



0001547/16

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 6406/2011

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 1547

Dott. VINCENZO MAZZACANE

- Presidente -

Rep. 9

Dott. LORENZO ORILIA

- Consigliere -

Ud. 09/12/2015

Dott. ANTONIO ORICCHIO

- Rel. Consigliere -

PU

Dott. ELISA PICARONI

- Consigliere -

Dott. MAURO CRISCUOLO

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 6406-2011 proposto da:

SEBASTIAN DI RIGANO SEBASTIANO & C SNC 02310430281,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA FEDERICO
CONFALONIERI 5, presso lo studio dell'avvocato LUIGI
MANZI, che lo rappresenta e difende unitamente agli
avvocati MAURO PIZZIGATI, STEFANIA GIROTTO;

- *ricorrente* -

2015

2366

CONDOMINIO PALAZZO GIUSTI 92055460288, elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA DEL CASAL STROZZI 31, presso
lo studio dell'avvocato FABIO SEVERINI, che lo

rappresenta e difende unitamente all'avvocato SERGIO
TOGNON;

- *elic.*
- **controricorrente incidentale** -

avverso la sentenza n. 278/2010 della CORTE D'APPELLO
di VENEZIA, depositata il 09/02/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 09/12/2015 dal Consigliere Dott. ANTONIO
ORICCHIO;

udito l'Avvocato MANZI Luigi, difensore del ricorrente
che si è riportato agli atti depositati; *udito l'av. Tognon;*
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per il
rigetto del ricorso principale e per l'assorbimento
del ricorso incidentale.

CTD



CONSIDERATO in FATTO

La società Sebastian s.n.c. di Rigano Sebastiano e C. . conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Padova il Condominio di Palazzo Giusti di quella stessa Città al fine di sentir pronunciare l'annullamento, previa sua sospensione, della delibera assembleare del 26 novembre 1991 che, a maggioranza, aveva disposto la chiusura diurna continuativa del portone di accesso alla via S. Fermo con previsione della sua apertura a chiamata.

La società attrice fondava la propria domanda sul fatto di essere proprietaria di immobili adibiti ad attività commerciale con accesso dall'androne-galleria di ingresso del detto Palazzo con accesso da sempre aperto escluso nelle ore serali e nei giorni festivi. Esponeva, in particolare, che detta delibera era lesiva del proprio diritto di servitù di passaggio e, comunque, viziata in quanto assunta in assenza di tabella millesimale e su ordine del giorno generico.

Costituitosi in giudizio il convenuto Condominio formulava una serie di eccezioni e, per quanto oggi rilevante in questa sede, deduceva l'infondatezza dell'avversa domanda di cui chiedeva il rigetto.

Il Tribunale di prima istanza, con sentenza n. 1475/2004, annullava l'impugnata delibera condominiale quanto alla anzidetta disposta chiusura del portone e condannava parte convenuta alla refusione delle spese di lite.

Avverso la suddetta decisione interponeva appello, chiedendo la riforma della sentenza impugnata, il Condominio.

Resisteva al proposto gravame, di cui chiedeva il rigetto, la società appellata, che proponeva appello incidentale



relativo al capo della domanda col quale si chiedeva l'annullamento ex art. 1137 c.c. per le denunciate irregolarità formali della impugnata delibera.

L'adita Corte di Appello di Venezia, con sentenza n. 278/2010, accoglieva l'appello principale, rigettando la domanda attorea e condannando la società Sebastian alla refusione delle spese del doppio grado del giudizio.

Per la cassazione della succitata decisione della Corte territoriale ricorre la società Sebastian con atto affidato ad un unico articolato motivo.

Resiste con controricorso il Condominio intimato, che propone ricorso incidentale fondato su un solo motivo.

Nell'approssimarsi dell'udienza ha depositato memoria, ai sensi dell'art. 378 c.p.c., la società Sebastian.

RITENUTO in DIRITTO

1.- La corte ritiene di dover procedere preliminarmente all'esame del ricorso incidentale, atteso -ai fini della decisione- il carattere, del tutto assorbente di ogni altro profilo della controversia, della questione sollevata col col medesimo ricorso.

Con l'unico motivo del ricorso incidentale si deduce la "violazione dell'art. 360 c.p.c. n.ri 3 e 5 in relazione agli artt. 342-345 c.p.c. con riferimento all'art. 112 c.p.c."

Parte ricorrente incidentale, nella sostanza, "impugna il capo della sentenza della Corte Veneta laddove dichiara l'assorbimento della domanda principale incidentale della Sebastian a seguito dell'accoglimento dell'appello principale di merito";

e sostiene che la Corte distrettuale ha errato, in punto, poiché avrebbe dovuto correttamente dichiarare che la suddetta domanda della Sebastian era inammissibile.

Va precisato che la domanda della Sebastian cui fa riferimento il ricorrente incidentale è quella relativa alla



declaratoria di “invalidità dell’impugnata delibera assembleare condominiale” in quanto adottata “a maggioranza e non invece all’unanimità in ordine al diritto della Sebastian s.n.c. all’utilizzazione di parti condominiali dell’edificio, in particolare dell’androne, in assoluta difformità rispetto alla destinazione dell’immobile di proprietà esclusiva dell’attrice e quale risulta essere espressamente dagli atti di compravendita”. Detta domanda risulta formulata (con avversa eccezione di mutatio libelli ed espresso diniego di accettazione, in punto, del contraddittorio da parte dell’odierno ricorrente incidentale) all’udienza del 3 marzo 2003 -ovvero ad undici anni dall’inizio della controversia- a mezzo di comparsa con nuovo procuratore ;

e, quindi, ben dopo l’instaurazione del giudizio sorto sulla base di una domanda di merito originaria con la quale si postulava l’invalidità dell’impugnata deliberazione condominiale in quanto lesiva di un preteso diritto di servitù di passaggio acquisito ex art. 1062 c.c. (domanda, quest’ultima, accolta dal primo Giudice, che -invece- riteneva nuova l’anzidetta domanda proposta nel marzo 2003).

Per le esposte risultanze non è revocabile in dubbio che la domanda successivamente (nel 2003) formulata dalla società Sebastian e, di poi, riproposta con il citato appello incidentale non solo costituiva una domanda nuova nel senso innanzi esposto, ma era relativa ad un punto della decisione di primo grado già costituente giudicato per omessa apposita impugnazione (ad opera della Sebastian) del dictum della decisione del Giudice d i prime cure.

Quest’ultimo aveva, infatti, già esplicitamente ritenuto “l’inammissibilità (della detta nuova domanda) per le più ampie e diverse argomentazioni del nuovo procuratore



attoreo con la comparsa di costituzione 3.3.2003 in quanto su questa è stato opposto il rifiuto ad accettare il contraddittorio da parte del convenuto”.

Pertanto l'appello incidentale tendente alla declaratoria di nullità dell'impugnata deliberazione assembleare condominiale, in quanto formulato dalla Sebastian “sulla base di ragioni diverse da quelle originariamente poste dalla parte a fondamento della relativa impugnazione” (Cass. civ., Sez. Seconda, Sent. 31 dicembre 2008, n. 28734) era, già in appello, del tutto precluso quanto al suo esame e non suscettibile del mero ritenuto assorbimento.

Il ricorso incidentale va, pertanto, accolto.

Tanto comporta, per quanto interessa nella odierna sede e come da richiesta della parte ricorrente incidentale conseguente all'accoglimento del suo ricorso, l'inammissibilità del ricorso principale di cui si dirà al punto seguente.

2.- Con il motivo del ricorso principale si denuncia, “ex art. 360, n. 5 c.p.c. , il grave vizio di motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio e, altresì, per omessa o comunque errata valutazione delle prove documentali acquisite”.

Parte ricorrente lamenta, nella sostanza, l'erroneità della decisione della Corte territoriale quanto all'aver ritenuto –così accogliendo il quinto motivo dell'avverso appello- che l'impugnata delibera era valida, pur se adottata non all'unanimità, poiché tesa solo “a regolamentare le modalità d'uso del portine condominiale...senza alcuna influenza sui diritti soggettivi della Sebastian”.

A tale errata conclusione la Corte giungeva –secondo parte ricorrente principale- per l'errore nella valutazione della destinazione commerciale relativa ad un solo negozio di proprietà della Sebastian nel mentre –invece-



la medesima società condomina aveva due negozi risultanti destinati ad attività commerciale.

Orbene in ordine alla questione sollevata con l'esposto motivo del ricorso principale risulta formulata eccezione di inammissibilità relativa al carattere innovativo della stessa.

Oltre che relativa a questioni nuove il motivo stesso tende ad una rivalutazione -in questa sede non più ammissibile dell'apprezzamento congruamente operato dalla Corte di merito- di elementi fattuali.

Al di là di tutti tali profili, l'indubbia inammissibilità del ricorso principale consegue, poi, necessariamente al predetto accoglimento del ricorso incidentale.

Infatti, come innanzi esplicitato, per effetto di tale accoglimento deve ritenersi intervenuto il giudicato proprio in relazione agli aspetti ed alla questione sollevata oggi col ricorso principale.

Quest'ultimo, pertanto, non può che dichiararsi inammissibile.

3.- Le spese seguono la soccombenza e, per l'effetto, si determinano come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte

accoglie il ricorso incidentale, dichiara inammissibile il ricorso principale e condanna la Società ricorrente principale al pagamento in favore del Condominio contro ricorrente delle spese del giudizio, determinate in € 4.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori come per legge.



Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda
Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il
9 dicembre 2015.

Antonio Oricchio
Il Consigliere Estensore

Il Presidente

Vincenzo Mura

[Signature]
Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 27 GEN. 2016

[Signature]
Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI