

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Mario SPADONE - Presidente

Dott. Franco PONTORIERI - Consigliere

Dott. Alfredo MENSITIERI - Consigliere

Dott. Antonino ELEFANTE - Consigliere rel.

Dott. Umberto GOLDONI - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Sul ricorso iscritto al n. 13680/97 proposto

da

C.U., elettivamente domiciliato in Roma, presso lo studio dell'Avv. E.R. che unitamente all'Avv. A.R. lo rappresenta, e difende come da procura a margine del ricorso.

RICORRENTE

contro

C.G., elettivamente domiciliata in Roma, presso lo studio dell'Avv. P.P. che unitamente all'Avv. S.S. la rappresenta e difende come da procura a margine del controricorso.

CONTRORICORRENTE

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

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30.03.2000 dal Cons. Dott. Antonino Elefante.

Sentito l'Avv. A.R.

Udito il P.M. in persona del Sost. Proc. Gen.le Dott. Vincenzo Marinelli che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione 15.06.1990, G.C. conveniva in giudizio davanti al Tribunale di il fratello U. al fine di sentirlo condannare al rimborso del 50% delle spese da essa interamente sostenute per la manutenzione e il riscaldamento dell'immobile di loro comune proprietà.

Il convenuto costituitosi contestava la domanda, deducendo che l'attrice doveva provare le spese sostenute delle quali chiedeva il rimborso pro quota; che tali spese erano state decise unilateralmente dall'attrice stessa in violazione degli ; che la ripetizione degli esborsi non era giustificata neppure dal disposto , attesa la mancanza di prova dell'utilità della gestione; che la C. tratteneva l'affitto di un locale sito nell'immobile comune, il cui canone di locazione era stato determinato al di sotto di quello equo consentito dalla legge, per cui l'attrice doveva risarcirlo del danno subito, da compensare con l'eventuale rimborso per le spese comuni.

All'esito dell'istruttoria, il Tribunale accoglieva la domanda dell'attrice e condannava il convenuto a rimborsare alla stessa la somma di L. 8.491.156, con gli interessi legali dal al saldo, nonché a rimborsare le spese del giudizio.

Tale decisione veniva confermata dalla Corte d'appello di che, con sentenza n., rigettava l'appello proposto da U.C., osservando che la prima censura - circa l'effettiva sussistenza e ammontare delle spese sostenute dalla appellata per la conservazione e manutenzione del bene comune - era non solo inammissibile perché generica, ma anche infondata perché il teste escusso G. aveva puntualmente confermato tutti i

documenti prodotti (giustificativi di spese e conteggi analitici) contenenti tutte le necessarie specificazioni per desumere la riferibilità delle spese alla gestione dell'immobile comune.

Parimenti generica era la seconda censura con la quale si deduceva che i primi giudici avrebbero omesso di verificare la fondatezza giuridica della pretesa della C., dato che veniva soltanto dedotto che questa avrebbe dovuto consultare il fratello, prima di procedere a qualunque spesa. Ma un simile obbligo non sussisteva a carico della C., il cui diritto al rimborso era previsto dagli articoli 1104 e 1105 c.c.; mentre il diritto del C. di partecipare all'amministrazione dei beni comuni, poteva essere fatto valere nei modi previsti dalla legge, e cioè ai sensi dell'art. 1105 c.c. .

Infine, quanto ai pretesi crediti opposti in compensazione, osservava la Corte d'appello che il C. nessuna prova aveva dato della loro sussistenza.

Contro tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione U.C.in base a due motivi, ai quali G.C. ha resistito con controricorso.

Il ricorrente ha depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

A) Preliminarmente va disattesa l'eccezione sollevata dalla controricorrente di difetto di rappresentanza processuale del ricorrente e di inammissibilità del ricorso perché non vi sarebbe "traccia della asserita assistenza del Curatore dell'inabilitato C.".

Nell'intestazione del ricorso è chiaramente indicato il provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, che, unitamente alla richiesta del Curatore dell'inabilitato, è stato regolarmente prodotto in atti. Dalla lettura della richiesta di autorizzazione avanzata dal Curatore dell'inabilitato risulta poi come essa non sia affatto generica ma presenti tutti i requisiti di specificità voluti dalla legge, in quanto chiarisce che l'autorizzazione è stata presentata al fine "di proporre ricorso per cassazione avverso la sentenza

della Corte d'appello del"

B) A sostegno dell'impugnazione il ricorrente U.C. deduce:

1. Violazione , nonché omessa e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia ex art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c., per avere l'impugnata sentenza ritenuto che l'attrice avesse dimostrato la sua pretesa in base alla documentazione prodotta e alla testimonianza del marito. Sennonché, afferma il ricorrente, la documentazione era costituita da una serie di bollette e di ricevute prive di qualsiasi riferimento alla proprietà comune; il marito della C. rendendo la testimonianza si era limitato a precisare (udienza 22.6.1993) che i documenti a lui mostrati corrispondevano a spese effettivamente sostenute dalla moglie, senza però precisare che esse riguardavano l'amministrazione della parte comune dei beni. Inoltre la sentenza impugnata ha affermato, contrariamente al vero, che la censura sul punto era stata generica.

2. Violazione, nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia ex art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c., perché la sentenza impugnata non ha preso in esame l'eccezione del C., ribadita in appello, che si doveva verificare l'effettiva fondatezza giuridica della pretesa dell'attrice, la quale non poteva decidere autonomamente sulle spese comuni senza consultarsi con il fratello, specialmente dopo che era stata revocata l'interdizione. L'impugnata sentenza, ritenendo che il C. poteva tutelare il suo diritto a partecipare all'amministrazione dei beni comuni nei modi previsti , non ha considerato che questa norma riguarda ipotesi diverse da quella in esame.

C) Il secondo motivo, da esaminare con precedenza per ragioni di priorità logica, merita accoglimento.

Premesso che il C., sin dal primo grado, aveva contestato di non essere stato consultato dalla sorella per l'effettuazione delle spese inerenti alla conservazione e amministrazione ordinaria dei beni comuni (villa con

giardino), va osservato che erroneamente la Corte d'appello ha ritenuto che l'attrice non aveva alcun obbligo di consultare il Curatore del fratello prima di procedere a qualunque spesa, essendo il suo diritto al rimborso delle spese sostenute fondato sugli , finendo così col disconoscere la natura e la portata di norma di carattere generale , non derogabile se non in ipotesi di casi specifici (come ad es. quello dell'art. 1110 c.c.)

Invero l'art. 1105 c.c. garantisce il diritto di partecipazione di ogni singolo comunista alle vicende inerenti l'amministrazione del bene comune pro indiviso, per cui nessuno dei compartecipi ha per legge il potere di rappresentare gli altri nell'amministrazione della cosa comune, dove vige il principio del concorso di tutti i comunisti che si attua indiscutibilmente tramite la convocazione dell'assemblea che delibera. a maggioranza (anche in presenza di due soli comproprietari). Nessuno, infatti, può essere escluso dagli atti che riguardano la sua cosa e se proprietario di questa sono soltanto due persone, ciascuna di esse deve necessariamente entrare a formare la volontà comune (magari pronunciandosi in modo diverso ovvero non pronunciandosi affatto) in tema di amministrazione del bene in comunione, tant'è che il terzo comma richiede, per tali deliberazioni, che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati, mediante avviso di convocazione.

Sul punto questa Corte ha costantemente ribadito che nell'ipotesi di condominio composto di due soli partecipanti (cd. "piccolo condominio"), le spese necessarie alla conservazione o riparazione della cosa comune devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, della quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di procedere a determinati lavori (cfr. ex plurimis: Cass. 29.5.1998 n. 5298; 25.6.1991 n. 7126).

Il principio della preventiva convocazione e successiva deliberazione dell'assemblea in ordine alle spese comuni, che si fonda sull'indiscutibile

diritto di ciascun comproprietario di partecipare all'amministrazione del bene comune, può essere derogato solo se vi sono ragioni di particolare urgenza ovvero trascuratezza da parte degli altri comproprietari. Ipotesi che non ricorrono nel caso in esame, dato che tutte le spese di cui si chiede il rimborso risultano essere "ordinarie", mentre non vi è nessuna prova di trascuratezza alcuna da parte del C. .

Pertanto l'impugnata sentenza non poteva ritenere la C. legittimata ad agire da sola per gli atti di ordinaria amministrazione della cosa comune ed escludere che fosse necessaria la convocazione dell'assemblea dei comproprietari, dato che spetta soltanto a questa ogni determinazione al riguardo, sia che si tratti di spese utili che di spese necessarie.

D) L'accoglimento di tale motivo comporta l'assorbimento del primo motivo che, come emerge da quanto sopra esposto, investe la prova documentale e testimoniale offerta dalla C. in ordine alle spese sostenute per l'amministrazione del bene comune.

E) Concludendo la disamina, va accolto il secondo motivo del ricorso, assorbito il primo; in relazione alla censura accolta la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'Appello di, che si atterrà ai principi di diritto sopra esposti e provvederà anche in ordine al regolamento delle spese del giudizio di legittimità, facendone questa Corte espressa rimessione (art. 385, ult. cpv., c.p.c.).

P.Q.M.

La Corte di Cassazione accoglie il secondo motivo del ricorso, assorbito il primo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa per nuovo esame al altra Sezione della Corte di Appello di,

che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della 2A Sezione Civile, il 30 marzo 2000.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN DATA 3 LUG. 2000