

02046/06



REPUBBLICA ITALIANA

02046/06

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

Oggetto

CONDOMINIO
MINIMO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Vincenzo CARBONE - Presidente aggiunto -
- Dott. Rafaele CORONA - Pres. di sezione rel. -
- Dott. Vittorio DUVA - Presidente di sezione -
- Dott. Vincenzo PROTO - Consigliere -
- Dott. Roberto PREDEN - Consigliere -
- Dott. Luigi Francesco DI NANNI - Consigliere -
- Dott. Giulio GRAZIADEI - Consigliere -
- Dott. Guido VIDIRI - Consigliere -
- Dott. Mario CICALA - Consigliere -

R.G.N. 5104/01

Cron. 2046

Rep. 577

Ud. 12/01/06

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

CERSOSIMO NICOLA, elettivamente domiciliato in ROMA,
VIALE GIULIO CESARE 223, presso lo studio dell'avvocato
VITO CASTRONUOVO, rappresentato e difeso dagli avvocati
MICHELE ALDINO E VINCENZO G.C. PAPAEO, giusta delega
in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

COZZETTO ALFREDO, LA GAMMA ROSA, elettivamente

2006

8



domiciliati in ROMA, VIA LUDOVISI 45, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO BONIFACIO, rappresentati e difesi dall'avvocato CARLO BONIFACIO, giusta delega in calce al controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 244/99 della Corte d'Appello di POTENZA, depositata il 28/12/99;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 12/01/06 dal Consigliere Dott. Guido VIDIRI;

udito il P.M. in persona dell'Avvocato Generale Dott. Domenico IANNELLI che ha concluso per il rigetto del primo motivo, rinvio per il resto ad una sezione semplice.

Svolgimento del processo

Con citazione 16 novembre 1989, Nicola Cersosimo convenne, davanti al Tribunale di Lagonegro, i coniugi Alfredo Cozzetto e Rosa La Gamma.

Espose di essere proprietario, in ragione della metà assieme ai convenuti, di un edificio sito in Rotonda via Garibaldi, e di aver effettuato delle riparazioni alle parti comuni (beneficiando del contributo previsto dalla legge n. 219 del 1981 per i danni subiti dal fabbricato a seguito del sisma del 1980 e del 1982).

Domandò la condanna dei convenuti alla restituzione della quota da loro dovuta pari a lire 7.334.737.

I convenuti chiesero l'assoluzione da ogni avversa pretesa e il Tribunale, con sentenza 5 dicembre 1995/5 gennaio 1996, rigettò la domanda.

Decidendo sull'impugnazione principale proposta dal Cersosimo e sull'appello incidentale proposto da coniugi Alfredo Cozzetto e Rosa La Gamma (limitatamente alle spese), la Corte d'Appello di Potenza, con sentenza 17 novembre/28 dicembre 1999, respinse ambedue le impugnazioni. Premesso che la legislazione speciale non aveva introdotto nessuna deroga alla disciplina civilistica, concernente il rimborso delle spese per la conservazione delle cose comuni erogate da un proprietario, al condominio costituito da due soli partecipanti si applicava la norma di cui all'art. 1134 cod. civ., che al condomino riconosce il diritto al rimborso soltanto per le spese urgenti, ragion per cui non operava la disposizione dettata in tema di comunione in generale dell'art. 1110 cod.civ., secondo cui il rimborso delle spese per la conservazione era subordinato solamente alla trascuranza degli altri comproprietari. Nel condominio composto da due soli condomini non si ap-



plicavano soltanto le disposizioni stabilite dall'art. 1136 cod. civ. relativamente alla costituzione ed alle votazioni in assemblea.

Ha proposto ricorso per cassazione Cersosimo; hanno resistito con controricorso Alfredo Cozzetto e Rosa La Gamma.

Con ordinanza interlocutoria 10 marzo 2004, la Seconda Sezione civile ha rimesso gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, avendo rilevato un contrasto di giurisprudenza in materia di rimborso delle spese per la conservazione delle cose comuni nel caso di condominio composto da due soli partecipanti (il cosiddetto "condominio minimo"), giacché dalla Corte Suprema talora era stata affermata l'applicabilità dell'art. 1110 cod. civ. (Cass., Sez. II, 18 ottobre 1988, n. 5664), talaltra era stata ritenuta la applicabilità dell'art. 1134 cod. civ. (Cass., Sez. II, 26 maggio 1993, n. 5914 e Cass., Sez. II, 4 agosto 1997, n. 7181).

Motivi della decisione

1.- Con il primo motivo, il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 1110 e 1134 cod. civ., poiché erroneamente la sentenza della Corte d'Appello aveva ritenuto applicabile al condominio costituito da due soli partecipanti la disposizione di cui all'art. 1134 cod. civ., anziché quella prevista dall'art. 1110 dello stesso codice, ragion per cui al condomino, che aveva sostenuto le spese necessarie per la conservazione delle cose comuni, doveva riconoscersi il diritto al rimborso alla sola condizione della trascuranza dell'altro partecipante. Con il secondo motivo, il ricorrente lamenta la violazione degli artt. 9, 10, 12 e 14 della legge L. 14 maggio 1981, n. 219, e successive modificazioni,

perché erroneamente la sentenza impugnata non aveva considerato la deroga alle norme civilistiche apportate dalle norme speciali, con il diritto del condomino di procedere all'esecuzione delle opere, in sostituzione ed a spese del proprietario inadempiente. Con il terzo motivo, infine, il ricorrente censura ancora la violazione delle norme speciali ricordate sopra, che dalla sentenza impugnata non erano state ritenute applicabili a tutti gli immobili danneggiati dal sisma, in ragione dello stato di urgenza dei lavori per adeguare gli edifici alla normativa antisismica, a pena di decadenza dal beneficio del sussidio statale.

2.1.- La questione di diritto, che le Sezioni Unite sono chiamate a risolvere per decidere la controversia, è se, nel caso di edificio in condominio composto da due soli partecipanti (il cosiddetto "condominio minimo"), il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino sia regolato dalla norma di cui all'art. 1134 cod. civ., che riconosce il diritto al rimborso soltanto per le spese urgenti; ovvero se, in considerazione della peculiarità della situazione di fatto e di diritto configurata dalla presenza di due soli proprietari, e dalla susseguente inapplicabilità del principio di maggioranza, la fattispecie venga ad essere regolata dalla norma dettata dall'art. 1110 cod. civ. per la comunione in generale, secondo cui il rimborso è subordinato alla mera trascuranza degli altri condomini.

Il diverso il regime del rimborso delle spese anticipate dal condomino e dal comproprietario, a seguito della inerzia degli altri partecipanti (o dell'amministratore) – è noto – si fonda sul diverso presupposto oggettivo dell'urgenza e della trascuranza.



In materia di condominio negli edifici, il concetto di urgenza, impiegato nell'art. 1134 cod. civ., viene ricavato dal significato proprio della parola, che designa la stretta necessità: la necessità immediata ed impellente. Afferma la giurisprudenza che, ai fini dell'applicabilità dell'art. 1134 cod. civ. concernente il rimborso delle spese per le cose comuni fatte da un condomino, va considerata urgente la spesa, che deve essere eseguita senza ritardo (Cass., Sez. II, 26 marzo 2001, n. 4364); la spesa, la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, secondo il criterio del buon padre di famiglia (Cass., Sez. II, 12 settembre 1980, n. 5256).

Trascuranza, invece, significa negligenza, trascuratezza, omessa cura come si dovrebbe. Relativamente alle spese necessarie per la conservazione delle cose comuni, l'art. 1110 cit. riconduce il diritto al rimborso alla semplice inattività (Cass., Sez. II, 3 agosto 2001, n. 10738).

Il maggior rigore della disciplina in tema di condominio negli edifici rispetto alla comunione dipende dalla diversa utilità dei beni, che formano oggetto dei differenti diritti; l'utilità strumentale per i beni in condominio e l'utilità finale per i beni in comunione. La indivisibilità dei beni in condominio (art. 1119 cod. civ.) dipende dalla utilità strumentale, essendo strettamente legata al godimento delle unità immobiliari. Dalla virtuale perpetuità del condominio deriva l'opportunità che i condomini non interferiscono nella amministrazione delle parti comuni dell'edificio. Dalla normale divisibilità nella comunione, invece, segue che il comunista insoddisfatto dell'altrui inattività, se non vuole chiedere lo scioglimento (art. 1111 cod. civ.), può decidere di provvedere personalmente.



2.2 - L'espressione "condominio" designa il diritto soggettivo di natura reale (la proprietà comune) concernente le parti dell'edificio di uso comune e, ad un tempo, l'organizzazione del gruppo dei condomini, composta essenzialmente dalle figure dell'assemblea e dell'amministratore: organizzazione finalizzata alla gestione delle cose, degli impianti e dei servizi.

La specifica fisionomia giuridica del condominio negli edifici – la tipicità, che distingue l'istituto dalla comunione di proprietà in generale e dalle altre formazioni sociali di tipo associativo – si fonda sulla relazione che, nel fabbricato, lega i beni propri e comuni, riflettendosi sui diritti, dei quali i beni formano oggetto (la proprietà esclusiva e il condominio). Le norme dettate dagli artt. 1117-1139 cod. civ. si applicano all'edificio, nel quale più piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse e un certo numero di cose, impianti e servizi di uso comune sono legati alle unità abitative dalla relazione di accessoriaità.

L'art. 1117 cod. civ., elencati a titolo esemplificativo talune cose, impianti e servizi di uso comune, stabilisce che "sono oggetto di proprietà comune"... "in genere tutte le parti dell'edificio necessarie per l'uso comune" (n. 1); i locali destinati "per simili servizi in comune" (n. 2); le opere, le installazioni, i manufatti "di qualunque genere che servono all'uso o al godimento comune".

Secondo l'interpretazione consolidata, ai fini della attribuzione del diritto di condominio la norma conferisce rilevanza al collegamento tra le parti comuni e le unità immobiliari in proprietà solitaria: collegamento, che può essere materiale o funzionale. Il primo tipo di legame, consistente nella incorporazione tra entità in-



scindibili, ovvero nella congiunzione stabile tra entità separabili, si concreta nella necessità delle cose, dei servizi e degli impianti per l'esistenza o per l'uso dei piani o delle porzioni di piano; il secondo si esaurisce nella destinazione funzionale delle parti comuni all'uso o al servizio delle unità immobiliari (tra le tante: Cass., Sez. II, 9 giugno 2000, n. 7889). Il collegamento tra beni propri e comuni, consistente nella necessità per l'esistenza o per l'uso, ovvero nella destinazione all'uso o al servizio, si definisce come relazione di accessorietà, perché l'espressione mette in evidenza, ad un tempo, il legame funzionale e la connessione materiale. Il termine accessorietà, sul piano funzionale, enuncia il difetto di utilità fine a se stessa e la subordinazione strumentale delle parti comuni; esprime, altresì, la connessione materiale, che determina la mancanza di autonomia fisica dei beni comuni rispetto ai beni in proprietà esclusiva e, nondimeno, non esclude la loro perdurante individualità giuridica nell'orbita della incorporazione o della relazione stabile.

Il regime del condominio negli edifici – inteso come diritto e come organizzazione – si istaura per legge nel fabbricato, nel quale esistono più piani o porzioni di piano, che appartenengono in proprietà esclusiva a persone diverse, ai quali dalla relazione di accessorietà è legato un certo numero di cose, impianti e servizi comuni. Il condominio si costituisce (*ex lege*) non appena, per qualsivoglia fatto traslativo, i piani o le porzioni di piano del fabbricato vengono ad appartenere a soggetti differenti.

Segue che, in un edificio composto da più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a persone diverse, la disciplina delle cose, degli impianti e dei

servizi di uso comune, legati ai piani o alle porzioni di piano dalla relazione di accessorietà, sia per quanto riguarda la disposizione sia per ciò che concerne la gestione, è regolata dalle norme sul condominio.

In definitiva, l'esistenza del condominio e l'applicabilità delle norme in materia non dipende dal numero delle persone, che ad esso partecipano.

Prima di chiudere sul punto, conviene ribadire le ragioni, che determinano la disciplina differente del condominio e della comunione in generale. La ragione di fondo è la diversa utilità dei beni, che formano oggetto del condominio e della comunione: rispettivamente, l'utilità strumentale e l'utilità finale. Le parti comuni dal codice sono considerate beni strumentali al godimento dei piani o delle porzioni di piano in proprietà esclusiva; cose in comunione costituiscono beni autonomi, suscettibili di utilità fine a se stessa e come tali sono considerate.

2.3.- D'altra parte, nessuna norma prevede che le disposizioni dettate per il condominio negli edifici non si applichino al "condominio minimo", composto da due soli proprietari. Per la verità, le due sole norme concernenti il numero dei partecipanti riguardano la nomina dell'amministratore ed il regolamento di condominio (L'art. 1129 cod. civ. fissa l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di quattro; l'art. 1138 prevede che il regolamento di condominio debba essere approvato dall'assemblea quando il numero dei condomini è superiore a dieci). Nessuna norma dettata in materia di condominio contempla il numero minimo (due) dei condomini.

Pertanto, se nell'edificio ameno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, il condominio – considerato come situa-



zione soggettiva o come organizzazione – sussiste sulla base della relazione di accessorialità tra cose proprie e comuni e, per conseguenza, indipendentemente dal numero dei partecipanti trovano applicazione le norme specificamente previste per il condominio negli edifici.

2.4.- Si contesta l'applicabilità di talune delle norme di organizzazione (artt. 1120, 1121, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1135, 1136, 1137, 1138 cod. civ.), specialmente di quelle riguardanti il funzionamento del collegio sulla base del principio di maggioranza. Ciò sulla base dell'asserita inapplicabilità del metodo collegiale e del principio maggioritario in presenza di due soli condomini.

Ma non è esatta l'affermazione che l'impossibilità di impiegare il principio maggioritario renda inapplicabili ai condomini minimi le norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea e determini automaticamente il ricorso alle norme sulla comunione in generale (tra le altre: Cass., Sez. II, 30 marzo 2001, n. 4721; Cass., Sez. II, 26 maggio 1993, n. 5914; Cass., Sez. II, 6 febbraio 1978, n. 535; Cass., Sez. II, 24 aprile 1975, n. 1604).

Nessuna norma contempla l'impossibilità, logica e tecnica, che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso da quello maggioritario. In altre parole, nessuna norma impedisce che l'assemblea, nel caso di condominio formato da due soli condomini, si costituisca validamente con la presenza di tutti e due i condomini e all'unanimità decida validamente. Dalla interpretazione logico-sistematica non si ricava la necessità di operare sempre e comunque con il metodo collegiale e con il principio maggioritario, quindi il divieto categorico di decidere con criteri diversi dal principio di maggioranza (per esempio, all'unanimità): si ricava la di-

disciplina per il caso in cui non si possa decidere, a causa della impossibilità pratica di formare la maggioranza: il che vale non soltanto per il condominio minimo.

La disposizione dell'art. 1136 cod. civ. è applicabile anche al condominio composto da due soli partecipanti: peraltro, se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, siccome previsto ai sensi del collegato disposto degli artt. 1105 e 1139 cod. civ.

L'ipotesi del condominio minimo è del tutto simile ad altre, nelle quali la maggioranza in concreto non si forma. Si pensi al caso del condominio composto da più partecipanti, in cui gli schieramenti opposti si equivalgono e non si determinano maggioranza e minoranza; oppure al caso di un condominio, del pari composto da più partecipanti, in cui un impianto risulti destinato al servizio di due soli condomini, i quali da soli sono chiamati a deliberare sulla gestione. In entrambi i casi, se in concreto la maggioranza non si forma si ricorre all'autorità giudiziaria *ex art. 1105 cod. civ. cit.*

A fortiori, non sussistono ostacoli all'applicazione anche al condominio minimo delle norme concernenti la situazione soggettiva (artt. 1117, 1118, 1119, 1122, 1123, 1124, 1135, 1136, 1137, 1138 cod. civ.). Quindi, nulla osta che nel caso delle spese anticipate da un condomino trovi applicazione l'art. 1134 cod. civ. Per la verità, il contemperamento di interessi dettato da questa disposizione si fonda sulla relazione di accessorietà tra beni propri e comuni, essendo la disciplina del rimborso delle spese per le cose, gli impianti ed i servizi comuni dell'edificio stabilita in funzione del carattere strumentale di queste parti rispetto

al godimento dei piani o delle porzioni di piano in proprietà solitaria, avuto riguardo alla necessità che i condomini sulla gestione interferiscano il meno possibile.

2.5.- In conclusione, il condominio si istaura, sul fondamento della relazione di accessorietà tra le cose, gli impianti ed i servizi rispetto ai piani o le porzioni di piano in proprietà solitaria, ogni qual volta nel fabbricato esistono più piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva; la relazione di accessorio a principale conferisce all'istituto la fisionomia specifica, per cui si differenzia dalla comunione e dalle altre formazioni sociali di tipo associativo; d'altra parte, nessuna disposizione prevede l'inapplicabilità delle norme concernenti il condominio negli edifici al "condominio minimo", composto da due soli partecipanti, posto che le sole norme in materia concernenti il numero dei condomini riguardano la nomina dell'amministratore e la formazione del regolamento (gli artt. 1129 e 1138). Tutto ciò considerato, nel caso di edificio in condominio composto da due soli condomini (il cosiddetto "condominio minimo"), il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da un condomino viene ad essere regolato dalla norma stabilita dall'art. 1134 cod. civ., da cui il diritto al rimborso è riconosciuto soltanto per le spese urgenti: ovverosia, soltanto per le spese impellenti, che devono essere eseguite senza ritardo e la cui erogazione non può essere differita senza danno.

Il primo motivo di ricorso deve essere respinto.

3.- Deve essere rigettato, del pari, il secondo motivo, che al primo è strettamente connesso.

Ann

La legge speciale 14 maggio 1981, n. 219 non deroga affatto alle disposizioni del codice civile in materia di condominio, Al contrario, la legge speciale all'art. 12 cpv. ultimo conferma che le deliberazioni collegiali concernenti le opere di ricostruzione o di riparazione devono essere approvate con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma 2 cod. civ.: in piena conformità, quindi, con quanto dispone in generale lo stesso art. 1136 al comma quarto per la ricostruzione dell'edificio o le riparazioni straordinarie di notevole entità.

Allo stesso tempo, le norme concernenti i contributi per la riparazione degli immobili non irrimediabilmente danneggiati riguardano, di regola, i soggetti titolari del diritto di proprietà alla data del sisma (art. 10). Peraltro, i contributi per la riparazione previsti in favore del proprietario, a norma dell'art. 11 possono essere assegnati eccezionalmente anche al conduttore o ad altri detentori alla duplice condizione che: a) sia decorso il termine di 90 giorni dalla comunicazione, con lettera raccomandata, che i predetti soggetti sono tenuti a inviare al proprietario, di voler eseguire direttamente le opere necessarie, senza che il proprietario abbia presentato al sindaco la prescritta domanda di autorizzazione; b) nel termine di 90 giorni dall'autorizzazione del sindaco, il proprietario non abbia dato inizio ai lavori.

Nella specie, nessuna di tali modalità procedurali si deduce essere stata osservata.

4.- Appare del tutto nuovo e, come tale, inammissibile il terzo motivo di ricorso.

Perman

E' risaputo che i motivi del ricorso per cassazione devono investire, a pena di inammissibilità, questioni che siano già comprese nel *thema decidendum* del giudizio di appello, non essendo prospettabili per la prima volta in sede di legittimità questioni nuove e nuovi temi non trattati nella fase di merito. Orbene, non risulta prospettata in appello la doglianza concernente l'urgenza *ex se* delle opere occorrenti per adeguare l'edificio alla normativa antisismica, posto che in sede di gravame Nicola Cersosimo, con il primo motivo aveva lamentato la mancata ammissione della richiesta consulenza tecnica indispensabile per valutare l'applicabilità nella fattispecie della disposizione di cui all'art. 1110 cod. civ. e, con il secondo, aveva censurato l'affermazione circa l'insussistenza della prova relativa alla ultimazione dei lavori.

5.- Rigettato il ricorso, sussistono giusti motivi per compensare integralmente le spese processuali.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte, pronunciando a Sezioni Unite:

rigetta il ricorso e compensa le spese.

Roma, 12 gennaio 2006.

Il Presidente est.

Dott. Rafaele Corona



Il Primo Presidente ff.

Dott. Vincenzo Carbone



IL CANCELLIERE C1
Giovanni Giambattista

Depositata in Cancelleria



oggi, 31 GEN. 2006
IL CANCELLIERE C1
Giovanni Giambattista

