



6656/21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

- Presidente -

MILENA FALASCHI

- Consigliere -

GIUSEPPE TEDESCO

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

ROSSANA GIANNACCARI

- Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 03/02/2021 - CC

R.G.N. 36053/2019

Rep.

Ron6656

a.v + c.l.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 36053-2019 proposto da:

(omissis)

(omissis) S.N.C., elettivamente domiciliati in (omissis)  
(omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis), rappresentati e difesi dall'avvocato (omissis)  
(omissis);

**- ricorrenti -**

**contro**

(omissis), (omissis), (omissis),  
(omissis), (omissis), (omissis), (omissis),  
(omissis), (omissis), (omissis), (omissis),  
rappresentati e difesi dall'avvocato (omissis);

**- controricorrenti -**

**nonché contro**

CONDOMINIO (omissis), (omissis)

(omissis)

1209  
21

( o m i s s i s )

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 730/2019 della CORTE D'APPELLO di CAGLIARI, depositata il 13/09/2019;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/02/2021 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

**FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

(omissis) s.n.c. ha  
proposto ricorso per cassazione, articolato in due motivi  
avverso la sentenza della Corte d'appello di Cagliari n.  
730/2019 del 13 settembre 2019.

Resistono con controricorso (omissis)

(omissis)

(omissis)

Non ha svolto attività difensive nel giudizio di cassazione il  
Condominio (omissis) , sito nei comuni di (omissis)  
e (omissis).

(omissis) ed altri condomini del Condominio (omissis)  
impugnarono la deliberazione assembleare dell'11 gennaio  
2014 e domandarono altresì la declaratoria di nullità degli artt.  
7 e 9 del regolamento condominiale, nella parte in cui gli stessi  
consentivano la sostituzione in assemblea dei condomini

assenti e non deleganti da parte dei rappresentanti di zona del comparto immobiliare.

Con sentenza del 14 novembre 2015 il Tribunale di Cagliari dichiarò la nullità sia della delibera assembleare dell'11 gennaio 2014 sia degli artt. 7 e 9 del regolamento condominiale,

Proposero appello unicamente i condomini (omissis)

(omissis) s.n.c., lamentando la mancata integrazione del contraddittorio nei suoi confronti come nei confronti degli altri condomini, stante la necessità del litisconsorzio correlata alla riconosciuta natura contrattuale del regolamento condominiale, predisposto dalla società costruttrice del complesso.

La Corte di Cagliari ritenne sottratta alla propria cognizione, in difetto di apposito motivo di gravame, la questione della qualificazione contrattuale del regolamento ritenuta dal primo giudice; convenne sulla legittimazione passiva spettante ai singoli condomini in ordine all'autonoma domanda di nullità degli artt. 7 e 9 del regolamento condominiale; ritenne peraltro distinto ed autonomo il diritto spettante alla condomina (omissis) (omissis) rispetto alla sentenza resa nei confronti del Condominio, e perciò legittimata la medesima (omissis) (omissis) a proporre opposizione ordinaria ex art. 404, comma 1, c.p.c., e non invece appello.

Il primo motivo del ricorso della (omissis) e della (omissis) (omissis) s.n.c. denuncia la violazione degli artt. 339 e 404 c.p.c., non potendosi essa reputare terza rispetto alla sentenza pronunciata nei confronti del condominio, né perciò legittimata a proporre opposizione di terzo.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione degli artt. 102, 339 e 404 c.p.c., evidenziando come l'appello avesse sollevato la questione della necessità del litisconsorzio di tutti i condomini e non della sola appellante.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente infondato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I ricorrenti (omissis)

s.n.c. hanno presentato memoria.

I due motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, attenendo entrambi alla questione della legittimazione all'appello della (omissis) s.n.c..

Si ha riguardo a domanda volta a dichiarare la nullità di clausole del regolamento di condominio (ritenuto, con statuizione ormai sottratta all'oggetto di questa Corte, di natura contrattuale) concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, in deroga all'art. 1136 c.c. ed all'art. 66 disp. att. c.c.

Il regolamento di condominio cosiddetto "contrattuale", quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, allora, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune; ne consegue che l'azione di nullità del regolamento medesimo è esperibile non nei confronti del condominio (e quindi dell'amministratore), il quale è carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario (Cass. Sez. 2, 21/05/2008, n. 12850; Cass. Sez. 2, 29/11/1995, n. 12342; Cass. Sez. 2, 30/03/1990, n. 2590).

La sentenza che, come nella specie, dichiara la nullità di clausole del regolamento di condominio "contrattuale", accogliendo la domanda proposta nei confronti

dell'amministratore di condominio, privo al riguardo di legittimazione passiva, non può, perciò, essere appellata da uno o da alcuni singoli condomini (non essendo comunque idonea a fare stato nei confronti degli stessi, come invece nella fattispecie decisa da Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4436), seppur costoro siano, per quanto detto, gli effettivi titolari (dal lato attivo o passivo) del rapporto sostanziale dedotto in giudizio, alla stregua del principio generale che la legittimazione l'impugnazione, in genere, spetta, fatta eccezione per l'opposizione di terzo, solo a chi abbia formalmente assunto la qualità di parte nel precedente grado di giudizio conclusosi con la sentenza impugnata, poiché con l'impugnazione non si esercita un'azione ma un potere processuale che può essere riconosciuto solo a chi abbia partecipato al precedente grado di giudizio (Cass. Sez. 6 - 1, 29/07/2014, n. 17234; Cass. Sez. 1, 11/09/2015, n. 17974; Cass. Sez. 3, 14/07/2006, n. 16100).

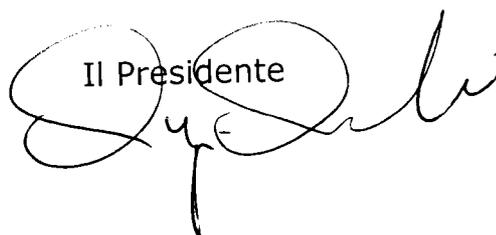
Non ha rilievo l'insegnamento di Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934, richiamato in memoria dai ricorrenti, giacché tale sentenza ha piuttosto ribadito che nelle controversie condominiali che investono i diritti reali dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota". Il ricorso va perciò rigettato, con condanna della ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo, previa distrazione ex art. 93 c.p.c. in favore dell'avvocato (omissis) (omissis). Non deve provvedersi al riguardo per il Condominio (omissis) , che non ha svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

**P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge, con distrazione ex art. 93 c.p.c. in favore dell'avvocato (omissis) (omissis) .

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 3 febbraio 2021.

Il Presidente  


Il Funzionario Giudiziario  
*Patrizia Cierra*

Depositata in Cancelleria

Oggi

10 MAR. 2021



Il Funzionario Giudiziario  
*Patrizia Cierra*