma non era ripetibile, accogliere la domanda di arricchimento senza causa significava una duplicazione dell'azione; sia perché l'azione di ingiustificato arricchimento ha carattere sussidiario.

Il motivo è per l'appunto fondato, in quanto il carattere di sussidiarietà dell'azione di arricchimento senza causa postula che l'attore *ex ante* non abbia a disposizione altra azione per farsi indennizzare dal pregiudizio subito.

Tanto non si è verificato nel caso di specie, nel quale, *ex ante* ed in astratto, il condomino che abbia affrontato spese urgenti, al fine di ottenere il rimborso delle spese sostenute, può avvalersi del



rimedio di cui all'art. 1134 c.c. E dall'intervenuto rigetto della domanda di rimborso, in concreto avanzata dal Romolo ai sensi di detto articolo, non può evincersi ex post l'inesperibilità di un'azione specifica e, quindi, l'esperibilità da parte del Romolo dell'azione sussidiaria di arricchimento senza causa.

D'altronde, per principio generale, l'azione di arricchimento senza causa non può rappresentare uno strumento per aggirare divieti di rimborsi o di indennizzi posti dalla legge; mentre, nel caso di specie (nel quale le opere sono state ritenute non urgenti), opinando diversamente, si finirebbe con l'ammettere l'iniziativa non autorizzata del singolo condomino nell'amministrazione del Condominio.

In definitiva, va ribadita la giurisprudenza di legittimità (cfr., di recente, Sez. 2, sent. n. 20528 del 30/08/2017, Rv. 645234-01) secondo la quale al condomino – al quale non sia riconosciuto il diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione delle parti comuni, per essere carente il presupposto dell'urgenza (richiesto dall'art. 1134 c.c.) – non spetta neppure il rimedio sussidiario dell'azione di arricchimento senza causa: sia perché detta azione non può essere esperita in presenza di un divieto legale di esercitare azioni tipiche in assenza dei relativi presupposti; sia perché - nel caso in cui la spesa, per quanto non urgente, sia necessaria - il condomino interessato ha facoltà di agire perché sia sostenuta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1133c.c. (con ricorso all'assemblea) e 1137 e 1105 (con ricorso all'autorità giudiziaria), con conseguente inesperibilità dell'azione ex art. 2041 c.c. per difetto del carattere della sussidiarietà.

Ne consegue che - assorbito l'ulteriore motivo del ricorso principale (concernente le spese) - la sentenza impugnata deve essere annullata senza rinvio, ex art. 382 comma 3 c.p.c., in quanto l'azione di arricchimento senza causa non poteva per l'appunto essere proposta.



3. Avuto riguardo al disposto di cui all'art. 91 c.p.c. all'epoca dell'introduzione della causa di merito (2003), al diverso esito della controversia nei distinti giudizi di merito ed alla natura della controversia, si ravvisano giusti motivi per dichiarare integralmente compensate tra le parti le spese processuali (relative ai giudizi di merito ed al presente giudizio di legittimità).

Ricorrono infine i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo, previsto per legge ed indicato in dispositivo.

### **P.Q.M.**

La Corte

Rigetta il ricorso incidentale.

Accoglie il ricorso principale.

Cassa senza rinvio la sentenza impugnata.

Dichiara integralmente compensate tra le parti le spese processuali, relative agli espletati giudizi di merito ed al presente giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1 comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso incidentale a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione in data 17 gennaio 2018.