

20528-17



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

*CONTRATTI E
OBBLIGAZIONI
IN GENERE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 4516/201

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 20528

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente - Rep. *e T*
- Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere - Ud. 16/03/2017
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere - PU
- Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -
- Dott. RAFFAELE SABATO - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 4516-2013 proposto da:

PORTO MARIO ANTONIO ,

PORTO TOMMASO ,

);

2017

- *ricorrenti* -

784

contro

LUCIA, elettivamente domiciliata in ROMA,

, che la rappresenta e difende unitamente

all'avvocato ANTONIO PASQUINO;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1460/2012 della CORTE D'APPELLO
di VENEZIA, depositata il 25/06/2012;

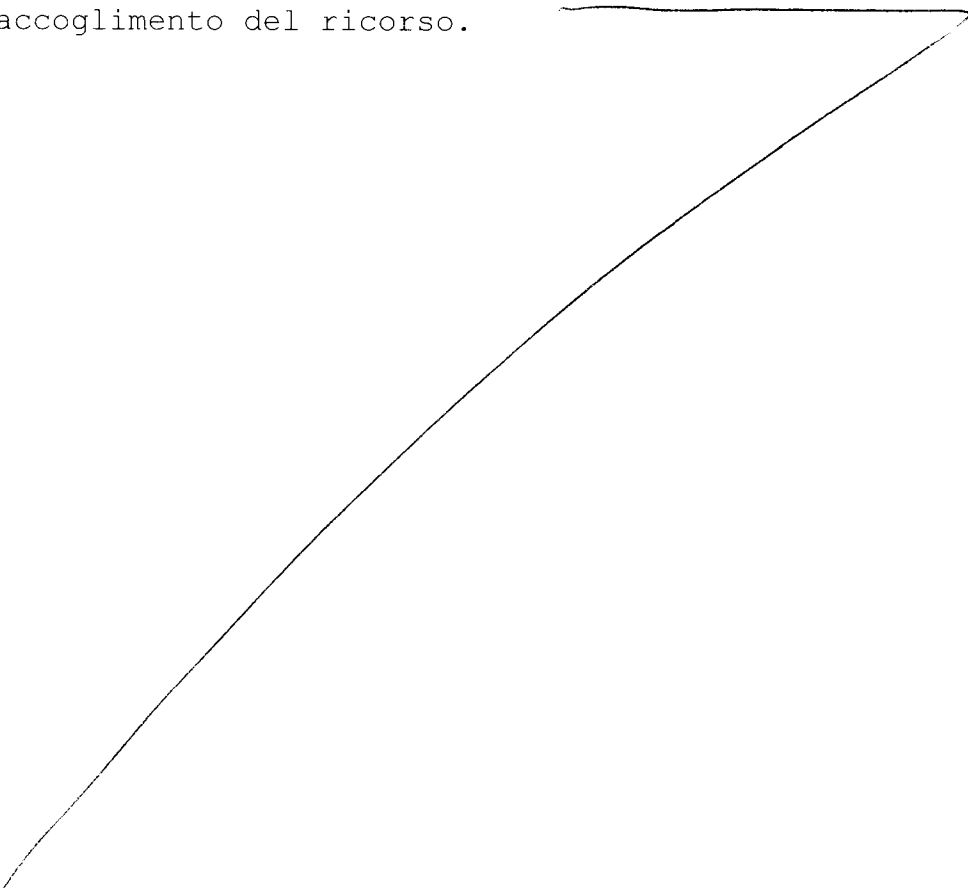
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 16/03/2017 dal Consigliere Dott. RAFFAELE
SABATO;

udito l'Avvocato

difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento
del ricorso;

udito l'Avvocato , difensore della
resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso.





16.03.2017 n. 20 4516-13

Fatti di causa

1. Mario Antonio e Tommaso Piovène Porto hanno convenuto Lucia I nnanzi al tribunale di Vicenza con atto notificato il 20.6.2000 chiedendone la condanna – ai sensi dell’art. 1110 cod. civ. o dell’art. 1134 c.c o in via subordinata dell’art. 2041 cod. civ. – al pagamento della quota millesimale, pari a lire 66.393.321, del costo dell’intervento indifferibile e urgente da essi eseguito nel maggio 1996 sul tetto del fabbricato in Vicenza tra viale Eretenio e contrà Mure Pallamaio, in cui i signori Piovène Porto sono proprietari del secondo piano e sottotetto e la signora è proprietaria, con Clara Rigon, delle altre parti.

2. Costituitasi la signora eccependo la nullità della citazione e l’infondatezza della domanda, sentiti testimoni, con sentenza depositata il 17.1.2005 il tribunale ha accolto la domanda attrice.

3. Adita su impugnazione della signora e sulla resistenza dei signori Piovène Porto la corte d’appello di Venezia ha disposto consulenza tecnica d’ufficio e, con sentenza depositata il 25 giugno 2012, ha accolto l’appello e per l’effetto rigettato la domanda degli attori.

3.1. A sostegno della decisione, la corte d’appello – per quanto qui rileva – ha ritenuto che:

- fosse «irricevibile ... la deposizione del teste Soltan in quanto non contenente enunciazione di fatti, ma di giudizi, come tali inammissibili, sulla necessità e urgenza dei lavori»;

- «tali requisiti per l’applicabilità della disciplina dell’art. 1134 cod. civ. sono stati esclusi dalla c.t.u. espletata in questo grado, le cui argomentate motivazioni appaiono del tutto condivisibili. Puntualizza infatti il c.t.u. che i lavori contabilizzati dall’impresa edile Trevisan



nella fattura n. 112 dell'11.1.96 sono riferiti al completo rifacimento della struttura di copertura del palazzo ovvero alla rimozione del vecchio manto di copertura di coppi in laterizio, delle sottostanti tavelle in cotto, della struttura portante in legno, dei vecchi abbaini e della lattoneria in rame, alla demolizione di parte della muratura interna e perimetrale in laterizio e nella successiva posa in opera di nuovi elementi di copertura in legno di abete, della nuove tavelle, di un idoneo pacchetto isolante/impermeabilizzante, di nuovi lucernai e abbaini, di un nuovo manto di copertura in coppi, di nuova grondaia e converse seguito dall'inserimento di alcune torrette per camini e del parziale rifacimento degli intonaci esterni della facciata ovest»;

- «appare evidente che il notevole intervento come descritto ... lungi dal consistere in indifferibili opere urgenti ... si è sostanziato in una notevole ristrutturazione dell'immobile, con tra l'altro recupero e trasformazione di alcuni locali accessori del sottotetto (destinati a lavanderia-stenditoio, stireria e ripostiglio) in un alloggio a tutti gli effetti»;

- nessuna rilevanza spiegasse la garanzia prestata dalla a un terzo acquirente in una compravendita di parte dell'edificio di assumere a suo carico gli oneri delle opere in corso, non potendo i terzi giovare di tale pattuizione.

4. Mario Antonio e Tommaso Piovène Porto ricorrono - affidandosi a cinque motivi - per la cassazione di detta sentenza. Resiste Lucia f con controricorso. Entrambe le parti depositano memorie.

Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo i ricorrenti deducono nullità della sentenza e del procedimento ex art. 360 primo comma n. 4 cod. proc. civ., violazione di norme di diritto sostanziale ex n. 3 della stessa disposizione (indicando poi genericamente - p. 23 del ricorso - tali norme in quelle, evidentemente processuali, "che disciplinano



l'acquisizione della prova nel processo di secondo grado"), nonché omesso esame e omessa motivazione ai sensi del n. 5 sempre della citata disposizione. In sintesi, i ricorrenti lamentano che, avendo la corte d'appello errato nel trascrivere le conclusioni con cui gli odierni ricorrenti deducevano la nullità della c.t.u. disposta in appello in quanto esorbitante dal quesito, limitato alla sola individuazione delle opere descritte nella fattura prodotta da essi ricorrenti, e basata su documenti irritalmente prodotti dalla signora , l'eccezione stessa non sarebbe stata esaminata, per cui la sentenza sarebbe nulla e sarebbe stata omessa la motivazione su tali questioni; peraltro, la sarebbe decaduta dalla produzione di documenti, essendo stata validamente convenuta in primo grado ed essendo vietate nuove acquisizioni documentali in appello.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti lamentano omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione della sentenza impugnata, per non aver argomentato sulla predetta eccezione di nullità della c.t.u. (basata su fotografie e altri documenti irritalmente prodotti), omettendo di considerare che al c.t.u. non era stato chiesto di verificare lo stato pregresso, non mettendo il quesito in discussione l'esistenza della necessità degli interventi, attestata dal teste Soltan.

3. Con il terzo motivo i ricorrenti denunciano omesso esame e omessa motivazione su un fatto decisivo, costituito dall'avvenuto rifacimento anche del comignolo in proprietà della signora , senza sua opposizione, su cui la motivazione della sentenza impugnata nulla ha esposto.

4. Con il quarto motivo i ricorrenti lamentano insufficiente motivazione su un punto decisivo, costituito dalla dichiarazione resa dalla signora nell'atto di compravendita del 12.7.1996 con cui ha ceduto la sua porzione di immobile garantendo il completamento dei lavori senza oneri per l'acquirente.



5. I motivi anzidetti sono strettamente connessi tra loro e vanno esaminati congiuntamente. Essi sono inammissibili.

5.1. In primo luogo, essi difettano di pertinenza rispetto alla *ratio decidendi*, costituita – come sopra testualmente riportato – dal rilievo della corte per cui i lavori non potevano in alcun modo considerarsi limitati a quelli imposti dall'urgenza connessa alla limitazione di infiltrazioni e, eventualmente, alla prevenzione di asseriti pericoli di crollo: come indicato nella sentenza, il c.t.u. aveva riferito «*che i lavori contabilizzati dall'impresa edile Trevisan nella fattura n. 112 dell'11.1.96 sono riferiti al completo rifacimento della struttura di copertura del palazzo*». In tale contesto, né l'erronea o mancata considerazione delle conclusioni nel giudizio di appello nell'interesse dei signori Piovène Porto – circa la presunta ultroneità dell'attività del c.t.u., né l'eventuale produzione in grado di appello di documenti contestati in quanto tardivi ~~patono~~ appaiono influire sulla parte della relazione peritale effettivamente utilizzata dalla corte giudicante. Invero, il quesito riguardava l'accertamento delle opere contabilizzate con la fattura ritualmente prodotta dagli stessi odierni ricorrenti, emersa come relativa – secondo l'apprezzamento della corte ampiamente e congruamente motivato – a opere sicuramente non riconducibili a fronteggiare un'urgenza (quali sarebbero state coperture temporanee o puntellature, o anche demolizioni parziali). In tal senso, il fatto che la corte abbia utilizzato la sola parte degli accertamenti peritali certamente riconducibile al mandato e basata sulla documentazione ritualmente in atti avrebbe imposto ai ricorrenti di specificare – ciò che non è avvenuto – in qual modo i rilevati presunti vizi, eventualmente indirettamente, incidessero su detta *ratio decidendi* che, altrimenti, resta rispetto ad essi palesemente estranea. La circostanza, poi, che il c.t.u. si sia se del caso spinto oltre l'incarico affidato, usando documentazione la cui produzione era preclusa, avrebbe potuto incidere sicuramente sull'inutilizzabilità



parziale degli accertamenti (cfr. Cass. 19/01/2006, n. 1020), senza che però da ciò si possa far discendere *tout court* la nullità dell'intero subprocedimento di accertamento tecnico. Peraltro, la stessa circostanza che il giudice abbia fatto affidamento sulla sola parte di accertamenti rientrante nel quesito garantisce la validità del procedimento e della sentenza, come da orientamento giurisprudenziale non contraddetto (v. Cass. 18/10/1991, n. 11048; 08/01/2000 n. 117; 14/06/2002, n. 8579 oltre altre) secondo cui la censura inerente all'esorbitanza del consulente d'ufficio, rispetto ai quesiti formulati, resta ininfluyente ove le risposte del consulente stesso siano comunque attinenti alla materia in discussione, essendo in tal caso utilizzabili dal giudice per il proprio convincimento, indipendentemente dall'eventuale sconfinamento dal mandato.

5.2. Per altra via sia la deposizione del teste asseverativa del pericolo di crollo, sia la consapevolezza della Faggian circa la realizzazione delle opere, sino al punto da garantire al proprio avente causa l'esenzione da eventuali oneri consequenziali, sono fatti che non pertengono neanch'essi all'*iter* decisorio seguito dalla corte territoriale, arrestatasi come detto a prendere atto della estraneità oggettiva delle opere all'ambito di cui all'art. 1134 cod. civ., delimitato dalla nozione di urgenza (per la quale v. ad es. recentemente Cass. 23/09/2016, n. 18759 che ha richiamato come debba trattarsi di opere da eseguire senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, cassando la sentenza di merito che aveva riconosciuto ammissibili opere di tinteggiatura e di intervento sugli impianti tecnologici). Anche in tal senso i motivi (in particolare il terzo e il quarto) sono inammissibili.

6. Con il quinto motivo i ricorrenti lamentano avere la corte territoriale omesso la pronuncia - in relazione al n. 4 e ove occorra



nn. 3 e 5 dell'art. 360, primo comma, cod. proc. civ. – sulla domanda, in quanto formulata, in via principale, ai sensi dell'art. 1110 cod. civ.; essendosi invece limitata la corte alla valutazione in base all'art. 1134 cod. civ., titolo dedotto in secondo luogo; ed avere altresì omissso di esaminare sempre la domanda sulla base della subordinata istanza ex art. 2041 cod. civ.

6.1. La censura è infondata. Per quanto attiene alla prima parte di essa, con cui si lamenta la mancata trattazione della domanda *sub specie* dell'applicazione dell'art. 1110 cod. civ., non può ravvisarsi nella sentenza impugnata alcuna omissione di pronuncia, atteso che avendo la corte territoriale rettamente esaminato l'istanza giudiziale sotto il profilo dell'art. 1134 cod. civ., quale norma applicabile al condominio, implicitamente è restata esclusa l'applicabilità dell'art. 1110 cod. civ., norma dettata per le comunioni diverse dai condomini negli edifici. Va dunque richiamato l'orientamento (v. ad es. Cass. 26/01/2016, n. 1360; n. 3417 del 20/02/2015) secondo cui il vizio di omessa pronuncia deve essere escluso, pur in assenza di una specifica argomentazione, in relazione ad una questione implicitamente o esplicitamente assorbita in altre statuizioni della sentenza.

6.2. Per quanto attiene alla seconda parte della censura, sarebbe stata invece effettivamente necessaria una pronuncia espressa da parte della corte d'appello circa l'infondatezza della domanda subordinata ex art. 2041 cod. civ., una volta ritenuta ammissibile – seppure poi infondata nel merito – l'azione tipica ex art. 1134 cod. civ.

La lacuna può peraltro essere colmata, procedendosi a integrazione della motivazione della sentenza impugnata, senza che il motivo possa peraltro essere accolto. Al riguardo, va infatti chiarito – al di là di qualche diversa pronuncia emersa in giurisprudenza – che:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'f'.



- in generale, tenuto conto della nozione di sussidiarietà – come esplicitata dalla giurisprudenza di questa corte (Cass., Sez. U, 25/11/2008, n. 28042, e tra le altre Cass. n. 29916 del 29/12/2011) - dell'azione di arricchimento senza causa ai sensi degli art. 2041-2042 cod. civ., quest'ultima è disponibile solo allorché chi la eserciti, secondo una valutazione da compiersi in astratto e perciò prescindendo dalla previsione del suo esito, non possa esercitare un'altra azione per farsi indennizzare il pregiudizio subito; nel caso di specie, invece, è disponibile appunto l'azione ex art. 1134 cod. civ., salvo quanto in appresso circa altre attività processuali disponibili;

- in particolare, non è a ritenersi che, essendo negato l'utile esperimento dell'azione ex art. 1134 cod. civ. in carenza del presupposto dell'urgenza, debba dunque ammettersi l'azione sussidiaria ex art. 2041 cod. civ.; al contrario, la giurisprudenza di questa corte (Cass. n. 9629 del 15/11/1994), cui va nella presente sede data continuità, ha chiarito che l'azione di arricchimento non possa essere esercitata in presenza del divieto posto dalla legge di esercizio di azioni tipiche in assenza di determinati presupposti; e tale divieto è da ravvisarsi nella subordinazione al requisito dell'urgenza di cui all'art. 1134 cod. civ., per cui se la spesa non è urgente – come afferma il citato precedente del 1994 - nessuna azione spetta, neanche quella di arricchimento, in quanto ammettere l'azione di arricchimento nel caso di spesa non urgente significherebbe contravvenire al divieto di rimborso stabilito dal legislatore. Ciò a tacere – come rileva altresì il predetto precedente del 1994 – ogni altra considerazione sia circa la *ratio* cui è ispirato l'art. 1134 cod. civ. (norma significativamente estesa nello spettro applicativo dalla riforma di cui alla l. n. 220 del 2012, ora riferito alla «gestione di parti comuni»), volta ad evitare, come si esprime la relazione ministeriale, «dannose interferenze nell'amministrazione del condomino», riservata all'amministratore e all'assemblea secondo le



rispettive competenze, tenuto conto che se la spesa non è urgente ma è necessaria, il condomino interessato può agire perché sia fatta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1133 (ricorso all'assemblea) e 1137 e 1105 cod. civ. (ricorso al giudice), dato questo idoneo, per altro verso e secondo alcune tesi che qui non mette conto esaminare, a escludere anche la stessa affermazione dell'indisponibilità di altre azioni.

4. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo. Ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. n. 115 del 2002 si deve dar atto del sussistere dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto per il ricorso a norma del co. 1-bis dell'art. 13 cit.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti alla rifusione a favore della controricorrente delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 200 per esborsi ed euro 5.500 per compensi, oltre spese forfettarie nella misura del 15% e oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. n. 115 del 2002 si dà atto del sussistere dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto per il ricorso a norma del co. 1-bis dell'art. 13 cit.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile, il 16 marzo 2017.

Il consigliere estensore

(R. Sabato)

Il presidente

(B. Bianchini)

Il Funzionario Giudiziario
Dot. ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 30 AGO. 2017.