

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CARBONE Vincenzo - Presidente aggiunto

Dott. CORONA Raffaele - rel. Presidente di sezione

Dott. DUVA Vittorio - Consigliere

Dott. PROTO Vincenzo - Consigliere

Dott. PREDEN Roberto - Consigliere

Dott. DI NANNI Luigi Francesco - Consigliere

Dott. GRAZIADEI Giulio - Consigliere

Dott. VIDIRI Guido - Consigliere

Dott. CICALA Mario - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sul ricorso proposto da:

C.N., elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato V.C.,
rappresentato e difeso dagli avvocati A.M. E V.G.C.P., giusta delega in calce
al ricorso;

- ricorrente -

contro

C.A., L.G.R., elettivamente domiciliati in ROMA, presso lo studio
dell'avvocato F.B., rappresentati e difesi dall'avvocato B.C., giusta delega in

calce al controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. della Corte d'Appello di, depositata il

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 12/01/2006 dal Consigliere Dott. Guido VIDIRI;

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

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione, C.N. convenne, davanti al Tribunale di, i coniugi C.A. e L.G. R..

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

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

I convenuti chiesero l'assoluzione da ogni avversa pretesa e il Tribunale, con sentenza, rigettò la domanda.

Decidendo sull'impugnazione principale proposta dal C. e sull'appello incidentale proposto da coniugi C.A. e L.G.R. (limitatamente alle spese), la Corte d'Appello di, con sentenza, 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 , 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 , 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 applicavano soltanto le disposizioni stabilite relativamente alla costituzione ed alle votazioni in assemblea.

Ha proposto ricorso per Cassazione C.; hanno resistito con controricorso C.A. e L.G.R..

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"), giacchè dalla Corte Suprema talora era stata affermata l'applicabilità (Cass., Sez. 2^a, 18 ottobre 1988, n. 5664), talaltro era stata ritenuta la applicabilità (Cass., Sez. 2^a, 26 maggio 1993, n. 5914 e Cass., Sez. 2^a, 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 , poichè erroneamente la sentenza della Corte d'Appello aveva ritenuto applicabile al condominio costituito da due soli partecipanti la disposizione di cui , anzichè quella prevista , 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 L. 14 maggio 1981, n. 219, e successive modificazioni, perchè 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 sta regolato dalla norma di cui , 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 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 , 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 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. 2^a, 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. 2^a, 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. 2^a, 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 () 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 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 accessorietà.

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 inscindibili, 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. 2^a, 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, perchè 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 appartengono 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 (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 situazione soggettiva o come organizzazione - sussiste sulla base della relazione di accessorietà 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 (), 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. n, 30 marzo 2001, n. 4721; Cass., Sez. 2^a, 26 maggio 1993, n. 5914; Cass., Sez. U, 6 febbraio 1978, n. 535;

Cass., Sez. n, 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 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 è applicabile anche al condominio composto da due soli partecipanti: peraltro, se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poichè 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 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 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 c.c.).

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 , 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.

La L. speciale 14 maggio 1981, n. 219 non deroga affatto alle disposizioni del codice civile in materia di condominio. Al contrario, la L. speciale, 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 , comma 2: in piena conformità, quindi, con quanto dispone in generale lo stesso , comma 4, 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 (legge citata, art. 10).

Peraltro, i contributi per la riparazione previsti in favore del proprietario, a norma della legge citata, 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 necessaria 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.

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 C.N., con il primo motivo aveva lamentato la mancata ammissione della richiesta consulenza tecnica indispensabile per valutare l'applicabilità nella fattispecie della disposizione di cui 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.

P.Q.M.

La Corte, pronunciando a Sezioni Unite:

rigetta il ricorso e compensa le spese.

Così deciso in Roma, il 12 gennaio 2006.

Depositato in Cancelleria il 31 gennaio 2006