



11463-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -

CONDOMINIO

Dott. UBALDO BELLINI - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Ud. 22/01/2021 - CC

Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -

R.G.N. 7136/2016

Dott. LUCA VARRONE - Rel. Consigliere

Rep. *CI*
NON 11463

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 7136-2016 proposto da:

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

- ricorrente -

contro

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) ,
rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis) ;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1893/2015 del TRIBUNALE di FOGGIA,
depositata il 17/09/2015;

284/21



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 22/01/2021 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE;

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso monitorio proposto dinanzi al giudice di pace di Lucera, (omissis) chiedeva l'emissione di un decreto ingiuntivo a carico di (omissis) per il pagamento della somma di euro 796,20 a titolo di rimborso pro quota delle spese anticipate per la manutenzione straordinaria del tetto di copertura dell'edificio condominiale sito in (omissis).

La richiesta si fondava sulle seguenti deduzioni: aver integralmente anticipato le spese per i lavori di rifacimento del tetto dello stabile, divenuti necessari¹ urgenti a seguito del manifestarsi di infiltrazioni di acque meteoriche all'interno del proprio appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio, infiltrazioni dovute al cattivo stato di manutenzione del tetto e delle gronde. A sostegno della domanda il (omissis) produceva il computo metrico estimativo dei lavori redatto da un tecnico di fiducia, le fatture emesse dall'impresa esecutrice, la documentazione comprovante l'effettivo sostenimento delle spese in funzione dell'utilità comune.

2. (omissis) proponeva opposizione.

3. Il Tribunale di Foggia accoglieva l'opposizione e revocava il decreto ingiuntivo emesso dal giudice di pace. Secondo il Tribunale, il creditore opposto non aveva fornito adeguata prova dell'urgenza dei lavori eseguiti per la conservazione della cosa comune ex articolo 1134 c.c.

Il (omissis), infatti, non aveva fornito la prova dell'indifferibilità e dell'urgenza dei lavori eseguiti di propria autonoma iniziativa, nei termini rigorosamente intesi dalla giurisprudenza di legittimità. In particolare, non aveva dimostrato la gravità e la diffusione dei fenomeni infiltrativi verificatisi all'interno del proprio appartamento e



tali da rendere indifferibile l'esecuzione dei lavori. Le foto prodotte in copia fotostatica nel fascicolo di parte non erano nitide e non consentivano di apprezzare l'effettiva entità dei fenomeni infiltrativi, tantomeno consentivano di cogliere l'esistenza di un collegamento causale e diretto tra quei fenomeni ed il cattivo stato manutentivo del tetto di copertura dello stabile. I due testi escussi avevano confermato di aver eseguito su incarico del (omissis) i lavori di rifacimento del tetto e delle grondaie che si presentavano in cattive condizioni di manutenzione ma nulla di preciso erano stati in grado di riferire circa la portata dei fenomeni infiltrativi riscontrati nell'appartamento del committente. Nella fattispecie non era in contestazione la necessità dei lavori ma la loro urgenza che per giustificarne l'esecuzione a prescindere dall'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea condominiale, doveva essere tale da non consentire neppure una minima dilazione. Infatti, nella fattispecie, non trovava applicazione la norma dettata in tema di comunione dall'art. 1110 codice civile secondo cui il rimborso delle spese per la conservazione è subordinato solamente alla trascuratezza degli altri comproprietari.

4. (omissis) ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di tre motivi.

5. (omissis) si è costituita con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione o falsa applicazione di norme di diritto, per avere il Tribunale di Foggia ritenuto applicabili alla controversia le norme sul condominio anziché quelle sulla comunione.

La censura attiene all'applicabilità al caso di specie dell'articolo 1110 c.c. e non dell'articolo 1134 c.c., come ritenuto erroneamente dal giudice del merito. Nella specie, infatti, non vi sarebbe alcun condominio e, sin dagli atti introduttivi del giudizio, il ricorrente aveva



qualificato il rapporto sulla base della comunione con la controricorrente e sulla sua necessaria contribuzione alle spese per la conservazione e il godimento della cosa comune. Non vi era alcuna organizzazione di tipo condominiale tra i comproprietari dell'edificio sito in (omissis) , come risultava peraltro dalla condotta processuale della (omissis) che non aveva mai evidenziato la propria carenza di legittimazione passiva accettando il contraddittorio e così confermando la mancata esistenza di un condominio. Infatti, in totale assenza sia dell'organo assembleare che di un amministratore la (omissis) avrebbe dovuto eccepire la sua mancanza di legittimazione passiva spettante invece all'amministratore.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione o falsa applicazione di norme di diritto, per avere il Tribunale di Foggia erroneamente ritenuto l'applicabilità dell'articolo 1134 c.c. anziché dell'articolo 1110 c.c., mancata prova dell'urgenza dei lavori come richiesto dall'articolo 1134 c.c., mancata contestazione sul punto.

La censura attiene anche in questo caso all'erronea applicazione dell'articolo 1134 c.c. anziché dell'articolo 1110 c.c. con la precisazione che il requisito dell'urgenza dei lavori non risultava mai essere stato contestato dalla (omissis) , né nei propri scritti difensivi e neppure nei verbali di causa. Il Tribunale di Foggia avrebbe dovuto porre a fondamento della propria decisione anche i fatti non contestati tra cui l'urgenza dei lavori eseguiti costituenti un fatto decisivo ai fini del giudizio. Il ricorrente richiama l'articolo 115 c.p.c. in relazione al principio di non contestazione. Dunque, il Tribunale di Foggia avrebbe dovuto ritenere provata la circostanza della urgenza dei lavori non essendo stata richiesta alcuna istruttoria sul punto proprio in ragione della mancata contestazione da parte della (omissis).

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: omesso esame circa un fatto per il decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti.



Il Tribunale di Foggia ha ritenuto non sussistenti i presupposti per il rimborso delle spese comuni, in violazione delle risultanze istruttorie. Mancata prova dell'urgenza dei lavori come richiesto dall'articolo 1134 c.c. nonostante la mancata contestazione dell'esecuzione dei lavori in urgenza, come risultante anche nei documenti in atti: fotografie, raccomandate del 14 giugno 2006 e del 13 ottobre 2006 allegate al fascicolo di parte e mai contestate e neppure riscontrate.

La censura è ripetitiva della precedente formulata in relazione alla documentazione prodotta in giudizio e in particolare alle raccomandate allegate al fascicolo della fase monitoria mai contestate dalla controparte.

3.1 I tre motivi, che stante la loro evidente connessione possono essere trattati congiuntamente, sono in parte inammissibili in parte infondati.

Le prime due censure relative, una, all'insussistenza di un condominio nello stabile sito in (omissis)

(omissis) e, la seconda, alla non contestazione dell'urgenza dei lavori, sono entrambe inammissibili perché attengono a questioni che non risultano oggetto della sentenza impugnata e il ricorrente non indica in quale atto le ha sollevate nel giudizio di merito.

Deve farsi applicazione del seguente principio di diritto: il ricorrente che proponga in sede di legittimità una determinata questione giuridica, la quale implichi accertamenti di fatto, ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa (per l'ipotesi di questione non esaminata dal giudice del merito: Cass. 02/04/2004, n. 6542; Cass. 10/05/2005,



n. 9765; Cass. 12/07/2005, n. 14599; Cass. 11/01/2006, n. 230; Cass. 20/10/2006, n. 22540; Cass. 27/05/2010, n. 12992; Cass. 25/05/2011, n. 11471; Cass. 11/05/2012, n. 7295; Cass. 05/06/2012, n. 8992; Cass. 22/01/2013, n. 1435; Cass. Sez. U. 06/05/2016, n. 9138).

Inoltre, quanto affermato dal ricorrente con riferimento al primo motivo risulta anche smentito dalla lettura della parte in fatto dello stesso ricorso per cassazione. Infatti, a pag. 3 e 4 del ricorso proposto dal (omissis) si legge che: *«era del tutto evidente che il (omissis) avesse agito nel pieno rispetto della normativa vigente ex artt. 1110 e 1134 c.c. e che si trovasse nel pieno diritto di ottenere il rimborso delle quote da parte dei condomini morosi»*.

Il ricorrente, dunque, si contraddice nel negare l'esistenza di un condominio, peraltro, facendo riferimento esclusivamente alla non contestazione da parte della (omissis) della sua legittimazione passiva. Questo elemento non è di per sé sufficiente ad escludere l'esistenza del condominio soprattutto in relazione all'esistenza di altri comproprietari del bene oltre alle parti di questo giudizio e alla qualificazione operata dal giudice del merito sulla base degli atti. Infatti, è sufficiente un frazionamento della proprietà e un collegamento strumentale, materiale o funzionale ai fini dell'applicazione della normativa di carattere condominiale a prescindere dalla formazione del regolamento condominiale o delle tabelle millesimali. Il ricorrente non fa alcun riferimento allo stato dei luoghi o alla mancanza del rapporto da accessorio a principale presupposto necessario per far insorgere l'applicabilità della presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c.

Anche la violazione del principio di non contestazione in ordine alla urgenza dei lavori è, all'evidenza, una questione nuova oltre che manifestamente infondata. Infatti, nella sentenza impugnata non vi è alcun cenno ad essa e l'istruttoria espletata ha avuto ad oggetto anche



tale aspetto. Nella sentenza si legge, infatti, che i due testi escussi avevano confermato di aver eseguito su incarico del (omissis) i lavori di rifacimento del tetto delle grondaie, che si presentavano in cattive condizioni di manutenzione, ma nulla di preciso erano stati in grado di riferire circa la portata dei fenomeni^{ca} infiltrazione riscontrati nell'appartamento dello stesso e, inoltre, l'onere della prova circa l'urgenza e indifferibilità dei lavori gravava sul ricorrente, onere non assolto a giudizio del Tribunale.

La censura relativa all'omesso esame di un fatto decisivo proposta con il terzo motivo è anch'essa inammissibile perché il ricorrente fa riferimento ad alcune raccomandate (a firma sua e del geometra (omissis) (omissis)) senza fornire alcun dettaglio in ordine al contenuto delle stesse. In proposito deve richiamarsi il seguente principio di diritto: «Qualora, con il ricorso per cassazione, venga dedotto il vizio di omesso esame di un documento (nella specie, di raccomandate) è necessario, al fine di consentire al giudice di legittimità il controllo della decisività del documento non valutato (o insufficientemente valutato), che il ricorrente precisi - mediante integrale trascrizione del contenuto dell'atto nel ricorso - la risultanza che egli asserisce decisiva e non valutata o insufficientemente valutata, dato che solo tale specificazione consente alla Corte di cassazione, alla quale è precluso l'esame diretto degli atti di causa, di deliberare la decisività della risultanza stessa» (*ex plurimis* Sez. I., Sent. n. 4980 del 2014).

In ogni caso, nella specie il Tribunale di Foggia ha effettuato una valutazione complessiva delle risultanze istruttorie, sufficientemente e logicamente argomentata, sicché le censure proposte mirano ad una impropria revisione del giudizio di fatto precluso in sede di legittimità. Come si è detto la valutazione delle prove, il giudizio sull'attendibilità dei testi e la scelta, tra le varie risultanze istruttorie, di quelle più idonee a sorreggere la motivazione involgono apprezzamenti di fatto



riservati al giudice di merito, il quale è libero di formare il suo convincimento utilizzando gli elementi che ritenga più attendibili, senza essere tenuto ad un'esplicita confutazione degli altri elementi probatori non accolti, anche se allegati dalle parti, essendo limitato il controllo del giudice della legittimità alla sola congruenza della decisione dal punto di vista dei principi di diritto che regolano la prova (Cfr. Cass., Sez. 1, sentenza n. 11511 del 23 maggio 2014, Rv. 631448; Cass., Sez. L, sentenza n. 42 del 7 gennaio 2009, Rv. 606413; Cass., Sez. L., sentenza n. 2404 del 3 marzo 2000, Rv. 534557).

Infine , quanto al rapporto tra la disciplina dettata dall'art. 1110 c.c. e l'art. 1134 c.c. il collegio, a fini nomofilattici, intende dare continuità al seguente principio di diritto: «Nella comunione ordinaria, a norma degli artt. 1110 e 1134 c.c., il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri compartecipi o dell'amministratore, abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, può ottenerne il rimborso solo qualora provi tanto la suddetta inerzia, quanto la necessità e l'urgenza dei lavori» (Sez. 2, Sent. n. 33158 del 2019).

5. Il ricorso è rigettato.

6. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in euro 510 più 200 per esborsi;



Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 22 gennaio 2021.

IL PRESIDENTE

Rosa Maria DI Virgilio

R.M. Di Virgilio

~~IL CANCELLIERE~~
~~IL CANCELLIERE~~
CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZ. II
DEPOSITATO
GGGI, 30 APR. 2021

~~IL CANCELLIERE~~
~~IL CANCELLIERE~~