

INGIUNZIONE (PROCEDIMENTO PER) > Opposizione

PROVA IN GENERE IN MATERIA CIVILE > Valutazione delle prove

PROVA IN GENERE IN MATERIA CIVILE > Onere della prova

Intestazione

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Presidente -

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere -

Dott. CRISCUOLO Mauro - Consigliere -

Dott. CAPONI Remo - Consigliere -

Dott. PIRARI Valeria - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 30968/2019 R.G. proposto da:

A.A., elettivamente domiciliata in ROMA VIA ANDREA BAFILE, 5, presso lo studio dell'avvocato MARTINELLI SIMONA, rappresentata e difesa dagli avvocati CAVUOTO PELLEGRINO, MAZZONE ANGELO;

- ricorrente -

contro

I.F.I.BEN. Srl , elettivamente domiciliata in ROMA VIA GRAZIOLI LANTE N. 30, presso lo studio dell'avvocato GIULIANO ANTONIO, rappresentata e difesa dall'avvocato GIULIANO LUIGI;

- controricorrente -

avverso la SENTENZA del TRIBUNALE di BENEVENTO n. 1374/2018 depositata il 01/08/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/06/2023 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

## Svolgimento del processo - Motivi della decisione

1. A.A. ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. 1374/2018 del Tribunale di Benevento, pubblicata il 1 agosto 2018.

Resiste con controricorso la I.F.I.BEN. Srl 2. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma dell'[art. 375](#) c.p.c., commi 2 e 2-quater, e [art. 380 bis.1](#) c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis* del [D.Lgs. n. 149 del 2022](#), ex art. 35.

La ricorrente ha depositato memoria.

3. Il Tribunale di Benevento, quale giudice di rinvio adito a seguito della [sentenza della Corte di cassazione n. 10273 del 2014](#) (che aveva accolto il ricorso di A.A. avverso la sentenza del medesimo Tribunale con cui era stato dichiarato inammissibile l'appello per un vizio di notifica), ha rigettato l'appello di A.A. contro la sentenza resa dal Giudice di pace di Benevento in data 3 settembre 2002. E' rimasta così respinta l'opposizione della A.A. al decreto ingiuntivo n. 510/2000 intimato dalla I.F.I.BEN. Srl per ottenere il rimborso pro quota delle spese di riparazione urgenti ed indifferibili, consistenti nel consolidamento statico e nella copertura delle facciate di un fabbricato sito alla Via (Omissis), del quale la I.F.I.BEN. era comproprietaria per circa il 90%, mentre la A.A. era proprietaria dei 56/1000 della restante frazione non di proprietà I.F.I.BEN..

La sentenza del Tribunale di Benevento riferisce che nell'opporsi al decreto ingiuntivo del settembre 2000, A.A. aveva dedotto che: "L'I.F.I.BEN. Spa non aveva convocato, prima di iniziare i lavori, l'assemblea del condominio, nè aveva avvisato gli altri comproprietari. Non erano state dimostrate l'indifferibilità e l'urgenza dei lavori. Oltre al consolidamento ed al restauro, erano state compiute delle innovazioni, anche gravose: come si evinceva dall'ammontare complessivo della spesa, pari a ben 533.176.579 Non si sapeva neppure se i lavori fossero stati eseguiti direttamente dalla I.F.I.BEN. Spa o da altri: e, comunque, non era stato possibile, mancando la convocazione dell'assemblea, acquisire più preventivi".

Il giudice del rinvio ha quindi affermato che "(l)a prima questione da risolvere è se le opere siano state eseguite. Di tale contestazione, checchè ne voglia dire la A.A. nella comparsa conclusionale, nessuna traccia era presente nell'opposizione, presentata al Giudice di pace: nella quale, anzi, due censure implicavano l'ammissione dell'avvenuto compimento dei lavori.... La doglianza sulla mancata esecuzione delle opere, allora, poichè sollevata, per la prima volta, in grado d'appello, viola il divieto di nova, posto dall'[art. 345 c.p.c.](#)", divieto riferibile anche alle "contestazioni in punto di fatto".

Quanto al dato se le opere fossero o meno urgenti, il Tribunale ha richiamato un passaggio di una Delib. assembleare 9 settembre 1982, menzionata nella sentenza del Giudice di pace, con cui si dava incarico al geometra Ocone di redigere un progetto. Il geometra Ocone aveva in effetti poi redatto il progetto il 16 giugno 1988, ed aveva anche predisposto una relazione datata 21 giugno 1988, prodotta dall'appellata, confermativa del grave dissesto del fabbricato. Il Tribunale ha poi richiamato la relazione del 1999 redatta dall'ingegnere Zarrillo incaricato della progettazione e della direzione dei lavori, osservando che "l'esecuzione di lavori" era "stata stabilita, inizialmente, da tutti i comproprietari dell'epoca" e che "trattandosi di lavori susseguenti ad un terremoto, il sisma del 1980", le opere dovevano intendersi "necessarie ad ovviare ai danni cagionati dall'evento tellurico al fabbricato". Ed ancora:

"(l)'urgenza, poi, si evince dalle riferite considerazioni, invero allarmanti, del Geom. Ocone sulle condizioni delle singole parti dell'edificio: nè il fatto che, poi, trascorresse altro tempo inficia la sussistenza dell'urgenza medesima: anzi, il passare degli anni, senza che si eseguano le riparazioni necessarie può solamente aumentare le probabilità". Il giudice del rinvio ha pure evidenziato che le contestazioni della A.A. sulla urgenza dei lavori e sugli importi della spesa occorrente fossero generiche.

4. Il primo motivo del ricorso di A.A. censura la violazione e falsa applicazione degli [artt. 345, 115 e 116 c.p.c.](#), evidenziando che l'eccezione di mancata prova dell'esecuzione dei lavori dedotti in sede monitoria fosse stata sollevata già nella citazione per opposizione al decreto ingiuntivo intimato, trattandosi comunque di mera difesa.

Il secondo motivo di ricorso allega invece la violazione dell'[art. 2967](#) e dell'[art. 1134 c.c.](#), quanto all'onere della prova dell'urgenza dei lavori, spettante alla I.F.I.BEN. Srl ed implicante la impossibilità di provvedere al riguardo a parte dell'amministratore o dell'assemblea. Si pone in risalto che la presunta

Delib. di approvazione dei lavori risaliva al 1982, mentre la relazione del tecnico era del 1988, ed i lavori erano poi stati eseguiti tra il 1999 ed il 2000. La I.F.I.BEN. Srl non avrebbe specificato per quale ragione non avesse avvertito l'amministratore o promosso la convocazione di un'assemblea condominiale.

5. Non sussiste l' inammissibilità eccepita dal controricorrente, in quanto i motivi di ricorso attengono alla violazione di norme di diritto e non comportano il necessario esame di atti o documenti non sufficientemente indicati nell'esposizione delle censure.

6. Può esaminarsi prioritariamente il secondo motivo di ricorso, giacchè esso pone una questione di violazione di norme di diritto che può essere valutata a prescindere dalla questione di fatto attinente alla prova dell'esecuzione dei lavori, e che, se fondata, priva di immediata rilevanza decisoria la prima censura.

Non è oggetto del sindacato devoluto dalle parti a questa Corte con le loro doglianze la qualificazione del contesto proprietario oggetto di lite come condominio di edifici.

Il provvedimento impugnato non ha allora deciso la questione di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte, rivelando una falsa applicazione dell'[art. 1134 c.c.](#) (secondo il testo previgente alla modifica operata con la [L. n. 220 del 2012](#), qui operante *ratione temporis*).

Vertendosi, come detto, nell'ambito di un condominio edilizio, si applica l'[art. 1134 c.c.](#), il quale, a differenza dell'[art. 1110 c.c.](#), che opera in materia di comunione ordinaria, regola il rimborso delle spese di gestione delle parti comuni sostenute dal partecipante non alla mera trascuranza o tolleranza degli altri comunisti (per quanto pressochè ventennale, come espone il Tribunale di Benevento), quanto al diverso e più stringente presupposto dell'urgenza, intendendo la legge trattare nel condominio con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nell'amministrazione dei beni in comproprietà. Ne discende che, istaurandosi il condominio sul fondamento della relazione di accessorietà tra i beni comuni e le proprietà individuali, la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile soltanto nel caso in cui abbia i requisiti dell'urgenza, ai sensi dell'[art. 1134 c.c.](#) ([Cass. Sez. Unite n. 2046 del 2006](#); [Cass. n. 18759 del 2016](#)).

Tale requisito dell'urgenza condiziona il diritto al rimborso del condomino gestore, il quale deva darne prova, e si spiega non soltanto come dimostrazione che le spese anticipate dal singolo fossero indispensabili per evitare un possibile nocumento a sè, a terzi od alla cosa comune (del che, invero, si è fatto carico la sentenza impugnata, riferendo delle relazioni tecniche che avevano comprovato tale pericolosità delle condizioni di manutenzione del fabbricato), ma altresì che le opere dovessero essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini, sulla base di accertamento di fatto spettante al giudice del merito ([Cass. n. 14326 del 2017](#); [n. 27106 del 2021](#)). Nulla è invece dovuto in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione ([art. 1110 c.c.](#)). Se l'assemblea, a fronte dell'urgenza dell' intervento conservativo delle cose comuni, non vi provvede o non forma la necessaria maggioranza, il rimedio è dato dal ricorso all'autorità giudiziaria, come previsto dall'[art. 1105 c.c.](#), comma 4, (e dall'[art. 1139 c.c.](#)), e non dall' iniziativa individuale di uno o più condomini che assumano la gestione delle parti condominiali degradate ([Cass. n. 9280 del 2018](#); [n. 21015 del 2011](#)).

Il Tribunale di Benevento non ha allora considerato che, ai fini dell'applicabilità dell'[art. 1134 c.c.](#), alla I.F.I.BEN. s.r.l (la quale aveva dedotto di aver fatto spese per le cose comuni, senza dimostrare di aver avuto l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea) non poteva accordarsi il diritto al rimborso nei confronti della condomina A.A., se non dimostrando di aver sostenuto i costi dei lavori di consolidamento statico e di copertura delle facciate del fabbricato condominiale di Via (Omissis), in quanto le condizioni impedivano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (e non già per sopperire alla prolungata inerzia degli stessi).

Le contestazioni mosse dal condomino cui sia domandato il rimborso delle spese anticipate ai sensi dell'[art. 1134 c.c.](#) circa l'avvenuta erogazione delle stesse, o circa l'urgenza qualificata, intesa come

impossibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini, danno luogo non ad eccezioni, ma a mere difese volte a negare la sussistenza degli elementi costitutivi della fattispecie normativa oggetto di causa.

Il secondo motivo di ricorso deve dunque essere accolto, rimanendo assorbito il primo motivo, e la sentenza impugnata va cassata in relazione alla censura accolta, con rinvio al Tribunale di Benevento in persona di diverso magistrato, che deciderà uniformandosi agli enunciati principii e regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

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

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbito il primo motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, al Tribunale di Benevento in persona di diverso magistrato.

### **Conclusione**

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 14 giugno 2023.

Depositato in Cancelleria il 23 ottobre 2023