

Cass., civ. sez. II, del 9 agosto 2019, n. 21242

2. Il motivo è inammissibile per difetto d'interesse. Questa Corte, infatti, ha già avuto modo di affermare (Cass. n. 3522 del 2003) che il condominio ha il diritto di provvedere alla riparazione e alla manutenzione dei beni comuni dell'edificio ed ha l'obbligo di farlo onde evitare danni alle proprietà esclusive dei condomini e dei terzi e che, ove manchi la collaborazione dei condomini all'esercizio di tale diritto, l'amministratore può agire in giudizio, in rappresentanza del condominio, per far valere tale diritto, sia in sede cautelare (art. 1130 n. 4 c.c.) che di merito (art. 1131 c.c.). La facoltà che il regolamento di condominio attribuisca all'amministratore di accedere negli appartamenti o nei locali chiusi quando, per guasti verificatisi nell'interno dei medesimi, vi sia l'assoluta urgenza e l'inderogabile necessità di evitare senza indugio danni all'edificio e agli altri condomini, non esclude, pertanto, che l'amministratore, ove lo ritenga, abbia senz'altro il potere, anziché di accedere direttamente forzando le porte di chiusura, di chiedere ed ottenere dal giudice, anche in via d'urgenza, la necessaria tutela giudiziaria: la quale, del resto, una volta richiesta, espone l'attore all'obbligo di rimborsare alla controparte le spese anticipate (che non siano eccessive o superflue: art. 92, comma 1°, c.p.c.) solo in caso di soccombenza (art. 91 c.p.c.), vale a dire di rigetto della domanda proposta, ovvero all'obbligo di risarcire i danni arrecati solo se, trattandosi di azione cautelare proposta senza la normale prudenza, il giudice abbia accertato l'inesistenza del diritto per cui il provvedimento cautelare sia stato eseguito (art. 96, comma 2°, c.p.c.). Ciò che, nel caso in esame, non risulta né provato né dedotto: il giudizio di merito, del resto, ha accertato l'esistenza del diritto cautelato e non ha rinvenuto che il provvedimento cautelare sia stato eseguito senza la necessaria prudenza. Non si comprende, pertanto, quale sia l'interesse sottostante alla censura in esame posto che, ove pure se ne ritenesse la fondatezza, nel senso che l'amministratore aveva la facoltà di accedere nella cantina del ricorrente, forzandone la porta, senza dover necessariamente ricorrere alla tutela d'urgenza da parte del giudice, nessun vantaggio concreto il ricorrente potrebbe ricevere dal suo accoglimento: né in termini di esonero dal pagamento delle relative spese (essendo stato soccombente nel merito e, comunque, non avendo dimostrato la loro eccessività o superfluità) ovvero di diritto al risarcimento dei conseguenti danni (avendo il giudice accertato l'esistenza del diritto che l'amministratore aveva cautelato in via giudiziaria).

3. Con il secondo motivo, il ricorrente, lamentando la nullità della sentenza impugnata per contraddittoria o insufficiente motivazione sugli obblighi nascenti in capo agli odierni ricorrenti dall'art. 843 c.c. nonché per l'erronea interpretazione ed applicazione della citata norma di legge sul tema, in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che, in ogni caso, "stante il dovere di collaborazione del singolo condomino alla conservazione dei beni comuni nonché l'onere previsto per il proprietario dall'art. 843 c.c., la citata disposizione condominiale non può esimere il singolo condomino dal consentire l'ingresso da parte dell'amministratore, onde far effettuale il ripristino del bene comune", e che il tribunale aveva correttamente affermato la corresponsabilità degli appellanti, attesa la mancanza di una tempestiva collaborazione da parte degli stessi, nella causazione dei danni riscontrati nella loro cantina, posto che le prove raccolte avevano dimostrato che gli appellanti avevano avuto un comportamento, peraltro reiterato, di disinteresse ed, in sostanza, di ostruzionismo, negando il proprio consenso all'apertura del predetto locale. La corte, però, ha proseguito il ricorrente, così facendo, ha trasformato, in modo del

tutto incongruo sul piano logico, l'assenza dei convenuti da casa nel mese di agosto ed il loro invito all'amministratore a provvedere come meglio ritenesse in un vero e proprio diniego all'accesso. Del resto, ha aggiunto il ricorrente, la sentenza impugnata ha configurato l'esistenza, a norma dell'art. 843 c.c., di un vero e proprio obbligo del proprietario del fondo sul quale si deve accedere di natura positivamente collaborativa laddove, al contrario, tale norma impone al proprietario del fondo sul quale deve esercitarsi, in situazione di necessità, l'altrui acceso, solo una condotta di mera tolleranza.

4. Il motivo è infondato. La corte d'appello, invero, dopo aver valutato i documenti e le prove testimoniali raccolte in giudizio, ha, in modo logico e coerente, indicato le ragioni per le quali ha ritenuto che gli appellanti, pur informati dal Condominio, con telegramma del 31/8/2004, della situazione di estrema urgenza che giustificava la richiesta di accesso alla loro cantina, non avevano dato il proprio consenso all'ingresso nel relativo locale, nel quale si trovava il sifone in stato di intasamento, e che avevano, dunque, assunto un comportamento di disinteresse ed, in sostanza, di ostruzionismo. Ed una volta che, in fatto, tale è stata la situazione accertata (oramai in via definitiva) dalla corte d'appello, risulta, allora, del tutto corretta la decisione con la quale la stessa corte, sulla base del predetto accertamento, ha ritenuto che gli appellanti avessero violato "il dovere di collaborazione del singolo condomino alla conservazione dei beni comuni" previsto dalla disposizione contenuta nell'art. 12 del regolamento condominiale (la quale "non può esimere il singolo condomino dal consentire l'ingresso da parte dell'amministratore, onde far effettuale il ripristino dei bene comune") ed, in ogni caso, inadempito all'onere previsto per il proprietario dall'art. 843 c.c.", in tal modo adeguandosi al principio, in precedenza esposto, secondo cui, in materia di condominio negli edifici, il condominio ha il diritto di provvedere alla riparazione e alla manutenzione dei beni comuni dell'edificio ed ha l'obbligo di farlo onde evitare danni alle proprietà esclusive dei condomini e dei terzi, per cui, ove manchi la collaborazione dei condomini all'esercizio di tale diritto, l'amministratore può agire in giudizio, in rappresentanza del condominio, per far valere tale diritto, sia in sede cautelare (art. 1130 n. 4 c.c.) che di merito (art. 1131 c.c.).