



0007457/15

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 25899/2008

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 74,57

- Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -
- Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Consigliere -
- Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere -
- Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Rel. Consigliere -
- Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

Rep. 671

Ud. 17/04/2014

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 25899-2008 proposto da:

MAIDA VINCENZO C.F.MDAVCN48F08F839Q, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZALE DELLE BELLE ARTI 8, presso lo studio dell'avvocato SARAGO' TIBERIO, che lo rappresenta e difende;

- *ricorrente* -

contro

2014

1074

CASCIANI ANNA CECILIA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA L.ARBIB PASCUCCI 64, presso lo studio dell'avvocato TIZIANA ULERI, rappresentata e difesa dall'avvocato TRASARTI GIUSEPPE;

2 4

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 30/2007 del TRIBUNALE SEDE ^{di Viterbo}
DISTACCATA DI di MONTEFIASCONE, depositata il
08/09/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 17/04/2014 dal Consigliere Dott. MARIA
ROSARIA SAN GIORGIO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. FRANCESCA CERONI che ha concluso per
l'inammissibilità, o in subordine, il rigetto del
ricorso.

Svolgimento del processo

1.- Con sentenza depositata il 1 dicembre 2005 il Giudice di pace di Montefiascone respinse la domanda spiegata da Anna Cecilia Casciani contro Vincenzo Maida per il pagamento di euro 1377,22, quale quota allo stesso facente carico per lavori urgenti e necessari di rifacimento, demolizione, impermeabilizzazione e pavimento, realizzati, a cura e spese dell'attrice, sul terrazzo di copertura di proprietà ed uso esclusivo della stessa, che però costituiva anche copertura di tutte le porzioni immobiliari ricomprese nello stabile in Bolsena, Via F. Cozza n. 1/A, stabile che dal garage al lastrico solare era di esclusiva proprietà della Casciani, tranne il primo piano, ove si trovava l'appartamento di proprietà del Maida.

2. - Avverso tale sentenza propose appello la Casciani. Il Tribunale di Viterbo, sez. dist. di Montefiascone, in composizione monocratica, con sentenza depositata l'8 settembre 2007, in accoglimento del gravame, condannò il Maida al pagamento in favore dell'appellante della somma di euro 1377,22 con gli interessi legali. Il giudice di secondo grado osservò anzitutto che nel caso di edificio in condominio composto da due soli condomini (il cd. condominio minimo) il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condominio viene ad essere regolato dalla norma stabilita dall'art. 1134 cod.civ., da cui il diritto al rimborso è riconosciuto solo per le spese urgenti, cioè per quelle impellenti, che devono essere eseguite senza ritardo, e la cui erogazione non può essere differita senza danno.

Al riguardo il Tribunale rilevò che lo stesso Maida, nel rendere

l'interrogatorio formale, aveva dichiarato di avere constatato, nel corso di una visita all'interno dell'appartamento abitato dalla Casciani, un anno prima dei lavori, una macchia di umidità nel soffitto che denotava la necessità di interventi di manutenzione.

Il Tribunale, ritenendo che il Maida avesse spiegato in primo grado domanda subordinata attinente al *quantum* della richiesta della Casciani, che il giudice di primo grado aveva evidentemente ritenuto assorbita dall'accoglimento di quella principale, e sottolineando che l'appellato aveva instato per la conferma integrale della sentenza di primo grado, ritenuta invece in secondo grado da riformare integralmente, presumendo la rinuncia da parte del Casciani a detta domanda subordinata, accolse la domanda dell'appellante anche sul *quantum*, con interessi sulla somma legittimamente anticipata dalla condomina, decorrenti dalla data della richiesta, collocabile, sulla scorta dei documenti in atti, all'11 agosto 2001, data della raccomandata con la quale l'appellato aveva riscontrato la richiesta dell'appellante.

3. - Per la cassazione di tale sentenza ricorre il Maida sulla base di due motivi. Resiste con controricorso la Casciani.

Motivi della decisione

1. - Con il primo motivo si deduce omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, consistente nella negazione del diritto al rimborso delle spese sostenute ed anticipate delle quali non sia stata provata l'urgenza o in assenza di preventiva statuizione dell'autorità giudiziaria: negazione imposta dall'art. 1134 cod. civ., che lo stesso giudice di appello aveva

ritenuto applicabile nella specie. Questi avrebbe ommesso di valutare concretamente la effettiva urgenza dei lavori fatti eseguire dalla Casciani, urgenza non provata dalla stessa, cui incombeva il relativo onere. In assenza di prove sul punto, erroneamente il giudice di secondo grado avrebbe attribuito valore confessorio alle dichiarazioni rese dal Maida in sede di interrogatorio formale innanzi al Giudice di pace, nelle quali si faceva riferimento ad una macchia di umidità nel soffitto un anno prima della esecuzione dei lavori di cui si tratta. In realtà il giudice di secondo grado avrebbe confuso il concetto di urgenza con quello di indifferibilità o improcrastinabilità, e non avrebbe considerato l'arbitrarietà della condotta della Casciani, che, per evitare ogni ingerenza del Maida ed ogni concertazione con lo stesso sulla riparazione del lastrico, lo avrebbe estromesso illegittimamente dalla possibilità di scegliere la ditta esecutrice, di concordare il tipo di intervento da effettuare e quant'altro necessario, per poi richiedere allo stesso la partecipazione alla spesa ritenuta comune.

2. - La censura deve essere accolta nei termini di seguito precisati.

Come lo stesso giudice di secondo grado ha ricordato, nel caso di condominio c.d. minimo, cui non si applicano le norme sul funzionamento dell'assemblea condominiale, ma quelle relative all'amministrazione di beni oggetto di comunione in generale, il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino resta, però, disciplinato dall'art. 1134 cod.civ., che riconosce al condomino che abbia sostenuto spese per le cose comuni non ha diritto al rimborso salvo che si tratti di spesa urgente, piuttosto che - non consentendolo l'art.

1139 cod.civ. - dall'art. 1110 cod.civ., che fa riferimento al diritto al rimborso delle spese semplicemente necessarie per la conservazione delle cose comuni.

Ciò posto, la richiesta della Casciani di restituzione della quota spettante al Maida delle somme spese per lavori di rifacimento, demolizione, impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo di proprietà della stessa che costituiva anche copertura delle porzioni immobiliari ricomprese nello stabile di cui si tratta, avrebbe potuto trovare fondamento solo nel carattere urgente delle spese, in quanto indifferibili. Ma l'urgenza delle stesse non poteva desumersi dalla sola circostanza che il Maida, un anno prima della esecuzione dei lavori, avesse rinvenuto una macchia di umidità nel soffitto dell'appartamento della Casciani. Sarebbe stato, invece, a tale scopo, prima di condannare il Maida al rimborso delle spese sostenute dalla Casciani, accertare se dette spese avessero effettivamente il carattere della indifferibilità, nel senso di non poter essere rinviate senza pregiudizio o pericolo per la cosa comune.

Né alcun rilievo possono assumere al riguardo le due raccomandate inviate dalla Casciani al Maida prima dell'inizio della esecuzione dei lavori di cui si tratta e rimaste inevase: la richiamata circostanza non è, infatti, di per sé significativa della indifferibilità dei lavori medesimi.

3. - Con il secondo motivo si deduce omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, consistente nel punto se debba ritenersi rinunciata la domanda

subordinata spiegata nel primo grado di giudizio, qualora in appello la questione sia stata espressamente e diffusamente trattata in ogni scritto difensivo, lamentando in merito la condotta di controparte e facendone autonoma questione. Avendo l'odierno ricorrente riproposto *in toto* nel giudizio di secondo grado la domanda subordinata attinente al *quantum* della richiesta della Casciani, avrebbe errato il giudice di secondo grado nel ritenere sussistente una presunzione di rinuncia a detta domanda.

4. - Il motivo merita accoglimento nei termini di seguito esposti. Qualora nel giudizio di primo grado sia stata proposta, con la domanda principale, altra domanda in via subordinata, l'appellato vittorioso, in seguito all'accoglimento della prima, è tenuto a riproporre espressamente nel giudizio di impugnazione, in qualsiasi forma indicativa della volontà di sottoporre la relativa questione al giudice di appello, la domanda subordinata non esaminata dal primo giudice, per non incorrere nella presunzione di rinuncia di cui all'art. 346 cod.proc.civ., non potendo quest'ultima domanda rivivere per il solo fatto che quella principale sia stata respinta dal giudice di appello (v. tra le altre, Cass., sent. n. 12260 del 2009).

Nella specie, il Maida ripropose anche nel giudizio di appello, negli scritti difensivi, la questione del *quantum debeatur*, come riconosciuto dallo stesso giudice di secondo grado.

5. - Conclusivamente, il ricorso merita accoglimento per quanto di ragione. La sentenza impugnata deve essere cassata e la causa rinviata ad altro giudice - che viene designato nel Tribunale di Viterbo Ser. Dist. *udg*

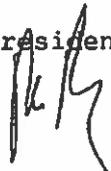
⁶²²
~~di Montefiascone~~ in persona di diverso giudice, cui è demandato
altresì il regolamento delle spese del presente giudizio - che la
riesaminerà alla stregua dei rilievi espressi sub 2 ed in applicazione
del principio di diritto enunciato sub 3.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso per quanto di ragione. Cassa la sentenza
impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, al
Tribunale di Viterbo, ^{211/15} ~~Sez. dist. di Montefiascone~~, in persona di diverso
giudice.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione
civile, il 17 aprile 2014.

Il Presidente



Il Consigliere estensore



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 14 APR. 2015

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI