

Civile Ord. Sez. 2 Num. 19254 Anno 2021

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: PICARONI ELISA

Data pubblicazione: 07/07/2021

ORDINANZA

sul ricorso 11996-2016 proposto da:

MANETTA AURELIO, elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA RICCARDO GRAZIOLI LANTE, 7, presso lo studio
dell'avvocato SONIA RUSICH, che lo rappresenta e
difende;

- *ricorrente* -

contro

MANETTA VALTER, MANETTA MARIA GRAZIA, MANETTA
DANIELE, MASTRODDI LEONILDE;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 6066/2015 della CORTE
D'APPELLO di ROMA, depositata il 03/11/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di

2021

285

sc

consiglio del 22/01/2021 dal Consigliere Dott. ELISA
PICARONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALESSANDRO PEPE

FATTI DI CAUSA

1. La Corte d'appello di Roma, con la sentenza n. 6066 del 2015, pubblicata il 3 novembre 2015, ha rigettato l'appello proposto da Aurelio Manetta avverso la sentenza del Tribunale di Tivoli – sezione distaccata di Castelnuovo di Porto n. 208 del 2010, e nei confronti di Valter Manetta, Maria Grazia Manetta, Daniele Manetta e Leonilde Mastroddi.

1.1. Il giudizio di primo grado era stato introdotto da Aurelio Manetta, proprietario dell'appartamento ubicato al primo piano dell'edificio di due piani sito in Riano (RM), in Via La Forcella n. 4, dopo il vittorioso esperimento dell'azione di denuncia di danno temuto, all'esito della quale il giudice aveva ordinato ai convenuti, proprietari dell'appartamento ubicato al piano terra dello stesso edificio, di eseguire lavori per far cessare i rischi alla stabilità del solaio.

1.2. Il Tribunale, adito dal Manetta per la condanna dei convenuti ad eseguire i lavori indifferibili ed urgenti, ed al risarcimento dei danni, in subordine da responsabilità precontrattuale, rigettò la domanda escludendo profili di responsabilità dei convenuti, sia a titolo precontrattuale sia per la mancata esecuzione dei lavori di ristrutturazione, il cui ritardo era dipeso dall'atteggiamento dell'attore.

2. La Corte d'appello ha confermato la decisione rilevando che nella fattispecie concreta doveva farsi applicazione delle norme di cui agli artt. 1104 e 1105 cod. civ., in forza delle quali il singolo comproprietario dell'edificio non può pretendere che gli altri comproprietari eseguano, in via esclusiva, le opere necessarie all'utilizzazione del bene comune, comprese quelle indispensabili per la stabilità.

Ne seguiva l'infondatezza della domanda risarcitoria, con la quale l'attore-appellante aveva chiesto la condanna dei convenuti ad eseguire i lavori e sopportarne i costi in via

esclusiva, senza avere attivato in via preventiva a procedura prevista dalle norme richiamate.

La Corte territoriale ha ritenuto inammissibile e comunque infondata anche la domanda subordinata di risarcimento danni da responsabilità precontrattuale, evidenziando che non vi era prova che i convenuti-appellati avessero accettato, nel corso delle trattive per la vendita dell'immobile, di eseguire i lavori di risanamento.

3. Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso Aurelio Manetta, sulla base di due motivi. Gli intimati non hanno svolto difese in questa sede. Il ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo è denunciata violazione o falsa applicazione degli artt. 669-*octies*, 688, 700 cod. proc. civ., 1105, 1172 cod. civ. e di «ogni norma e principio in materia di condominio minimo e tutelabilità diretta di situazione giuridiche soggettive», nonché omesso esame di fatto decisivo.

Il ricorrente contesta innanzitutto che i giudici del merito non avrebbero considerato quanto avvenuto nella fase cautelare, e, di seguito, censura l'applicazione degli artt. 1104 e 1105 cod. civ. alla fattispecie concreta, nella quale, per un verso, l'esecuzione delle opere sulle parti comuni era meramente strumentale a garantire l'integrità della proprietà esclusiva di uno dei condomini, e, per altro verso, erano necessari anche interventi diretti nella proprietà esclusiva dei convenuti. Il ricorrente lamenta, inoltre, che non vi sarebbe stato alcun accertamento in ordine ai diritti ed obblighi delle parti, a fronte dell'antigiuridicità del comportamento dei convenuti quale emergeva dal provvedimento cautelare, provvedimento che manteneva efficacia fino alla conclusione del giudizio di merito, e che non sarebbe stato esaminato il

fatto decisivo «della esistenza e misura della responsabilità dei convenuti», tenuto conto che anche in ambito condominiale è predicabile la responsabilità del singolo condomino quando i danni o anche solo l'aggravarsi di essi dipenda dal suo comportamento.

2. Con il secondo motivo è denunciata violazione o falsa applicazione degli artt. 112 cod. proc. civ. e 2043 cod. civ., nonché delle norme e dei principi in tema di risarcimento danni da illecito. Secondo il ricorrente la Corte d'appello avrebbe errato nel ritenere che l'illecito dei convenuti-appellati fosse configurabile solo previo esperimento del procedimento ex art. 1105 cod. civ., ed avrebbe quindi omesso di procedere agli accertamenti necessari ai fini della decisione sulla domanda risarcitoria. Sarebbe violato, inoltre, l'art. 112 nella parte in cui la Corte d'appello ha addebitato interamente i danni all'attore-appellante, per non essersi attivato nell'esecuzione dei lavori, senza che fosse stata formulata la relativa eccezione, ed in contrasto con le pacifiche evidenze istruttorie e con il provvedimento cautelare, che aveva disposto interventi anche nell'appartamento dei convenuti

3. I motivi, che possono essere esaminati congiuntamente per l'evidente connessione, sono privi di fondamento ove non inammissibili.

3.1. Sul dato incontestato che nella fattispecie si controverte di lavori urgenti su parti comuni nell'ambito di un condominio minimo, la Corte d'appello ha ritenuto che il condomino Aurelio Manetta non avesse titolo per pretendere dall'altro condomino - i consorti Manetta-Mastroddi - l'esecuzione dei lavori, stante il disposto degli artt. 1104-1005 cod. civ. che gli imponeva di azionare il rimedio previsto dall'art. 1105, o di provvedere lui stesso, ove ricorresse l'urgenza, chiedendo poi il rimborso pro quota.

La decisione è immune dai vizi denunciati.

3.2. La giurisprudenza di questa Corte Suprema ha chiarito da tempo che la diversa disciplina dettata dagli artt. 1110 e 1134 cod. civ. in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, rispettivamente, nella comunione e nel condominio di edifici, che condiziona il relativo diritto, in un caso, a mera trascuranza degli altri partecipanti e, nell'altro caso, al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, trova fondamento nella considerazione che, mentre nella comunione i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, nel condominio i beni comuni rappresentano utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione.

Ne discende che anche nel caso di "condominio minimo", cioè di condominio composto da due soli partecipanti, trova applicazione l'art. 1134 cod. civ., e perciò la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile solo nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, nel senso della assoluta indifferibilità (*ex plurimis*, Cass. 16/04/2018, n. 9280; Cass. 12/10/201, n. 21015).

In ipotesi di interventi indifferibili, infatti, è consentito l'intervento diretto del condomino anche senza l'autorizzazione degli organi condominiali, e perciò anche senza azionare lo strumento previsto dall'art. 1105 cod. civ. per rimediare all'inerzia/opposizione da parte da parte dell'altro condomino (*ex plurimis*, Cass. 22/06/2017, n. 15548; Cass. 22/03/2012, n. 4616).

4. La rilevata mancanza di titolo in capo al Manetta per pretendere dalla controparte l'esecuzione dei lavori, impedisce di configurare il danno connesso alla mancata esecuzione dei

lavori. Come evidenziato nella sentenza impugnata, l'attore-appellante, in quanto partecipe al condominio minimo, e quindi obbligato egli stesso alla conservazione delle parti comuni, avrebbe potuto eseguire direttamente i lavori urgenti e poi chiedere il rimborso pro quota, mentre ha agito come se obbligati ad eseguire i lavori fossero soltanto i convenuti-appellati, e su questo presupposto erroneo ha strutturato la pretesa risarcitoria.

5. La Corte d'appello non è incorsa nella violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., poiché la questione della configurabilità del diritto azionato prescindeva dalle difese ed eccezioni della controparte, né risulta che sia stato pretermesso alcun fatto decisivo. La denunciata omessa considerazione della «esistenza e misura della responsabilità dei convenuti» non è evidentemente un fatto storico, ma una valutazione giuridica, come tale non sussumibile nel paradigma dell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ. (per tutte, Cass. Sez. U 07/04/2014, n. 8053).

6. Privata di fondamento è poi la denunciata violazione delle norme e dei principi in materia di tutela cautelare. Anche a tale proposito la Corte d'appello ha correttamente rilevato che l'esito della fase cautelare non vincola il giudice del merito, il quale perciò non è tenuto a motivare in caso di decisione di segno contrario a quanto provvisoriamente assunto in sede cautelare (pag. 4 della sentenza impugnata).

7. Il ricorso è rigettato senza pronuncia sulle spese, in assenza di attività difensiva da parte degli intimati.

Sussistono i presupposti per il raddoppio del contributo unificato.

PER QUESTI MOTIVI

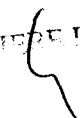
La Corte rigetta il ricorso.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 22 gennaio 2021.

Il Presidente



IL CANCELLIERE ESPERTO
De...


CORTE DI CASSAZIONE
Sezione II Civile
DEPOSITATO IN CANCELLERIA