

08515-18



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:		Oggetto
Vincenzo MAZZACANE	- Presidente -	CONDOMINIO Ud. 12/12/2017 - CC R.G.N. 2867/2014 <i>Ca. 8515</i> Rep. <i>e. f.</i>
Luigi Giovanni LOMBARDO	- Consigliere -	
Raffaele SABATO	- Consigliere -	
Antonio SCARPA	- Consigliere -	
Annamaria CASADONTE	- Rel. Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 2867-2014 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato
(omissis) , che lo rappresenta e difende unitamente
all'avvocato (omissis) ;

- ricorrente -

contro

Condominio ^(omissis) in persona dell'Amministratore pro tempore,
elettivamente domiciliato in (omissis) , presso lo
studio dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta
e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- controricorrente -

nonchè contro

Alonzo

*OR
3222/17*

(omissis)

- intimati -

avverso la sentenza n. 2253/2013 della Corte d'appello di Venezia, depositata il 02/10/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12/12/2017 dal Consigliere Annamaria Casadonte;

lette le conclusioni del P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Lucio Capasso che ha chiesto rigetto del ricorso.

Rilevato che:

1. (omissis) ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 2253 depositata il 2/10/2013 con la quale è stato respinto il gravame dallo stesso proposto nei confronti della sentenza del Tribunale di Venezia n. 2025/2006. Il giudice di prime cure era stato investito dell'impugnazione ex art. 1137 cod. civ. della delibera assunta il 4 giugno 2003 dall'assemblea del Condominio "(omissis)" con la quale si invitava il condomino (omissis) alla restituzione della stanza sita al piano terreno e da lui adibita a biblioteca personale, al contempo versando al condominio somme di danaro variate nel tempo. Il tribunale adito aveva dichiarato la cessazione della materia del contendere stante l'intervenuta sostituzione della delibera impugnata con altra successiva del 9 gennaio 2004, con la quale il condominio aveva deciso di proporre al (omissis) la stipula di un regolare contratto di locazione avente ad oggetto la stanza, di durata annuale e rinnovabile automaticamente, per un canone mensile di euro 250,00, con l'invito

Carobai

all'amministratore del condominio a dare incarico all'avv.to (omissis) di adottare tutte le opportune iniziative giudiziarie nel caso il (omissis) non accettasse la proposta. Inoltre aveva condannato l'odierno ricorrente alla rifusione delle spese in applicazione della soccombenza virtuale.

2. Per la cassazione della sentenza della Corte veneziana notificata il 10 gennaio 2014, (omissis) con il ricorso ritualmente notificato il 22/2/2014 ha articolato tre motivi di censura, cui hanno resistito con controricorso il Condominio (omissis) e (omissis) in (omissis).

3. Il ricorrente e la controricorrente (omissis) hanno depositato rispettivamente memoria ex art. 380 bis cod. proc. civ. .

Considerato che :

1. Con il primo motivo si deduce la violazione degli artt. 1136 e 1137 cod. civ. in relazione all'art. 360 primo comma n.3 cod. proc. civ. per avere la Corte territoriale erroneamente affermato che la delibera del 4/6/2003 non sarebbe tale, salvo poi riconoscere l'efficacia sostitutiva di quella del 9/1/2004. Inoltre la Corte veneziana non avrebbe fatto corretta applicazione alla delibera dell'art. 1367 sull'interpretazione conservativa del contratto.

1.1. il motivo è infondato sotto entrambi i profili , che non paiono coerenti con la motivazione adottata ed incentrata, per un verso, sull'art. 2377 cod. civ., secondo il quale l'eventuale annullamento della prima delibera sarebbe rimasta senza effetto una volta intervenuta la sostituzione della stessa con altra successiva ed assorbente rispetto a quella impugnata e, per l'altro, sulla ritenuta mancanza di efficacia precettiva dell'invito al rilascio formulato nella delibera al (omissis). Né parte ricorrente ha prospettato in che cosa sarebbe consistito il

Alonzo

dedotto vizio interpretativo in cui sarebbe incorso il giudice di secondo grado, con la conseguenza di non consentire la verifica del giudice di legittimità.

2. Con il secondo motivo si deduce la violazione dell'art. 2377 cod. civ. in relazione all'art. 360 primo comma n.3 cod. proc. civ. per avere la Corte veneziana erroneamente ritenuto che la seconda delibera sostituisse la prima, mentre la seconda non faceva venir meno l'interesse del ^(omissis) ad ottenere l'accertamento della illegittimità della delibera impugnata perché avente oggetto diverso dalla successiva del 9/1/2004, perché contenente una mera proposta contrattuale, peraltro non rispettosa dell'art. 27 l. 392/1978 e perché l'impugnazione deduceva la nullità della delibera del 4/6/2003.

2.1. Il motivo è infondato perché la conclusione adottata dal giudice del gravame appare, oltre che conforme al generale principio dell'applicabilità dell'art. 2377 ultimo comma alle delibere dell'assemblea condominiale (cfr. Cass. sentenza n. 8622/1998), anche corretta laddove ha ritenuto che si ha sostituzione nel caso in cui la nuova delibera regoli il medesimo oggetto, come è avvenuto nel caso di specie, in termini incompatibili con quelli ipotizzati in precedenza. Infatti, con la seconda delibera si ipotizza - in termini che la Corte distrettuale ha escluso essere nulli - una proposta contrattuale di locazione e solo nel caso di rifiuto da parte del ^(omissis), l'avvio di una richiesta giudiziale di rilascio della stanza in questione.

3. Con il terzo motivo si deduce la violazione dell'art. 112 in relazione all'art. 360 primo comma n.4 cod. proc. civ. per motivazione contraddittoria in relazione all'esistenza del contratto di locazione.

Chiodante

3.1. Il motivo è infondato perché la sentenza impugnata ha in ogni caso esaminato la domanda di usucapione incidentalmente formulata dal ricorrente e ne ha escluso la fondatezza sulla scorta della qualità di detentore dallo stesso affermata in relazione ai canoni di locazione che ^(omissis) ha documentalmente riconosciuto di avere versato (cfr. missiva del 6/2003) escludendo, peraltro, anche con riferimento all'invocata disponibilità dell'immobile nel periodo precedente al 1978 la possibilità di ravvisare un intervallo temporale utile ai fini dell'usucapione. Né è incorsa in contraddizione rispetto all'accertamento del rapporto di locazione, essendosi la Corte veneziana limitata a rilevare la mancanza di interesse alla pronuncia giudiziale dal momento che il rapporto di locazione era ipotizzato dallo stesso condominio, né risultava essere stato deliberato alcun rilascio del bene.

4. Attesa l'infondatezza di tutti i motivi, il ricorso va respinto con condanna di parte ricorrente , in applicazione della soccombenza, alla rifusione delle spese di lite nella misura liquidata in dispositivo.

5. Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale , dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale , a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese a favore dei resistenti e liquidate in euro 3200,00 di cui euro 200,00 per esborsi.

Donato

Cloro Cat

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale , dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.
Roma, 12 dicembre 2017.

Il Presidente
Vincenzo Mazzacane



IN FIDUCIA AMBITO CANCELLERIA
Dott.ssa Donatella D'ANNA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma
6 APR. 2018
