

### Cass. 23 gennaio 2017 n. 1653

(...) e (...), quali condomini del Condominio (omissis), convenivano in giudizio, con un primo atto di citazione ex art. 1137 c.c., notificato il 12 aprile 2000, il suddetto Condominio. Parti attrici chiedevano l'annullamento delle delibere assembleari del detto condominio adottate il giorno 9 marzo 2000 e, per quanto occorrente, 28 gennaio 2000. Tanto per una prospettata invalidità ex art. 1136, 2 e 4 co. c.c., nonché - in subordine - perché le delibere autorizzavano lavori per opere non necessarie e finalizzate all'utilità di solo alcuni condomini. Costituitosi nel giudizio (recante il n. ... r.g.) il convenuto condominio chiedeva il rigetto dell'avversa domanda. Interveniva, di seguito, nel medesimo processo il condomino (...) chiedendo il rigetto della domanda e deducendo, altresì, la decadenza dalla facoltà di impugnazione della prima citata delibera del gennaio del 2000.

Con distinto atto di citazione ex art. 1137, notificato il 22 dicembre 2000, il solo (...) impugnava la successiva delibera condominiale del 23 novembre 2000. Nel conseguente scaturito giudizio (portante il n. ...) veniva svolta domanda di accertamento dell'illegittimità dell'anzidetta ultima delibera assembleare condominiale e di quella del 9 marzo 2000 ed il loro annullamento "ove necessario" prospettando l'esistenza di plurime situazione di conflitto di interessi.

Anche in tale secondo giudizio il convenuto condominio si costituiva e chiedeva il rigetto della proposta impugnazione. Disposta, come da atti, la riunione dei due suddetti processi, l'adito Tribunale di Venezia, con sentenza n. 922/2008, dichiarava l'inammissibilità dell'impugnazione delle delibere di cui alla causa n. ... R.G., rigettando - in quanto infondate nel merito - le rimanenti domande attoree, con condanna degli attori alla refusione delle spese di lite.

Avverso la predetta decisione del Tribunale lagunare il (...) e la (...) interponevano appello resistito dal Condominio (...) e dal (...), i quali instavano per la conferma della gravata decisione.

Con sentenza n. 1100/2011 l'adita Corte di Appello di Venezia rigettava il gravame, confermata l'impugnata sentenza e condannava gli appellanti al pagamento delle spese del giudizio.

Per la cassazione della succitata decisione della Corte territoriale ricorrono il (...) e la (...) con atto affidato a cinque ordini di motivi.

Resistono con controricorso le parti intimare.

Nell'approssimarsi dell'udienza hanno depositato memoria, ai sensi dell'art. 378 c.p.c., i ricorrenti (...) - (...).

Ritenuto in diritto

1. Deve, innanzitutto, rilevarsi che non può essere preso in considerazione il documento come in atti prodotto dalla parte controricorrente in quanto non ammissibile ai sensi dell'art. 372 c.p.c..
2. Con il primo motivo del ricorso si censura il vizio di violazione di legge o erronea applicazione degli artt. 1130, 1131, 1136 2 e 4 co. c.c., nonché degli artt. 1112 (rectius 112),

359, - e 92 c.p.c., nonché l'ulteriore vizio di omessa motivazione in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c. quanto ad un punto decisivo della controversia.

Il motivo - pur se con censure promiscue in unico contesto - si incentra, nella sostanza, sulla questione della pretesa mancata autorizzazione assembleare per costituzione in giudizio del condominio.

3. Con il secondo motivo del ricorso si deduce il vizio di violazione degli artt. 112 e 359 ss. c.p.c. in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c..

Viene lamentato il riferimento svolto dalla sentenza gravata alla sola delibera 9.3.2000, mentre nulla sarebbe stato detto in ordine alla delibera 23.11.2000.

4. Con il terzo motivo del ricorso si deduce la violazione ed erronea applicazione dell'art. 1136 2 e 4 co. c.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, prospettato dalla parte, ai sensi dell'art. 360, n. 5 c.p.c..

Con la stessa indicazione numerica di terzo motivo (in quella che costituisce una vera e propria seconda parte del motivo come ripetutamente indicato) viene anche denunciata la "violazione e falsa applicazione di norme di legge e l'erronea applicazione degli artt. 1136, 2931 cod. civ. in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c.".

5. Con il quarto motivo del ricorso si prospetta il vizio di omessa o quantomeno insufficiente motivazione in ordine ad un punto decisivo della controversia ai sensi dell'art. 360, n. 5 c.p.c..

6. Con il quinto ed ultimo motivo si propongono promiscuamente svariate ed eterogenee censure per violazione di legge (artt. 1366 c.c., 345 c.p.c., 152 c.p.c., 112 e 359 c.p.c), nonché carenze motivazionali ai sensi dell'art. 360, n. 5 c.p.c..

7. La Corte ritiene di dover porre immediatamente la propria attenzione sull'esposto e complesso terzo motivo del ricorso ed, in particolare, su quella che costituisce la prima doglianza del medesimo ovvero la violazione dell'art. 1136, II e IV co. c.c.. Detta doglianza ha carattere del tutto dirimente della controversia.

La parte ricorrente risulta aver dal primo atto del giudizio chiesto e insistito per la declaratoria di annullamento delle succitate delibere assembleari condominiali in quanto adottati senza la prescritta maggioranza di 500/1000 di proprietà.

La medesima parte ha anche allegato la circostanza di aver ribadito l'istanza in sede di appello.

La gravata decisione non risulta, in punto, corretta.

Al riguardo va evidenziato che l'impugnata sentenza (a pag. 16), nel rigettare in quella sede il relativo motivo di appello, afferma erratamente di ritenere "che le delibere in esame, avendo carattere di mera attuazione ed esecuzione rispetto a quelle, mai impugnate, previamente adottate dall'assemblea, non richiedevano di certo la maggioranza di cui all'art. 1136, 2 e 4 co. c.c., necessaria solo per l'approvazione delle opere straordinarie di rilevante entità".

Senonché nella assemblea del 9 marzo 2000 si deliberava, in sostanza, "la spesa per finire le opere" ed il "piano di pagamento dei costi complessivi" per il rifacimento del tetto dell'edificio condominiale.

E, nella successiva e collegata delibera, pure impugnata, del 23 novembre 2000 si decideva in merito all'approvazione del bilancio consuntivo dei medesimi lavori.

Non si era, pertanto, al cospetto di una mera delibera attuativa di precedente delibera assembleare, ma di vera e propria approvazione di proposta di spesa straordinaria per gli ingenti lavori di rifacimento del tetto dell'edificio condominiale.

Le relative delibere inerenti i lavori dovevano, senza dubbio, essere approvate - per il contenuto e la natura delle stesse - dalla maggioranza di tanti condomini da rappresentare i 500/1000 della proprietà ex art. 1136, II e IV co.c.c..

Ebbene dalla semplice lettura del verbale dell'assemblea condominiale del 9 marzo 2000 emerge che la prima delibera di cui si chiede l'annullamento fu adottata con 477 millesimi e, quindi, in violazione del disposto di cui alla citata disposizione di legge.

E la successiva e collegata delibera del novembre 2000 neppure veniva approvata con la maggioranza prevista dalla invocata norma codicistica.

Né dubbio poteva esserci in ordine alla necessità della maggioranza ex art. 1136 c.c. attesa la tipologia e la straordinarietà dei lavori, peraltro non risultanti in precedenza già come tali approvati (il che fa venire meno il carattere di "mera attuazione ed esecuzione" di non risultanti precedenti delibere). Il motivo, in punto, è - quindi - fondato e comporta l'accoglimento del ricorso e la cassazione dell'impugnata sentenza.

Potendosi decidere nel merito, ai sensi dell'art. 384 c.p.c., va disposto l'annullamento delle delibere impuginate.

8. - I rimanti e già esposti motivi del ricorso sono assorbiti.

9. - Le spese seguono la soccombenza e si determinano, con riferimento ai gradi svolti del giudizio, in mancanza di apposite aggiornate note, così come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte accoglie per quanto di ragione il terzo motivo del ricorso, assorbiti i rimanenti, cassa l'impugnata sentenza e, decidendo nel merito, annulla le delibere assembleari condominiali impuginate e condanna le parti controricorrenti, in solido, al pagamento in favore delle parti ricorrenti delle spese dell'intero giudizio in questa sede determinate - quanto al primo grado - in Euro 2.500,00 per diritti ed Euro 2.900,00 per onorari, oltre spese generali nella misura del 15% ed accessori come per legge, quanto al secondo grado in Euro 2.698,00 per diritti ed Euro 3.000,00 per onorari, oltre spese generali nella misura del 15% ed accessori come per legge e, quanto al presente giudizio, in Euro 6.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali nella misura del 15% ed accessori come per legge.

Sentenza prelevata da: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)

