

GIURISPRUDENZA

Data udienza 13 dicembre 2023

Integrale

Condominio negli edifici - Parti comuni - Omessa manutenzione - Danni cagionati alla porzione di proprietà esclusiva - Condomino danneggiato - Obbligo di contribuzione 'pro quota' alla spesa sostenuta - Permanenza - Fondamento

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BERTUZZI Mario - Presidente

Dott. CAVALLINO Linalisa - rel. est. Consigliere

Dott. VARRONE Luca - Consigliere

Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere

Dott. CAPONI Remo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso n. 11461/2022 R.G. proposto da:

(OMISSIS), c.f. (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avv. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in Roma presso l'avv. (OMISSIS), nel suo studio in (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), c.f. (OMISSIS), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in Roma presso l'avv. (OMISSIS), nel suo studio in (OMISSIS);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1146/2021 della Corte d'appello di Ancona depositata il 19-10-2021;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13-12-2023 dal consigliere Dott. Linalisa Cavallino.

FATTI DI CAUSA

1. Condominio (OMISSIS), ha proposto opposizione avanti il Tribunale di Pesaro al decreto ingiuntivo emesso dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'articolo 614 c.p.c. nell'ambito di procedura ex articolo 612 c.p.c. a favore di (OMISSIS) per l'importo di Euro 28.572,46 oltre accessori, interessi legali e spese della procedura monitoria.

Con sentenza n. 127/2017 pubblicata il 16-3-2017 il Tribunale, in parziale accoglimento dell'opposizione, ha ridotto le spese per il trasloco chieste dal creditore a causa dell'esecuzione nel suo appartamento dei lavori di ripristino dei danni causati dal Condominio, ha escluso le spese per la locazione di altro appartamento e ha ritenuto provato e da porre in compensazione il credito del Condominio per mancato pagamento di oneri condominiali per Euro 3.780,16; ha condannato il Condominio opponente al pagamento a favore di (OMISSIS) della somma di Euro 16.852,41 oltre interessi, ha compensato per un terzo le spese di lite e ha condannato l'opposto alla rifusione dei due terzi delle spese, oltre al risarcimento del danno ex articolo 96 c.p.c., comma 3 nell'importo di Euro 8.000,00.

Ha proposto appello (OMISSIS) e ha proposto appello incidentale condizionato il Condominio; la Corte d'appello di Ancona ha deciso con sentenza n. 1146 pubblicata il 19-10-2021, escludendo la condanna ex articolo 96 c.p.c. di (OMISSIS) e rigettando per il resto l'appello, senza procedere a esaminare l'appello incidentale condizionato.

Per quanto ancora interessa, la sentenza della corte territoriale in ordine alle spese di trasloco ha dichiarato che l'insufficienza della fattura di (OMISSIS) s.a.s. a dare contezza dell'attività effettivamente eseguita, l'eccessività dell'importo richiesto rispetto ai prezzi di mercato notevolmente inferiori per traslochi comprensivi di cucina (nella specie non rimossa), le vicende relative all'assegno (con data di emissione (OMISSIS) e presentato all'incasso oltre cinque mesi dopo), erano tutte circostanze che, unitariamente considerate, elevavano il sospetto che (OMISSIS) s.a.s., oltre a curare il trasloco, avesse eseguito per conto di (OMISSIS) altre prestazioni diverse da quelle concernenti il processo esecutivo. Ha dichiarato che l'appartenenza dell'appartamento asseritamente preso in locazione dal compagno della figlia, con alta probabilità di una gratuita ospitalità da parte sua, la mancata messa all'incasso degli assegni rilasciati in pagamento al presunto locatore creavano forti dubbi sull'esistenza della locazione e sull'effettivo trasferimento del (OMISSIS) e famiglia nell'immobile del genero, anche per la proprietà in capo al (OMISSIS) di altri appartamenti. Ha altresì dichiarato che non era fondato l'argomento con il quale l'appellante sosteneva di non essere tenuto al pagamento della relativa quota di spese condominiali, invocando il giudicato formatosi

per la sentenza n. 547/2016 del Tribunale di Pesaro che aveva osservato che la partecipazione del danneggiato alla spesa per l'esecuzione dell'obbligo di fare contenuto nella sentenza titolo esecutivo n. 124/2010 avrebbe determinato "un ristoro solamente parziale del danno subito dal (OMISSIS)"; ha rilevato che l'espressione utilizzata dal Tribunale non aveva inteso esonerare il (OMISSIS) dall'obbligo, sancito dall'articolo 1226 c.c. e ribadito dalla sentenza n. 124/2010, di partecipare pro quota alle spese di esecuzione, ma aveva semplicemente indicato che detta partecipazione avrebbe determinato un ristoro solamente parziale del danno lamentato da (OMISSIS), da risarcire quo quota da tutti i condomini.

2. Avverso la sentenza (OMISSIS) ha proposto ricorso per cassazione sulla base di due motivi.

Condominio (OMISSIS) ha resistito con controricorso.

Il ricorso e' stato avviato alla trattazione camerale ex articolo 380bis.1 c.p.c. e in prossimita' dell'adunanza in camera di consiglio il ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

All'esito della camera di consiglio del 13-12-2023 la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo "violazione e falsa applicazione degli articoli 24 e 111 Cost., nonché degli articoli 115, 116, 177, 187, 188, 189 e 244 c.p.c. in riferimento alla mancata ammissione delle prove testimoniali richieste (articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3.)" il ricorrente censura la sentenza impugnata con riguardo alla riduzione delle spese di trasloco rispetto all'importo da lui richiesto di Euro 5.734,00 e con riguardo al mancato riconoscimento dei canoni di locazione.

Il ricorrente, con riguardo alla fattura n. (OMISSIS) di (OMISSIS) s.a.s., evidenzia che sin dalla seconda memoria ex articolo 183 c.p.c., comma 6 aveva chiesto l'ammissione di prova testimoniale del legale rappresentante della società sull'esecuzione delle prestazioni descritte in fattura e sul pagamento del relativo importo, reiterando la richiesta in corso di causa e anche in appello. Lamenta che il giudice di appello non abbia preso in esame la sua istanza di ammissione di prova orale, neppure menzionata in sentenza.

Con riguardo al rimborso dei canoni di locazione di appartamento per il periodo di esecuzione dei lavori, il ricorrente evidenzia che sin dalla memoria ex articolo 183 c.p.c., comma 6 aveva chiesto l'ammissione di prova testimoniale del locatore sulla circostanza del ricevimento di due mensilità di locazione per l'importo di Euro 1.800,00, nonché a conferma del contratto di locazione e delle quietanze; aggiunge che la controparte aveva formulato capitolo di prova testimoniale volto a provare che gli assegni emessi in pagamento non erano mai stati posti all'incasso e che, dopo che il

giudice aveva disposto la produzione ex articolo 210 c.p.c. dell'estratto conto bancario che attestasse l'addebito degli assegni bancari emessi a favore del locatore, lo stesso appellante aveva depositato dichiarazione del locatore avente a oggetto il fatto di avere ricevuto il denaro in contanti e di avere restituito gli assegni ricevuti in garanzia; evidenza che la produzione di tale dichiarazione e' stata conseguenza solo del fatto che il giudice non aveva ammesso la prova orale chiesta da entrambe le parti e aggiunge di avere riproposto la prova orale in appello, lamentando che la corte territoriale non si sia pronunciata sulla sua istanza.

1.1. Il motivo e' inammissibile sotto distinti profili.

In primo luogo, la sentenza di primo grado a pag. 3 e a pag. 4 ha espressamente e diffusamente esposto le ragioni per le quali non erano state ammesse le prove testimoniali sia del legale rappresentante di (OMISSIS) s.a.s. sia del locatore. A fronte di questo contenuto della sentenza di primo grado, l'appellante (OMISSIS) non poteva limitarsi a riproporre quelle istanze istruttorie nell'atto di appello, come dichiara di avere fatto; egli avrebbe dovuto, in ossequio alla previsione dell'articolo 342 c.p.c., espressamente censurare con specifico motivo di gravame le ragioni esposte nella sentenza di primo grado per giustificare la mancata ammissione delle sue istanze istruttorie e, in mancanza di cio', la mera riproposizione di quelle istanze istruttorie e' inammissibile (Cass. Sez. 3 26-1-2006 n. 1691 Rv. 587851-01, Cass. Sez. 2 29-3-2019 n. 8929).

Il motivo e' altresì inammissibile in quanto il ricorrente si duole di una valutazione rimessa al giudice di merito, senza adempiere agli oneri di allegazione necessari a individuare la decisività dei mezzi istruttori richiesti e la tempestività della relativa istanza di ammissione (Cass. Sez. L 4-4-2018 n. 8204 Rv. 647571-01).

Con riguardo alla prova orale avente a oggetto la fattura n. (OMISSIS) di (OMISSIS) s.a.s., la Corte territoriale non ha dubitato del fatto che le prestazioni descritte nella fattura n. (OMISSIS) fossero state eseguite e fossero state pagate, uniche circostanze che il capitolo di prova orale come trascritto in ricorso intendeva provare; invece la Corte ha ritenuto che la fattura comprendesse altre prestazioni non descritte, sulla base della valutazione su una eccessività dell'importo indicato in fattura rispetto ai prezzi di mercato per quel tipo di prestazione e del tempo trascorso dall'emissione alla messa all'incasso dell'assegno, e perciò in forza di giudizio di fatto non censurabile in questa sede. Quindi, l'affermazione del ricorrente secondo la quale la prova orale avrebbe fugato ogni dubbio sull'effettività e conformità delle prestazioni eseguite a quelle elencate nella fattura non e' pertinente perche' la questione rilevante, non attinta da motivi di ricorso ammissibili, era quella della corrispondenza del corrispettivo richiesto ai lavori di trasloco, quali unici lavori per i quali il condomino aveva diritto al rimborso.

Con riguardo al pagamento del canone di locazione, secondo quanto risulta dallo stesso contenuto del motivo di ricorso, il giudice di primo grado aveva disposto l'ordine di esibizione per accertare che gli assegni con i quali l'attore sosteneva di avere pagato il canone di locazione fossero stati addebitati sul suo conto corrente. Quindi, il giudice di primo grado, nell'esercizio del suo potere discrezionale sull'emanazione di ordine di esibizione (Cass. Sez. 2 3-11-2021 n. 31251 Rv. 662746-01, Cass. Sez. 3 8-10-2021 n. 27412 Rv. 66241602), aveva ritenuto che la prova sul pagamento del canone di locazione richiedesse la dimostrazione dell'addebito in conto corrente delle somme relative agli assegni con i quali l'attore sosteneva di avere eseguito i pagamenti. Il ricorrente non dichiara in ricorso che l'allegazione sull'emissione degli assegni in garanzia fosse stata da lui eseguita già prima dell'emissione dell'ordine di esibizione degli estratti conto; perciò non può ritenersi che la relativa richiesta di prova orale sull'emissione degli assegni in garanzia e sul pagamento del canone in contanti, unica che in astratto sarebbe stata rilevante all'esito dell'ordine di esibizione, sia stata tempestivamente eseguita.

2. Con il secondo motivo "violazione di legge e segnatamente dell'articolo 2909 c.c. (articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3.) in riferimento all'asserito concorso pro quota del (OMISSIS) alle spese per l'esecuzione dell'obbligo di fare" il ricorrente evidenzia che con motivo di appello aveva denunciato la violazione dell'articolo 2909 c.c., in quanto il giudice di primo grado aveva ritenuto che l'attore, quale condomino, fosse tenuto in base ai millesimi a contribuire, come gli altri condomini, alle spese per l'esecuzione dell'obbligo portato dal titolo esecutivo, in violazione del giudicato di cui alla sentenza n. 574/2016 del Tribunale di Pesaro; dichiara che in quella sentenza era stato disposto che (OMISSIS) non dovesse concorrere al pagamento del fondo spese richiesto dalla ditta incaricata dell'esecuzione dei lavori, in quanto la partecipazione del danneggiato alla relativa spesa avrebbe determinato ristoro solo parziale. Perciò lamenta che il rigetto di tale motivo d'appello abbia comportato la violazione del giudicato, essendo stata erroneamente interpretata la sentenza n. 574/2016 dalla corte d'appello.

2.1. Il motivo è infondato, perché la sentenza impugnata ha espressamente preso in esame (pag. 7, laddove esamina il quinto motivo di appello) il giudicato formatosi sulla sentenza n. 547/2016 del Tribunale di Pesaro.

La sentenza impugnata ha considerato che titolo degli obblighi di fare era la sentenza n. 124/2010 del Tribunale di Pesaro sezione distaccata di Fano, che aveva condannato il Condominio a eseguire i lavori con l'obbligo del condomino (OMISSIS) di concorrere alla relativa quota di spesa; ciò, in attuazione del principio posto da Cass. 18187/2021, secondo cui il condomino che subisca danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio assume, come danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza essere esonerato dall'obbligo, che trova fonte nella comproprietà, di contribuire a sua volta e pro quota alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni. Al fine di validamente

sostenere che la sentenza n. 574/2016 da lui invocata quale giudicato affermi quanto da lui sostenuto, in ordine all'esonero di partecipazione pro quota alle spese del condominio (OMISSIS) in difformita' al principio esposto, il ricorrente avrebbe dovuto indicare in modo specifico quale fosse la statuizione in tal senso nella sentenza n. 574/2016 medesima. Cio' il ricorrente non avrebbe neppure potuto fare perche', come evidenzia il controricorrente, quella sentenza, nel riconoscere a favore dell'opposto condomino il credito nella misura pari a quello indicato nel decreto ingiuntivo, aveva sospeso la decisione sull'eccezione di compensazione sollevata dal Condominio fino all'accertamento del relativo credito del Condominio.

3. In conclusione il ricorso e' integralmente rigettato e, in applicazione del principio della soccombenza, il ricorrente deve essere condannato alla rifusione a favore del controricorrente delle spese del giudizio di legittimita', in dispositivo liquidate.

In considerazione dell'esito del ricorso, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater si deve dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso ai sensi dello stesso articolo 13, comma 1 bis se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;

condanna il ricorrente alla rifusione a favore del controricorrente delle spese di lite del giudizio di legittimita', che liquida in Euro 200,00 per esborsi ed Euro 3.000,00 per compensi, oltre 15% dei compensi a titolo di rimborso forfettario delle spese, iva e cpa ex lege.

Sussistono Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater i presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso ai sensi dello stesso articolo 13, comma 1 bis se dovuto.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 13 dicembre 2023

Massima redazionale

Condominio negli edifici - Parti comuni - Omessa manutenzione - Danni cagionati alla porzione di proprietà esclusiva - Condomino danneggiato - Obbligo di contribuzione 'pro quota' alla spesa sostenuta - Permanenza - Fondamento

di Federico Ciaccafava

Il condomino che subisca danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio assume, come danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza essere esonerato dall'obbligo, che trova fonte nella comproprietà, di contribuire a sua volta e "pro quota" alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni.