

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE II CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

| | | |
|-------------------|----------|-------------|
| Dott. Filippo | ANGLANI | Presidente |
| " Italiceo Libero | TROJA | Consigliere |
| " Raffaele | MAROTTA | " |
| " Gaetano | GAROFALO | " |
| " Giovanni | PAOLINI | Rel. " |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

DA

S.R.L. S. in liquidazione in persona del liquidatore sig. T.C. elett. dom. in Roma presso l'avv. A.M.S., rappr. e dif. dall'avv. R.C. unitamente all'avv. R.C. per delega a margine del ricorso.

RICORRENTE

CONTRO

T.V., elett. dom. in Roma presso l'avv. A.F. che unitamente all'avv. A.G. lo rappr. e dif. per delega a margine del controricorso.

NONCHÉ CONTRO

T.L., S., G., A., A., A. F., in proprio e nella qualità di rappresentante dei figli minori D. e P.

INTIMATI

per la cassazione della sentenza n.della Corte di appello di

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10.12.92 dal Cons. Rel. Dr. Paolini;
sentito il P.M. in persona del Sost. Proc. Gen. Dr. Mario Lupi che ha concluso per il rigetto del ricorso.

FATTO

Svolgimento del processo

La S. s.r.l., con atto del, citò dinanzi al Tribunale di S., A., L., G., V., A. T. e F. A., questi sia in proprio che nella qualità di genitore esercente la potestà parentale sui figli minori P. e D. A. e, quindi, di legale rappresentante degli stessi, e, premesso di essere divenuta dal, comproprietaria di tutto il "comprensorio di case, in pessime condizioni statiche, gravemente lesionato e pericolante, in, alla Via, composto di quattro vani terranei e tre quartinetti sovrapposti, escluso soltanto il primo vano terraneo", appartenente ai convenuti, nella veste di eredi di S.T., deducendo di avere completamente restaurato e rinnovato il complesso immobiliare in questione, chiese la condanna delle controparti a rimborsarle la quota di loro competenza delle spese sostenute per la causale considerata.

Il tribunale, con sentenza del resa nella contumacia di A.T. e nel contraddittorio e nella resistenza di tutti gli altri convenuti, rigettò la pretesa.

Su gravame della S. s.r.l., la Corte di appello di, con sentenza del, pronunciata questa nel contraddittorio di tutti gli appellati, a suo tempo, stati convenuti in prime cure, rigettata l'impugnazione, confermò la decisione del tribunale, osservando, in buona sostanza, per quanto qui ancora può rilevare, non potersi ritenere urgenti le spese fatte dalla società appellante per i lavori dedotti in contestazione, mai autorizzati dall'amministratore o dall'assemblea del condominio nell'edificio di cui in citazione, e doversi, perciò, escludere il diritto della società anzidetta a ripetere dagli altri comunisti la quota di loro pertinenza delle spese cennate a

mente del disposto dell'art. 1134 cod. civ.

La S. s.r.l. ricorre, con un unico motivo, per la cassazione della sentenza d'appello in discorso, non notificata.

V.T., cui il ricorso è stato notificato il, resiste con controricorso del

S., A., L., G., A. T., F., P. e D. A., ai quali pure il ricorso è stato notificato il, non hanno svolto attività difensiva nella presente sede.

Il controricorrente ha depositato memoria.

DIRITTO

La S. s.r.l. deducendo in discussione il condominio nell'edificio di cui in narrativa, composto di due soli partecipanti, e cioè, da un lato, da essa istante, e, dall'altro, dall'attuale controricorrente e dagli intimati, tutti comproprietari di una delle unità immobiliari comprese nel fabbricato comune, ha proposto una domanda tesa ad ottenere rimborso di spese fatte per la conservazione ed il restauro di tale fabbricato, di propria iniziativa e senza una qualche autorizzazione dell'assemblea condominiale o dell'amministratore (mai nominato).

La sentenza impugnata ha rigettato la così azionata pretesa recuperatoria, rilevando doversi ritenere la stessa destituita di fondamento in quanto, non ricorrendo nella fattispecie il requisito dell'urgenza delle spese contestate, risulterebbe applicabile nel caso in esame la disposizione di cui all'art. 1134 cod. civ., per la quale, appunto, in tema di condominio degli edifici, il diritto del condomino al rimborso delle spese fatte per le cose comuni autonomamente, nella mancanza di autorizzazione degli organi condominiali, può insorgere solo con riguardo alle spese urgenti.

La S. s.r.l., con l'unico motivo del prodotto ricorso, prospetta che il giudice del merito, pronunciando negli esposti termini, sarebbe incorso in violazione

dell'art. 1110 cod. civ. ed in erronea applicazione degli artt. 1134 e 1136 cod. civ., rilevanti ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ.: più specificamente, accampa avere detto giudice omissso di considerare che al condominio in discorso, come detto composto di due soli partecipanti e, perciò, in ragione proprio del ridotto numero dei suoi componenti, legittimamente privo di amministratore (art. 1129, comma 1, cod. civ.), non risulterebbero applicabili le disposizioni relative al funzionamento dell'assemblea, di cui all'art. 1136 cod. civ., per essere i poteri deliberativi dell'organo assembleare paralizzabili dall'eventuale disaccordo dei comunisti, e che, di conseguenza, la fattispecie avrebbe dovuto essere ricondotta nell'ambito di operatività, non già dell'art. 1134 cod. civ. ma, dell'art. 1110 dello stesso codice, dettato in tema di comunione in generale, alla stregua del quale il comproprietario che, nella trascuranza degli altri partecipanti o dell'eventuale amministratore, sostenga spese, comunque, necessarie per la conservazione della cosa comune ha sempre diritto al rimborso delle somme erogate nell'interesse degli altri comunisti, pur nella riscontrata non urgenza degli eseguiti esborsi.

Il motivo non è fondato.

In proposito, giova evidenziare essere dato non contestato, in fatto, che la controversia attiene a rapporto giuridico avente il titolo in una situazione di condominio in edifici.

Orbene, secondo l'inequivocabile disposizione dell'art. 1139 cod. civ., la disciplina di rapporti del genere di quello in esame deve essere ricavata essenzialmente dalle norme contenute nel capo II del titolo VII del terzo libro del codice civile (artt 1117-1138), e solo per quanto in tali norme non espressamente previsto possono osservarsi le disposizioni sulla comunione in generale, di cui agli artt. da 1100 a 1116 del codice anzidetto.

Il principio considerato, giusta quanto fatto palese dalla lettera della legge, vale per ogni tipo di condominio e, quindi, anche, in quanto per essi nè

esplicitamente, nè implicitamente derogato, per i c.d. condomini minimi, e cioè per quelle collettività condominiali composte da due soli partecipanti, in relazione alle quali si ritiene generalmente, pur se non unanimamente, che non possano applicarsi le disposizioni concernenti il funzionamento delle assemblee di condominio dettate nell'art. 1136 cod. civ., e che, perciò, la gestione dell'amministrazione debba essere regolata secondo quanto prescritto dagli artt. 1104, 1105 e 1106 cod. civ.

(cfr. in tal senso, Cass. Sez. II civ., sent. n. 7126 del 25.6.1991).

Ciò posto, deve osservarsi che la problematica relativa al diritto del condomino al rimborso di spese autonomamente sostenute per la conservazione e la manutenzione del fabbricato comune ha nella normazione in tema di condominio una sua specifica, espressa ed organica disciplina, diversa da quella dettata con riguardo alla comunione in generale: ed infatti, mentre per il condominio l'art. 1134 cod. civ. stabilisce che il rimborso in questione spetta solo se il condomino abbia operato in caso di urgenza, per la comunione l'insorgenza del considerato diritto del partecipante operoso è subordinata esclusivamente al riscontro della necessità della spesa sostenuta e della trascuranza degli altri comunisti o dell'amministratore, e prescinde dall'urgenza del realizzato intervento.

L'esistenza della normativa sul condominio negli edifici della disposizione dell'art. 1134 cod. civ., regolamentante i casi del genere di quello esaminato, a mente del dianzi ricordato art. 1139 cod. civ., preclude la possibilità di applicare nella fattispecie il dettato dell'art. 1110 cod. civ., riferibile alla comunione in generale.

Sul punto, si rende opportuna una precisazione.

Questa Corte Suprema, con propria precedente sentenza n. 5664 del 18.10.1988, pronunciando su caso analogo a quello in discussione in questa sede, ha statuito che con riguardo a rimborso di spese fatte da un condomino per le cose comuni nell'ambito di un condominio composto da due soli

soggetti non trova applicazione l'art. 1134 cod. civ., il quale, come detto, nega il diritto al rimborso in questione nella mancanza di autorizzazione degli organi condominiali (salvo che per le spese urgenti), ed opera, invece, l'art. 1110 cod. civ., in tema di comunione in generale, onde al comproprietario che abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune spetta il rimborso nei confronti degli altri partecipanti alla sola condizione che questi o l'amministratore trascurino di provvedere, in definitiva, ancorando la così posta enunciazione di principio al rilievo che dalla tradizionalmente ritenuta inapplicabilità ai condomini c.d. minimi (composti di due soli partecipi) delle disposizioni relative al funzionamento dell'assemblea condominiale, di cui all'art. 1136 cod. civ. (cfr. in merito, Cass. Sez. II civ., sent. n. 1604 del 26.4.1975, oltre che id., sent. n. 7126 del 1991, prec. cit.) dovrebbe farsi discendere la non riferibilità a dette collettività condominiali anche della norma dell'art. 1134 cod. civ., in ragione dell'impossibilità di ottenere una autorizzazione assembleare nell'eventuale disaccordo dei partecipanti al condominio.

Il collegio, però, riconsiderata la problematica in discorso, ritiene non condividibile l'orientamento giurisprudenziale seguito nell'arresto dianzi ricordato.

Ed invero, alla stregua del tassativo dettato letterale del più sopra richiamato art. 1139 cod. civ., non appare logicamente giustificato correlare alla ravvisata inoperatività nei condomini c.d. minimi delle norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale ed alla conseguentemente ritenuta applicabilità alla gestione di tali enti delle prescrizioni riguardanti la amministrazione dei cespiti oggetto di comunione in generale la disapplicazione con riferimento alle collettività condominiali considerate della disposizione sostanziale dell'art. 1134 cod. civ., diretta ad impedire indebite e non strettamente indispensabile interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato comune riservata agli organi del condominio: e ciò

tanto più in quanto sono previsti dalla legge strumenti alternativi, approntati per consentire all'interessato di ovviare alla eventualmente ingiustificata opposizione, o all'inazione delle controparti nella adozione e nell'esecuzione dei provvedimenti non urgenti, e tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio in condominio (art. 1105, comma 4, cod. civ.).

Nella ravvisata infondatezza del motivo articolato per suffragarlo, il ricorso deve essere rigettato.

Ricorrono giusti motivi per compensare le spese processuali fra la ricorrente ed il controricorrente.

Non vi ha luogo a provvedere sulle spese degli intimati che non hanno svolto attività difensiva nella presente fase del giudizio.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa le spese fra la ricorrente ed il controricorrente.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 10 dicembre 1992.