

Condominio – spese -- corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 26805 del 21 ottobre 2019 - commento

Ricorso ex art. 700 tra condomìni Fase di merito – Domanda di risarcimento danni e restituzione spese di CTU - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 26805 del 21 ottobre 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Il Condominio “A”, nel 2001, ricorreva in Tribunale, ai sensi dell’art. 700 c.p.c., nei confronti dell’adiacente Condominio “B” per sentirlo condannare all’esecuzione dei lavori necessari alla eliminazione delle infiltrazioni di acqua presenti sul muro di confine. Eseguita la CTU, che aveva accertato la responsabilità del convenuto quanto ai danni, il Giudice dichiarava chiusa la fase cautelare (in data **31/03/2003**) ed invitava il resistente Condominio a tenere conto dei suggerimenti del CTU.

Successivamente (con citazione notificata il **27/11/2003**) il Condominio “A” avviava, nei confronti del Condominio “B”, giudizio ordinario avente ad oggetto il risarcimento dei danni e la restituzione degli importi corrisposti al CTU nel giudizio cautelare. Il convenuto si costituiva contestando la fondatezza della domanda risarcitoria e, quanto a quella restitutoria, eccepiva la mancanza di strumentalità tra i due giudizi.

Avverso la sentenza di primo grado che aveva condannato il Condominio “B” al solo risarcimento dei danni, con compensazione delle spese, proponeva gravame il soccombente, mentre il Condominio “A” proponeva appello incidentale sulle spese di CTU. La Corte rigettava l’appello principale, accogliendo quello incidentale, in quanto dalla necessaria indagine tecnica era emerso che il fatto dannoso era riconducibile all’appellante, risultato integralmente soccombente. Questi ricorreva in Cassazione con più motivi, dei quali il solo fondato era proprio quello avente ad oggetto la restituzione delle spese in questione. E su tale punto la sentenza di appello veniva riformata.

DECISIONE. Evidenziava la Suprema Corte che il giudice dell’appello aveva errato nella sua decisione non potendo statuire sulla ripartizione degli oneri di CTU, che a pieno titolo rientrano tra i costi del processo e non costituiscono voce di danno, considerata l’autonomia dei due giudizi.

Rilevava, infatti, il giudicante che giudizio cautelare e giudizio di merito ricadevano sotto il regime dell’art. 669 *octies* c.p.c. antecedente alla modifica apportata dal d.l. n. 35/2005, convertito con modificazioni dalla l. n. 80/2005, che ha portato il termine per l’instaurazione del giudizio di merito da “trenta” a “sessanta” giorni.

L’evidente tardività con la quale era stato introdotto dal Condominio “A” il giudizio risarcitorio e restitutorio delle spese di CTU aveva determinato una discontinuità tra questo giudizio ed il precedente cautelare che impediva l’accoglimento della domanda concernente le spese di consulenza. Il soggetto interessato al rimborso di dette spese, invece, per fare valere il proprio diritto avrebbe dovuto proporre reclamo avverso l’ordinanza che aveva definito il giudizio cautelare senza statuire sul punto. La sentenza quindi, veniva cassata solo per effetto dell’accoglimento di tale motivo di ricorso rimanendo impregiudicata per la parte concernente il

Condominio – spese -- corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 26805 del 21 ottobre 2019 - commento

risarcimento come conseguenza della responsabilità del Condominio “B” nelle infiltrazioni di acqua prodotte sul muro di confine tra i due edifici.