



# CASSAZIONE 30 LUGLIO 2020, N. 16341

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Presidente  
Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere  
Dott. ABETE Luigi - Consigliere  
Dott. TEDESCO Giuseppe - Consigliere  
Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere  
ha pronunciato la seguente:

## ORDINANZA

sul ricorso 8402-2019 proposto da:

D.R.S., elettivamente domiciliato in ROMA,, presso lo studio dell'avvocato A. S., che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

## CONTRO

D.R.F., elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato B. R., rappresentato e difeso dall'avvocato P. P.;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1965/2018 del TRIBUNALE di VELLETRI, depositata il 17/09/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 11/06/2020 dal Consigliere Dott. SCARPA ANTONIO.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

D.R.S. propone ricorso per cassazione articolato in due motivi avverso la sentenza del Tribunale di Velletri n. 1965/2018 del 17 settembre 2018. Resiste con controricorso D.R.F.. Il Tribunale di Velletri ha confermato la decisione di primo grado resa dal Giudice di pace di Velletri, la quale aveva accolto la domanda proposta da D.R.F. nei confronti del convenuto D.R.S., diretta al pagamento della somma di Euro 2.676,75, pari alla metà di quanto corrisposto, dall'anno 2009 all'anno 2013, per la manutenzione ed i costi delle parti comuni relative al fabbricato in comproprietà di (OMISSIS). Il Giudice di pace, nella specie, accolse la domanda nella misura di Euro 2.566,40, oltre interessi legali. Il Tribunale, sull'appello di D.R.S., ha osservato che le spese anticipate da D.R.F., pur avendo natura "ordinaria", in quanto da sostenersi periodicamente, rivelavano carattere "urgente", agli effetti dell'art. 1134 c.c., giacchè essenziali soprattutto a preservare la sicurezza dell'immobile in comunione ed anche ad a prevenire rischi per i proprietari e per i terzi che



transitassero al suo interno. Si trattava, dunque, di interventi che non potevano essere rimandati senza arrecare maggior danno o provocare maggiori costi. Quanto alla prova degli importi pretesi, il Tribunale ha fatto richiamo all'analitica ricostruzione compiuta dall'attore ed alla documentazione contabile prodotta, restando generiche le contestazioni mosse dall'appellante D.R.S.. Anche il compenso erogato all'amministratore esterno (Euro 450,00) è stato ritenuto importo congruo e dovuto in base alla documentazione epistolare prodotta.

Il primo motivo di ricorso di D.R.S. deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1134 c.c., quanto alla qualificazione di "urgenti" attribuita dal Tribunale alle spese anticipate da D.R.F., dovendosi considerare "urgente", ad avviso del ricorrente, la spesa che debba essere sostenuta nell'impossibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini, giacchè, ove si tratti di esborsi altrimenti necessari ma non indifferibili, occorre fare ricorso all'assemblea o all'autorità giudiziaria ai sensi degli artt. 1137 e 1105 c.c.. Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., quanto in particolare alla prova della ripetibilità del compenso erogato all'amministratore esterno, avendo il Tribunale fatto riferimento alla congruità dell'importo preteso, sebbene nella documentazione prodotta non vi fosse alcuna indicazione sulla retribuzione pattuita. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato nel suo primo motivo, rimanendo assorbito il secondo motivo, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio. Il controricorrente ha presentato memoria ex art. 380-bis c.p.c., comma 2, trasmessa a mezzo PEC, ai sensi del punto 2.4. del Protocollo di intesa tra Corte di Cassazione, Procura Generale presso la Corte di Cassazione e Consiglio Nazionale Forense del 9 aprile 2020.

E' da disattendere l'eccezione pregiudiziale del controricorrente, in quanto le censure proposte rivelano i caratteri della tassatività e della specificità, nonchè della riferibilità alla ratio decidendi della sentenza impugnata, come imposti dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 4, in quanto indicano le norme asseritamente violate e contengono specifiche argomentazioni, intese motivatamente a dimostrare in qual modo determinate affermazioni in diritto, contenute nella pronuncia gravata, debbono ritenersi in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità. Il Tribunale di Velletri ha deciso la causa sull'assunta qualificazione dell'azione come domanda di rimborso per spese anticipate da un condomino alla stregua dell'art. 1134 c.c. L'affermazione contenuta nella sentenza impugnata, secondo cui sono urgenti, ai sensi dell'art. 1134 c.c., e peraltro con riferimento ad un condominio cosiddetto minimo, le spese che non possono essere rimandate senza arrecare maggior danno o provocare maggiori costi, non è, tuttavia, conforme alla giurisprudenza di questa Corte.

Nelle stesse inesattezze argomentative incorre la memoria presentata, ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., comma 2, dal controricorrente D.R.F., insistendosi in essa per l'indifferibilità e l'urgenza delle spese inerenti alla corrente elettrica del fabbricato, alla pulizia o alla sostituzione dei vetri rotti, nonchè ritenendosi "francamente incomprensibile" l'idea di agire in volontaria amministrazione per la nomina di un amministratore, ed infine invocandosi il "giusto processo" al fine di determinare "chi ha torto e chi ha ragione". Anche nel caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile soltanto quando abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'art. 1134 c.c. (testo previgente alla modifica operata con la L. n. 220 del 2012, nella specie applicabile *ratione temporis*, quanto meno per le spese antecedenti al 18 giugno 2013). Ai fini dell'operatività dell'art. 1134 c.c., va, allora, considerata 'urgente non solo la spesa che sia giustificata dall'esigenza di manutenzione, 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 al riguardo. Spetta al singolo condomino che agisca per il rimborso dare dimostrazione che le spese anticipate fossero indispensabili per evitare un possibile nocumento a sè, a terzi od alla cosa comune, e dovessero essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini, sulla base di accertamento di fatto spettante al giudice del merito (Cass. Sez. 6 -2, 08/06/2017, n. 14326 Cass. civ., Sez. VI - 2, Ord., (data ud. 10/03/2017) 08/06/2017, n. 14326; Cass. Sez. 2, 23/09/2016, n. 18759; Cass. Sez. 2, 19/12/2011, n. 27519; Cass. Sez. 2, 26/03/2001, n. 4364; Cass. Sez. 2, 04/08/1997, n. 7181; Cass. Sez. 2, 12/09/1980, n. 5256). Nulla è invece dovuto in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari, non trovando applicazione nel condominio di edifici la norma in materia di comunione di cui all'art. 1110 c.c..

Ciò vale anche per i condomini composti da due soli partecipanti, la cui assemblea si costituisce validamente con la presenza di tutti e due i condomini e all'unanimità decide validamente. Se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poichè la maggioranza non può formarsi in concreto, diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, come previsto dagli artt. 1139 e 1105 c.c. (Cass. Sez. 2, 16/04/2018, n. 9280 Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 12/02/2018) 16/04/2018, n. 9280; Cass. Sez. 2, 12/10/2011, n. 21015; Cass. Sez. U, 31/01/2006, n. 2046). L'art. 1105 c.c., comma 4, dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 c.c., consente, infatti, al condomino di evitare il pregiudizio che possa derivare alla cosa comune in presenza di una paralisi gestionale, sicchè, se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della medesima cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alla autorità giudiziaria nell'interesse della res, invocando l'intervento sostitutivo del giudice, anche nel senso di autorizzare riparazioni straordinarie, per ovviare all'incuria dei singoli comproprietari.

Il Tribunale di Velletri ha perciò erroneamente ritenuto "urgenti" le spese anticipate da D.R.F., ai sensi dell'art. 1134 c.c., soltanto perchè giustificate dall'esigenza di manutenzione dell'immobile comune, senza verificare che fosse stata offerta dall'attore prova altresì che l'erogazione di tali spese risultasse non differibile fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini potessero utilmente provvedere al riguardo. Il primo motivo di ricorso va perciò accolto, rimanendo assorbito il secondo motivo in ordine alla valutazione delle risultanze probatorie, cui il giudice di rinvio procederà sulla base del principio di diritto enunciato. La sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio al Tribunale di Velletri, in diversa composizione, che procederà a nuovo esame della causa uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, al Tribunale di Velletri, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 11 giugno 2020.

Depositato in cancelleria il 30 luglio 2020