



25729-17

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 2064/2013

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 25729

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 01

Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente -

Ud. 16/02/2017

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -

PU

Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 2064-2013 proposto da:

(omissis) , elettivamente
domiciliato in (omissis) , presso lo
studio dell'avvocato (omissis) , rappresentato e
difeso dall'avvocato (omissis) ;

- **ricorrente** -

contro

2017

435

(omissis) S.r.l. in persona del legale rappresentante pro
tempore, ora FALLIMENTO (omissis) S.r.l. in persona del
Curatore pro tempore;

- **intimata** -

avverso la sentenza n. 248/2011 del TRIBUNALE DI
SASSARI - SEDE DISTACCATA di ALGHERO, depositata il
01/12/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 16/02/2017 dal Consigliere Dott. CHIARA
BESSO MARCHEIS;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il
rigetto del ricorso. _____





FATTI DI CAUSA

1. La società (omissis) ha ottenuto nei confronti di (omissis) un decreto di ingiunzione a pagare una somma di denaro a titolo di pagamento, pro quota, di spese che la ricorrente assumeva di aver sostenuto per la manutenzione ordinaria e straordinaria di parti e impianti comuni compresi nel complesso immobiliare denominato Condominio (omissis), al cui interno la società esercitava un'attività alberghiera.

(omissis) ha instaurato giudizio di opposizione, chiedendo la revoca del decreto e, in via riconvenzionale, domanda di indennizzo dell'utilizzo esclusivo dei beni comuni. L'opposizione si è chiusa con il rigetto, da parte del Giudice di pace di Alghero, delle domande proposte da (omissis).

2. Contro tale decisione (omissis) ha proposto appello: il Tribunale di Sassari, con sentenza del 1 dicembre 2011, ha respinto l'impugnazione.

3. (omissis) propone ricorso in cassazione, articolato in sei motivi. La parte intimata non ha proposto difese.

Parte ricorrente ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo è denunciata la violazione dell'articolo 1134 c.c. nonché motivazione omessa/insufficiente/ contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio: il giudice d'appello avrebbe errato nel ritenere richiedibili al ricorrente spese sostenute dalla società (omissis) per il suo esclusivo godimento di parti comuni e

comunque nel ritenere sussistente il requisito dell'urgenza ex art. 1134.

Il motivo è da ritenersi fondato, in conformità a quanto questa Corte ha già statuito, in cause sovrapponibili alla presente (cfr. Cass. 20151/2013, nonché più di recente Cass. 9177/2017).

Il Tribunale ha sì ritenuto che, trattandosi di un condominio, il rimborso delle spese per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni, anticipate da uno dei condomini, trova la sua disciplina nell'art. 1134 c.c., in base al quale il diritto è riconosciuto soltanto per le spese urgenti e non in base al mero dato della trascuratezza degli altri comunisti, ma ha poi – con falsa applicazione di legge che si riflette nella contraddittorietà della motivazione – ravvisato l'urgenza in una situazione di fatto in cui tale urgenza delle spese (intesa, secondo lo stesso Tribunale che si richiama alla pronuncia delle sezioni unite n. 2046/2006, come l'erogazione che non può essere differita senza danno o pericolo) non è ravvisabile (il Tribunale richiama infatti la diffusa inerzia degli altri titolari di immobili compresi nel complesso e la "difficoltà di procurarsi tempestivamente il consenso e la necessaria cooperazione degli altri condomini", in relazione all' "adeguamento di tutti gli impianti e servizi comuni alle normative di igiene e sicurezza pubblica disciplinanti l'attività alberghiera" e, comunque, al mantenimento degli spazi comuni).

2. L'accoglimento del primo motivo determina l'assorbimento dei restanti cinque motivi, con i quali è denunciata violazione degli articoli 167, 345 c.p.c., 1123 c.c., nullità della sentenza per omesso esame di un motivo d'appello, motivazione omessa/insufficiente/contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (secondo motivo); violazione degli articoli 345, 167 c.p.c., DPR 26 ottobre 1972, motivazione omessa/insufficiente/contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (terzo motivo); violazione dell'articolo 167 c.p.c., motivazione omessa/insufficiente/contraddittoria circa un

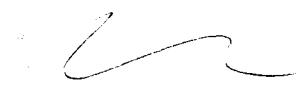
fatto controverso e decisivo per il giudizio (quarto motivo); motivazione omessa/insufficiente/contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (quinto motivo); violazione dell'articolo 345 c.p.c., motivazione omessa insufficiente contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (sesto motivo).


3. La sentenza impugnata va quindi cassata e la causa rinviata al Tribunale di Sassari, in persona di diverso magistrato, che procederà a un nuovo esame e provvederà anche in ordine alle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda Sezione Civile, il 16 febbraio 2017.


Il Consigliere estensore
Chiara Besso Marcheis


Il Presidente
Bruno Bianchini

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 30 OTT. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 30 ottobre 2017

La presente copia si compone di 5 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92