

20941-17



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

R.G.N. 954/2013

Cron. 20941

Rep. *Procedura
di recupero*

Ud. 16/02/2017

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente -
- Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -
- Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -
- Dott. ANTONINO SCALISI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 954-2013 proposto da:

(omissis) , (omissis) , (omissis)

(omissis) , domiciliati ex lege in ROMA, PIAZZA

CAVOUR, presso la CANCELLERIA della CORTE DI CASSAZIONE,

rappresentati e difesi dall'avvocato (omissis) ;

- ricorrenti -

2017

contro

430

(omissis)

(omissis) , nonché (omissis)

(omissis) quali eredi di

(omissis) , e (omissis) (intervenuto

volontario);

- intimati -

avverso la sentenza n. 1247/2011 della CORTE D'APPELLO
di BOLOGNA, depositata il 19/10/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 16/02/2017 dal Consigliere Dott. ANTONINO
SCALISI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

A handwritten mark or signature, possibly a stylized 'A' or 'G', located in the bottom right corner of the page.

Svolgimento del processo

Il Tribunale di Bologna con sentenza n. 4779 del 2003 nei tre giudizi riuniti aventi ad oggetto l'impugnazione della delibera condominiale del 25 febbraio 1991, opposizione a decreto ingiuntivo ed opposizione a precetto , titoli emessi sulla base del riparto delle spese condominiali approvati dall'assemblea del 25 febbraio 1991 dichiarava la nullità della delibera del Condominio di via (omissis) di (omissis), revocava il decreto ingiuntivo opposto dichiarava inefficace il precetto notificato dal Condominio a (omissis) , condanna il Condominio alla refusione delle spese in favore degli attori e degli opposenti delle spese di lite. Il Tribunale evidenziava come a (omissis) era stata negata la possibilità di prendere la parola nel corso dell'assemblea condominiale del 25 febbraio 1991 erroneamente definita in sentenza delibera del 22 maggio 1991 perché l'oggetto dell'intervento non era all'ordine del giorno. Ciò rappresentava un abuso di potere censurabile con l'annullamento della delibera; la chiusura con un lucchetto dell'abbaino di accesso al sottotetto era anche questo un abuso. Il decreto ingiuntivo andava annullato perché fondato sulla delibera annullata.

La Corte di Appello di Bologna, pronunciandosi su appello proposto da (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) e (omissis) i quali si dovevano dell'erronea valutazione dei fatti, a contraddittorio integro, con sentenza n. 1247 del 2011, accoglieva l'appello, e in riforma della sentenza impugnata rigettava l'impugnazione della delibera condominiale del 25 febbraio 1991, rigettava l'opposizione al decreto ingiuntivo e rigettava l'opposizione al precetto, compensava tra le parti le spese di lite. Secondo la Corte di Bologna, la sentenza del Tribunale di Bologna non avrebbe tenuto conto che Lodi non aveva dato alcuna prova in merito al fatto che non gli era stata data la parola nell'assemblea condominiale, posto che dal verbale risultava che non gli era stata data la parola perché l'intervento riguardava materia che non era all'ordine del giorno. Erronea sarebbe anche, sempre secondo la Corte distrettuale, la valutazione del Tribunale in ordine alla chiusura del sottotetto perché sul punto non esisteva impugnazione e, dunque, la pronuncia sarebbe viziata di ultra petizione. La questione della ritualità della convocazione dell'assemblea condominiale era stata prospettata irritualmente e, comunque, tardivamente.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da (omissis) e (omissis) con ricorso affidato a cinque motivi., (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) e (omissis) in questa fase non hanno svolto attività giudiziale.

Ragioni della decisione



1.=(omissis)), (omissis) e (omissis) lamentano:

a) con il primo motivo di ricorso la violazione e falsa applicazione di legge art. 1136 cod. civ., 66 disp. att. cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. Violazione del regolamento condominiale e patti contrattuali di cui agli atti di compravendita allegati al fascicolo di secondo grado dei ricorrenti. Violazione falsa applicazione di legge: art. 133 e 331 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. Violazione e falsa applicazione di legge: art. 1137 cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. Difetto, insufficienza, contraddittorietà di motivazione in relazione a punti decisivi della controversia prospettati dalle parti ricorrenti e anche rilevabili d'ufficio in relazione all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ.

I ricorrenti sostengono che, erroneamente, la Corte distrettuale avrebbe ritenuto che la questione in ordine alla ritualità della convocazione dell'assemblea condominiale fosse stata sollevata con la seconda comparsa di costituzione e che, pertanto, fosse irritualmente e tardivamente proposta e, quindi, inammissibile, perché in realtà la questione di cui si dice costituirebbe il primo dei motivi di opposizione formulato con l'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado. Così come ritengono ancora i ricorrenti, è erronea l'affermazione della Corte distrettuale secondo cui l'eccezione relativa all'irritualità della convocazione dell'assemblea condominiale fosse stata proposta nei termini con cui è stata proposta nell'atto di impugnazione della delibera condominiale.

b) Con il secondo motivo ^{non può denunciare} la violazione e falsa applicazione di legge per violazione dell'art. 1117 cod. civ. e degli artt. 832 e segg. Cod. civ. I ricorrenti sostengono che la Corte distrettuale avrebbe errato nel ritenere che l'abbaino che dal sottotetto di proprietà esclusiva dei ^(omissis) va sul tetto, fosse parte decisamente condominiale, posto che proprietari del sottotetto sarebbero i sigg. ^(omissis) e l'abbaino svolgerebbe la funzione di dare luce ed aria al sottotetto.

c) I ricorrenti sostengono con il terzo motivo la violazione e falsa applicazione di legge per violazione del contraddittorio art. 103 e 331 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc., civ. I ricorrenti sostengono che la Corte distrettuale avrebbe erroneamente ritenuto che nel caso di specie non ricorresse la necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini argomentando che ciascun condomino può impugnare autonomamente la sentenza sfavorevole.

d) Con il quarto motivo ^{impugnazione assoluta} la violazione e falsa applicazione di legge: art. 1136 cod. civ. e 66 disp. att. trans. cod. civ.; Violazione del regolamento condominiale e patti contrattuali di cui agli atti di compravendita allegati al fascicolo di secondo grado dei ricorrenti. Sostengono i ricorrenti che, la Corte distrettuale, erroneamente, avrebbe ritenuto la regolarità delle convocazioni

assembleari in quanto (omissis) era deceduto e gli eredi erano i figli che non ^{erano} ~~sono~~ stati avvertiti, essendo residenti altrove. In ogni caso, apparirebbe clamorosamente violata la norma dell'art. 66 ultimo comma disp. att. cod. civ. che prevede lo spatium deliberandi obbligatorio di almeno 5 giorni che dovrebbe intercorrere tra la convocazione e l'assemblea.

e) con il quinto motivo ^{in unum} violazione falsa applicazione di legge per violazione del contraddittorio art. 2697 cod. civ. e art. 115, 116 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ. I ricorrenti sostengono che la Corte distrettuale non avrebbe valutato correttamente le prove offerte e avrebbe esercitato il suo potere decisorio in modo distorto e non coerente con le risultanze processuali. Per altro, sostengono i ricorrenti gli appellanti non avrebbe dato alcuna prova a sostegno della loro impugnazione.

1.1. Va esaminato per primo per ragioni di pregiudizialità, il terzo motivo del ricorso ed è fondato.

Va qui premesso che, come evidenzia la dottrina ma anche la giurisprudenza di questa Corte, il Condominio si configura come un ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti. Pertanto, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale appunto l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di adoperarsi a difesa dei diritti comuni, afferenti l'edificio condominiale. Sul piano pratico, ciò comporta che ogni singolo condomino ha diritto di agire in giudizio e intervenire nello stesso, quando tale difesa sia stata già assunta dall'amministratore, ma anche di impugnare la sentenza sfavorevole pronunciata nei confronti del condominio. Tuttavia, l'impugnazione andava notificata, anche, all'Ente di gestione perché, altrimenti, si stabilizza ^{va} la sentenza nei confronti degli altri condomini che non hanno proposto come singoli l'impugnazione medesima.

2.= L'accoglimento del terzo motivo del ricorso assorbe ogni altra questione prospettata dagli altri motivi, posto che il giudice del rinvio dovrà reintegrare il contraddittorio e dovrà, dunque, riesaminare l'interezza delle questioni.

In definitiva, va accolto il terzo motivo del ricorso e dichiarati assorbiti gli altri, la sentenza impugnata va cassata e la causa rinviata ad altra sezione della Corte di Appello di Bologna, anche per il regolamento delle spese del presente giudizio di cassazione.

PQM

La Corte accoglie il terzo motivo del ricorso e dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione della Corte di Appello di Bologna anche per il regolamento delle spese del presente giudizio di cassazione.



franchini per

Così deciso in Roma nella Camera del Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte
Suprema di Cassazione il 16 febbraio 2017

Il Consigliere relatore

Pietro Imposimato

Il Presidente

Giuseppe Scavone

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 8 SET. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 08 settembre 2017

La presente copia si compone di 6 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92