Civile Ord. Sez. 6 Num. 14326 Anno 2017
Presidente: PETITTI STEFANO
Relatore: SCARPA ANTONIO
Data pubblicazione: 08/06/2017

ORDINANZA

sul ricorso 1481-2016 proposto da:

CONDOMINIO [redacted], elettivamente domiciliato in [redacted], presso lo studio dell'avvocato GIOVAN CANDIDO DI GIOIA, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati MASSIMO SERRA, FRANCO VIGOTTI;

- ricorrente -

contro

[redacted], elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ACHILLE PAPA 21, presso lo studio dell'avvocato RODOLFO GAMBERINI MONGENET, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato [redacted];

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 781/2015 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 11/06/2015;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2989/12

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/03/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Condominio [redacted] propone ricorso per cassazione articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte d'Appello di Genova n. 781/2015 dell'11 giugno 2015, che, in riforma della decisione di primo grado resa dal Tribunale di Genova, aveva dichiarato lo stesso Condominio tenuto a rimborsare all'appellante avvocato [redacted] la somma di € 450,00, spesa sostenuta da quest'ultimo, quale condomino, per le opere di riparazione della scaletta condominiale e di rifacimento della pavimentazione della stessa. Si tratta di scala che collega l'appartamento del [redacted] ad una sottostante piazzetta di proprietà di terzi. Il CTU nominato dal Tribunale aveva escluso che le condizioni di questa scala, avente alzate non complanari con la pedata ed una decina di piastrelle lesionate, comportassero "pericolo per gli utenti" , pur denotando "scarsa manutenzione". Tali condizioni di degrado e di incuria, ad avviso della Corte d'Appello, ed a differenza di quanto affermato dal primo giudice, rendevano, invece, la spesa "urgente"agli effetti dell'art. 1134 c.c. La stessa Corte d'Appello negava, invece, il rimborso delle spese parimenti anticipate dal [redacted] per il vialetto condominiale

[redacted] si difende con controricorso.

Ritenuto che il ricorso principale potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

Il primo motivo di ricorso deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1134 c.c. (formulazione antecedente alla legge n. 220/2012), in quanto le richiamate risultanze peritali escludevano l'urgenza della spesa anticipata dal condomino.

Il secondo motivo di ricorso deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. quanto alla liquidazione delle spese processuali, anche in relazione ai parametri di cui al d.m. n. 55/2014.

Il primo motivo è fondato.

Per consolidato orientamento di questa Corte, del quale la Corte d'Appello di Genova non ha tenuto conto, il condomino che, in mancanza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, abbia anticipato le spese di conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso solo se ne dimostri, ex art. 1134 c.c. (testo previgente alla modifica operata con la legge n. 220/2012), l'urgenza, ossia se dimostri che le opere, per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. Sez. 2, 23/09/2016, n. 18759; Cass. Sez. 2, 19/12/2011, n. 27519; Cass. Sez. 2, 23/04/2010, n. 9743). Ai fini dell'applicabilità dell'art 1134 c.c., va allora considerata 'urgente' non, come ha ragionato la Corte d'Appello di Genova, la spesa che pur sia giustificata dalle condizioni di degrado o di scarsa manutenzione, o di incuria, quanto la spesa la cui erogazione non possa essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere. La ragione sottintesa all'art. 1134 c.c. viene ravvisata, del resto,

Corte di Cassazione - Copia non ufficiale

proprio nell'esigenza di evitare dannose interferenze del singolo condomino nell'amministrazione, dovendosi esprimere il concorso dei distinti proprietari alla gestione delle cose comuni essenzialmente in forma assembleare La prova dell'indifferibilità della spesa incombe, peraltro, sul condomino che chiede il rimborso, il quale deve dimostrare, a tal fine, la sussistenza delle condizioni che imponevano di provvedere senza ritardo e che impedivano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. Sez. 2, 26/03/2001, n. 4364; Cass. Sez. 2, 04/08/1997, n. 7181; Cass. Sez. 2, 12/09/1980, n. 5256).

Nell'accoglimento del primo motivo di ricorso rimane assorbito il secondo motivo relativo alla liquidazione delle spese giudiziali.

La sentenza impugnata deve essere quindi cassata limitatamente alla censura accolta, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Genova, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione. Il giudice di rinvio deciderà uniformandosi al richiamato principio e tenendo conto dei rilievi svolti.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Genova anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 10 marzo 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

IL CANCELLIERE

Depositato in Cancelleria

oggi, - 8 GIU. 2017

IL CANCELLIERE
Giuseppina Ricci

Corte di Cassazione - copia non ufficiale