

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati

Dott. Gaetano LO COCO Presidente

" Antonio BRONZINI Consigliere

" Mauro SAMMARTINO Rel.est. "

" Vincenzo DI CIÒ "

" Giuseppe ROTUNNO "

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso proposto

il primo ..... da

L.D e P.E., elett. dom. a Roma presso l'avv.to A.B.; rapp. e difeso dall'avv.  
E.D. per delega a margine del ricorso.

Ricorrenti

contro

L.L.,L.L., L.R., L.M.,

Intimati

il secondo ..... proposto da:

L.L. res. ...., elett. dom. a Roma presso B.-D.; rapp. e difeso  
dall'avv. P.M. per delega a margine del ricorso.

Controricorrente e Ricorrente incidentale

contro

L.D. e P.E.

Intimati

il terzo ..... proposto da:

L.L. e L.M. di ..... e L.R. di .....; elett. dom. a Roma presso la B.-D.; rapp. e difese dall'avv. G.M. per delega a margine del ricorso.

Controricorrenti e Ricorrente incidentali

contro

L.D. e P.E. -

Intimati

per l'annullamento della sentenza della C.A. di .....

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 29.9.87 dal Cons. Sammartino -

Per il ricorrente principale è comparso l'avv. E.D. che ha concluso per l'accoglimento del ricorso principale e il rigetto dei due ricorsi incidentali.

Udito il P.M. in persona del Sost. Proc. Gen. Dr. Francesco Simeone che ha concluso per il rigetto del ricorso principale, assorbiti i ricorsi incidentali condizionati.

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

1. I coniugi D.L. ed E.P. chiesero al tribunale di .....

a) di condannare i germani L., L., R. e M. L. a rimborsare la somma di L. 4.500.000 rappresentante la quota complessiva a loro carico delle spese che essi attori avevano erogate per l'assistenza (fino al suo decesso) di C.D.C. madre dei L.;

b) di condannare, inoltre, L.L. al rimborso di L. 1.500.000 quale sua quota

delle spese sostenute per lavori di riattazione necessari ad un immobile "di proprietà comune" di D. e L.;

2. I convenuti si opposero ad entrambe le domande sostenendo:

a) che le opere di assistenza alla madre erano state ampiamente coperte dalle pensioni di cui ella aveva goduto e d'altra parte P. si era obbligata, con un contratto stipulato per atto pubblico il ....., a sostenerle in cambio della cessione a lei di un immobile da parte di D.C.;

b) che i lavori erano stati eseguiti sull'opposizione di L., manifestata con diffida scritta.

3. Il tribunale rigettò le domande e la corte ..... confermò la sentenza, così argomentando:

a) trattandosi di edificio in condominio a due soli soggetti, non era possibile applicare - che presuppone un numero di condomini superiore a tre per poter costituire l'assemblea - ma era possibile applicare l'art. 1134, ragione per cui il rimborso non era dovuto, essendo le spese non urgenti, se non eseguite con l'autorizzazione (dell'amministratore o) dell'assemblea per cui la costituzione - e per la validità delle cui deliberazioni - l'art. 1105, al quale ci si poteva riferire per il richiamo disposto dall'art. 1139, non richiede che alla comunione partecipino più di due soggetti;

aa) la domanda proposta in appello, per cui il rimborso era dovuto a D. (anche) ex in quanto possessore "dei locali di proprietà esclusiva del fratello L.", era inammissibile perché nuova;

aaa) l'altra domanda, pure proposta per la prima volta in appello, avente ad oggetto il rimborso di quelle spese nei limiti dell'arricchimento, era ammissibile ma non era stata fornita la prova della precisa quantificazione dell'arricchimento di L. e del depauperamento di chi l'aveva proposta;

b) in virtù del contratto del ..... D.C. aveva "un diritto all'assistenza a vita nei confronti di P., sua nuora" quale controprestazione della cessione di un

immobile a costei e infatti ciò era stato chiaramente enunciato all'art. 4, mentre "il prezzo di vendita" dell'immobile dichiaratovi - L. 50.000 - non era "effettivo" perché il "reale corrispettivo della vendita" era rappresentato proprio da quell'onere a carico di P., e il comportamento successivo delle parti - D.C. era stata assistita per diversi anni, mentre quella somma non sarebbe bastata neanche per un mese - lo (I).

#### 4. Ricorrono in Cassazione:

A - In via principale: D.L. ed E.P. con i seguenti motivi:

I. Violazione degli artt. 1134, 1136, 1139, 1110 c.c.: la corte avrebbe dovuto applicare le norme sulla comunione in generale e non l'art. 1134 c.c.;

II. Violazione degli artt. 1150-1 c.c.: la domanda di D., diretta al rimborso delle spese di riparazione da lui erogate quale "condominio possessore dei beni comuni", non era nuova.

III. Violazione degli artt. 2041 e 2697 c.c., contraddittorietà e insufficienza di motivazione: quella prova, a fondamento della domanda di arricchimento, era stata data.

IV. Violazione degli artt. 443 e 1362 sgg. c.c., contraddittorietà di motivazione e omessa pronuncia sul punto concernente la diversità - prospettata dall'appellante - tra l'assistenza nei limiti di L. 50.000, indicata nell'atto notarile, a cui P. si era obbligata, e la "prestazione alimentare ex art. 443 c.c." che era stata data a D.C per essere, questa, in stato di bisogno, dalla corte escluso.

V. Violazione degli artt. 1362 sgg. c.c. e difetto di motivazione sul punto concernente l'apprezzamento del valore dell'immobile ceduto da D.C., ritenuto dalla corte non corrispondente alla somma di lire 50.000 indicatovi.

B. In via incidentale condizionata: L.L. con i seguenti motivi:

I. La Corte avrebbe dovuto dichiarare che il rimborso delle spese non era

dovuto, perché, a norma dell'art. 1110 c.c., mancava il presupposto della "trascuranza degli altri partecipanti" in quanto egli "non era stato interpellato in ordine ai lavori da eseguirsi al fabbricato, ma si era solo limitato ad invitare il fratello a non darvi inizio senza il suo consenso ed a concordare a lui quelli riguardanti le parti comuni"; tale aspetto era stato messo in luce nella comparsa conclusionale d'appello ma la corte non ne tenne alcun conto.

II. La Corte avrebbe dovuto dichiarare che D.L. non aveva diritto al rimborso di quelle spese neanche come possessore.

C. In via incidentale condizionata: L., M. e R. L. col seguente motivo: la corte avrebbe dovuto dichiarare che il contratto del ..... aveva natura aleatoria.

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

I ricorsi vanno riuniti ex art. 335 c.p.c.

A. I - Motivo fondato.

L'errore che inficia la sentenza impugnata consiste nell'aver ritenuto applicabile l'art. 1134 c.c. (e, quindi, rigettato la domanda di rimborso trattandosi di spese non urgenti) sol perché, non essendo possibile fare riferimento all'organizzazione del condominio (in mancanza di un numero di condomini superiore a due) e perciò non essendo possibile applicare l'art. 1134 di prima intenzione (l'autorizzazione, da esso contemplata, delle spese non urgenti dovendo esser data dagli organi del condominio) era legittimo il ricorso al rinvio alle norme sulla comunione in generale disposto dall'art. 1139 c.c. per quanto non espressamente previsto in materia di condominio, e quindi rileggere l'art. 1134 come se, invece che dell'autorizzazione data dallo amministratore e dall'assemblea del condominio, esso trattasse dell'autorizzazione data dagli organi della comunione in generale di cui all'art. 1105, sostituita all'assemblea condominiale l'assemblea della comunione, ritenuta costituibile anche con due soli comunisti (é questo l'unico senso, sul piano logico, attribuibile alla motivazione adottata sul punto della corte di

merito - sub 3.a).

Ma così argomentando la corte ..... - oltre a non spiegare a chi dei due partecipanti attribuire i poteri di quell'amministratore che avrebbe dovuto autorizzare le spese (e avrebbe dovuto spiegarlo, tenendo conto proprio dell'art. 1105, rubricato "Amministrazione", della comunione) ovvero a quali risultanze di causa intendesse riferirsi nell'ipotizzare un'assemblea (o, comunque, una deliberazione) della comunione a cui riferire il diniego dell'autorizzazione - dimenticò che il meccanismo di rinvio da un corpo di norme ad un altro non poteva - per la contraddizione che "nòl consente" - avere come esito il ritorno all'applicazione di una norma dichiarata inapplicabile in partenza.

In altri termini: la corte, prima disse che l'art. 1134 non era applicabile alla specie ma poi l'applicò, mentre il ricorso al rinvio avrebbe dovuto condurre all'applicazione di una norma di quelle - della comunione - richiamate dalla norma di rinvio (art. 1139).

Ed allora è fondata la tesi dei ricorrenti per cui, scelta la via del rinvio (e giocoforza, perché l'organizzazione condominiale - assemblea, e amministratore nominato dall'assemblea ex art. 1129 - non è costituibile in un condominio di due soli partecipanti) essa portava diritto all'applicazione, in quella particolare specie (spese riguardanti le parti comuni all'edificio) della norma della comunione (art. 1110) che è perfettamente omologa a quella (art. 1134) dettata per il condominio, perché tratta la stessa materia del rimborso delle spese fatte dal partecipante, sia pure regolandole in modo diverso, data la diversità dei due istituti: limitando il discorso alle spese necessarie per la conservazione delle cose comuni, esse sono rimborsabili, nel condominio, solo se autorizzate dall'amministratore o dall'assemblea e nella comunione anche in mancanza di autorizzazione dell'amministratore "ad hoc" - se c'è - o degli altri partecipanti, se l'uno e gli altri trascurino di provvedere.

Erroneo - infine - è il richiamo fatto dalla sentenza impugnata all'art. 1105 c.c.

nella parte in cui prevede la possibilità di formazione di una maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle quote, in ordine all'amministrazione della cosa comune, possibilità che nella specie era assolutamente da escludere non essendo stato accertato che le due sole quote di D. e L. L. avessero diverso valore. B.I - Motivo infondato. Che L. fosse stato interpellato da D. sulla necessità dei lavori di riparazione delle parti comuni, era stato da lui ammesso nel costituirsi in giudizio - punto 2.b) - e d'altronde quanto di diverso da questa tesi originaria fosse stato - tardivamente - dedotto nella comparsa conclusionale di appello (invito a concordare i lavori alle parti comuni) non poteva essere preso in considerazione - e giustamente non lo fu - dalla corte di merito.

L'art. 1110 cit. attribuisce al comunista che abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune (e nella specie tale necessità, stabilita dai giudici di merito, non è stata oggetto d'impugnazione) un diritto al rimborso in via autonoma e indipendente dal previo ricorso agli strumenti e ai procedimenti di cui agli artt. 1105 sgg. (così come, parallelamente, l'art. 1134 attribuisce al condominio che abbia sostenuto spese urgenti per le cose comuni un diritto al rimborso svincolato dal previo assenso degli organi condominiali) alla sola condizione che (l'amministratore, se c'è, ovvero) gli altri partecipanti (nella specie, il solo L.) trascurino di provvedere. La "trascuranza" è sinonimo di negligenza e pertanto l'opposizione (II), implicando volontà di non provvedere ai lavori, soddisfa ben al di là di quanto sia sufficiente la condizione richiesta dalla legge.

A.II e III - Questi motivi restano assorbiti nell'accoglimento del primo.

IV-V - Motivi da esaminarsi congiuntamente perché riguardanti questioni connesse - infondati.

La statuizione della corte di merito, di rigetto di questa seconda domanda proposta con la citazione introduttiva, è sorretta da una motivazione sufficiente e non contraddittoria - punto 3.b) - che le censure mosse dai

ricorrenti non valgono ad inficiare.

In breve: la corte intese dire che era inapplicabile la disciplina concernente l'obbligazione alimentare di cui agli artt. 433 sgg. c.c. perché D.C. non era in stato di bisogno, e non lo era perché, oltre a disporre di proprie entrate, alle sue residue necessità di vita si era P. obbligata in base a quel contratto; e questo, secondo l'incensurabile apprezzamento fatto dai giudici di merito, non prevedeva affatto, come sostengono i ricorrenti principali, che l'assistenza sarebbe stata prestata per un periodo rapportato al valore dato dai contraenti all'immobile ceduto, bensì, e senza alcun dubbio, "vita natural durante", cioè fino alla morte di D.C. .

Essendo questo il senso della statuizione della corte di merito, il fatto che le osservazioni sul reale valore dell'immobile non risultano sorrette dall'indicazione degli elementi in base ai quali la corte lo riteneva ben superiore alle 50.000 lire menzionate nel contratto, non rileva ai fini della dedotta erronea o deficiente motivazione in ordine all'interpretazione del contratto medesimo, interpretazione che, all'opposto, la corte effettuò, in perfetta aderenza al dettato normativo, dando la prevalenza alla comune intenzione delle parti, fatta palese dal senso letterale delle parole usate (la clausola citata) e comprovata dal comportamento delle parti posteriore alla conclusione.

C. Motivo (unico) assorbito.

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

La corte - riuniti i ricorsi -:

a) accoglie il primo motivo del ricorso principale, dichiara assorbiti il secondo e il terzo motivo, rigetta il primo motivo del ricorso incidentale proposto da L.L. e dichiara assorbito il secondo motivo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese di questo procedimento



- ma limitatamente ai rapporti fra D.L. e L.L. - ad altra sezione della corte di appello di Napoli;

b) rigetta il quarto e il quinto motivo del ricorso principale, dichiara assorbito il ricorso incidentale proposto da L., M. e R. L. e condanna D. L. ed E. P. al pagamento - in solido - in favore di L., M. e R. L., nonché di L. L. delle spese di questo procedimento, che liquida in complessive lire 586.800 di cui lire 530.000 per onorari quanto ai primi ed in lire 538.100 di cui lire 450.000 per onorari quanto al secondo.

Roma, 29 settembre 1987.

(I) comprovava

(II) approvasi cancellatura di tre parole

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 18 OTTOBRE 1988