

Corte di Cassazione Sezione 2 Civile Sentenza del 31 agosto 2005, n. 17563

Integrale

CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - CONTRATTO DI APPALTO - OBBLIGO SOLIDALE DEI
CONDOMINI VERSO L'APPALTATORE - SUSSISTE - APPALTATORE
CONTEMPORANEAMENTE CONDOMINO

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Alfredo Mensitieri - Presidente

Dott. Vincenzo Colarusso - Consigliere

Dott. Massimo Oddo - Consigliere Relatore

Dott. Giovanna Scherillo - Consigliere

Dott. Luigi Piccialli - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso proposto l'1 ottobre 2002 da:

Ga. To. - rappresentato e difeso in virtù di procura in calce al ricorso dall'Avvocato Fe. Si., unitamente al quale è elettivamente domiciliato in Ro., alla Via An., n. 29, presso l'Avvocato Fa. Pa.;

ricorrente

contro

Ca. Ci. - elettivamente domiciliata in Ca. di St., al Viale Eu., n. 34, presso l'Avvocato Ma. Bo.;

intimata

avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata n. 1423 del 4 luglio 2001;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30 giugno 2005 dal Consigliere Relatore Dott. Massimo Oddo;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Ignazio Giovanni Patrone, che ha concluso per la cassazione con rinvio della sentenza impugnata.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Ga. To., condomino del fabbricato alla Via S. Ca., n. 18, di Ca. di St., premesso che su incarico degli altri due condomini, Ca. Ci. ed An. Ma., la sua impresa edile aveva eseguito degli urgenti lavori all'impianto fognario, alla facciata ed alla scala dello stabile, nonché alcune opere interne commissionate da Ca. Ci., e che quest'ultima non aveva provveduto a corrispondere la quota da lei dovuta di un terzo del costo dei lavori, con atto notificato il 26 settembre 1996 convenne Ca. Ci. davanti al Giudice di Pace di Castellammare di Stabia e ne domandò la condanna al pagamento di £ 3.169.431.

Resistette Ca. Ci. e chiese il rigetto della domanda perché il terreno di sua proprietà non era servito dall'impianto fognario interessato dai lavori, e, in via riconvenzionale la condanna di Ga. To. al risarcimento dei danni che nel corso della loro esecuzione erano stati cagionati a beni e/o merci in esso custoditi.

Il Giudice di Pace con sentenza del 30 agosto 1998 accolse interamente la domanda dell'attore e condannò la convenuta al pagamento delle spese del giudizio, rigettando la domanda riconvenzionale e la decisione, appellata da Ca. Ci., venne riformata il 4 luglio 2001 dal Tribunale di Torre Annunziata, che, all'esito di C.T.U., accolse parzialmente il gravame e ridusse a £ 532.000 la somma dovuta dalla convenuta, compensando tra le parti le spese del giudizio di secondo grado.

Osservò il Giudice di secondo grado che:

a) non era fondata l'eccezione dell'appellato di difetto del contraddittorio per la mancata partecipazione al giudizio degli altri condomini "sia perché in astratti non si tratta di litisconsorzio necessario, sia perché Ga. To. innanzi al Giudice di I grado aveva evocato a Ca. Ci. onde sentirla condannare al pagamento della sua parte dei lavori, sebbene non quantificata in concreto, nel senso che non è stata fornita la prova del patto di divisione dei lavori tra i 3 condomini";

b) non poteva essere accolta "l'eccezione di decadenza dalla denuncia di vizi delle opere in quanto a sua volta sollevata solo in grado di appello";

c) era incontestata tra le parti la pattuizione e l'effettuazione da parte della ditta Ga. To. di lavori interessanti il condominio e, sulla base della C.T.U., era equo attribuire ad essi "il valore di £ 4.787.700";

d) considerata la minore superficie abitabile dello "appartamento" di Ca. Ci., esattamente il C.T.U. aveva determinato l'onere su di lei gravante "in meno di 1/3 della somma totale,

ovvero £ 532.000", oltre interessi legali dalla domanda giudiziale al soddisfo;

e) Ca. Ci. non aveva provato la distruzione od il deterioramento di beni o/o merci esistenti nel suo "quartino" per infiltrazioni derivanti dalla cattiva esecuzione dei lavori.

Ga. To. è ricorso con tre motivi per la cassazione della sentenza e l'intimata Ca. Ci. non ha resistito in giudizio.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 112 e 349, c.p.c., in riferimento agli artt. 1655 e/o 2222, c.c., nonché degli artt. 1292 e 1294, c.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, deduce che la convenuta, in quanto committente unitamente all'altra condomina dei lavori a lui appaltati, sarebbe stata obbligata in solido al pagamento dell'intero corrispettivo, di cui egli aveva chiesto, invece, il rimborso della sola quota di 1/3, e che l'applicazione dei criteri di ripartizione della spesa, dettati in tema di condominio dall'art. 1123, c.c., oltre ad essere stata da lei inammissibilmente chiesta solo nel secondo grado del giudizio, avrebbe imposto la partecipazione al processo anche dell'altra condomina.

Il motivo è fondato.

Costituisce obbligazione solidale dei committenti, a norma dell'art. 1294, c.c., quella del pagamento del corrispettivo di un appalto da loro congiuntamente conferito e, conseguentemente, premessa la stipulazione di un contratto tra i condomini e l'attore per l'effettuazione di lavori interessanti il fabbricato comune e la mancata determinazione del corrispettivo, costituiva, da un lato, un argomento privo di rilievo l'assunto della mancanza della prova di un patto di divisione tra i condomini e, dall'altro, atteneva al rapporto interno tra i condomini, non opponibile all'appaltatore, ancorché condomino, la misura entro la quale la spesa per l'esecuzione dei lavori appaltati avrebbe dovuto essere ripartita tra i proprietari delle singole unità immobiliari.

Né soccorreva a ridurre la pretesa dell'appaltatore, rivestente anche la qualità di condomino, l'ipotizzabilità di una compensazione giudiziale tra il credito da lui vantato e quello nei suoi confronti della condomina che avesse corrisposto per i lavori una somma maggiore di quella dovuta in relazione al valore della sua proprietà individuale, giacché la compensazione avrebbe dovuto formare oggetto di una specifica eccezione, che andava proposta, a pena di decadenza, in primo grado e non poteva essere surrogata dalla prospettazione per la prima volta in grado di appello della questione costituita dalla violazione dell'art. 1123, c.c..

Con il secondo motivo, dolendosi della violazione e falsa applicazione degli artt. 112 e 345, c.p.c., e del principio della c.d. contestazione, nonché dell'omessa e/o insufficiente motivazione, il ricorrente censura la sentenza impugnata per avere esaminato ed accolto, disattendendo le contestazioni dai lui mosse, il motivo di gravame della condomina che atteneva alla quantificazione dei lavori, benché la convenuta in primo grado non avesse mai contestato l'entità degli stessi e la determinazione del costo, essendosi limitata a sostenere che non era tenuta al loro pagamento in quanto non avevano interessato la sua proprietà.

Il motivo è fondato.

Dall'esame degli atti, consentito in sede di legittimità dalla natura processuale di uno dei vizi denunciati, emerge che, al pari della domanda di determinazione del corrispettivo dovuto secondo i criteri dettati dall'art. 1123, c.c., anche la questione relativa alla misura dei lavori pattuiti ed eseguiti dall'attore non era stata introdotta nel primo grado di giudizio, avendo la convenuta in esso chiesto il rigetto della domanda proposta nei suoi confronti in base al solo assunto che l'impianto fognario riparato non era al servizio del suo terranno e che nel corso dell'esecuzione aveva subito dei danni che dovevano essere risarciti.

Costituiva, dunque, una eccezione nuova, inammissibile in appello ex art. 345, c.p.c. (nel testo novellato dalla L. n. 353 del 1990), quella che, lamentando l'effettuazione della valutazione dei lavori soltanto sulla base dei computi presentati dall'attore e la mancata prova dell'entità del credito, aveva introdotto nel processo, senza attingere alla ratio della decisione di primo grado, che aveva fatto riferimento alle risultanze di conteggi redatti dal direttore dei lavori e alle nozioni di comune esperienza in tema di costi correnti di materiali e di mano d'opera, un nuovo tema di indagine e di decisione, ampliando l'ambito ed i termini della controversia ed inducendo sul punto anche all'espletamento di una C.T.U..

Alla fondatezza del secondo motivo segue l'assorbimento del terzo, con il quale il ricorrente, dolendosi della violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115 e 116, c.p.c., nonché dell'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, lamenta che la condivisione della C.T.U. da parte della sentenza, avrebbe comportato l'omessa pronuncia sulla sua domanda di pagamento del corrispettivo anche dei lavori concernenti la facciata dell'edificio.

Alla fondatezza del primo e del secondo motivo seguono la cassazione della sentenza impugnata ed il rinvio della causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Napoli.

P.Q.M.

Accoglie il primo e secondo motivo e dichiara assorbito il terzo. Cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese, alla Corte di Appello di Napoli.

Riferimenti:

Cassazione Civile n°17563 del 31/08/2005 Appalto in Condominio obbligo solidale dei condomini