



24946/18

cm

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 16900/2017

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 16903/2017

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 26946

- FELICE MANNA - Presidente - Rep.
- SERGIO GORJAN - Rel. Consigliere - Ud. 17/04/2018
- VINCENZO CORRENTI - Consigliere - PU
- UBALDO BELLINI - Consigliere -
- LUIGI ABETE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 16900-2017 proposto da:

BUGLIONI PAOLO, CABASINO FRANCESCA PAOLA, ABBAMONTE GIUSEPPE, GERMINI MARIA FRANCA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE CARSO, 35, presso lo studio dell'avvocato PAOLA VILLANI, che li rappresenta e difende;

- *ricorrenti e c/ricorrenti incidentali* -

2018

contro

1671

AMMINISTRAZIONE DELLE RESIDUE COMUNI DEL CONDOMINIO DI VIALE CARSO, 35 VLE CARSO, 23, V MONTE PERTICA, 24 SCALA A V MONTE PERTICA, 24, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SILVIO PELLICO 44, presso lo studio dell'avvocato

GIOVANNI AGOSTINI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARCO PETRONE;

- controricorrenti incidentali -

sul ricorso 16903-2017 proposto da:

GERMINI MARIA FRANCA, BUGLIONI PAOLO, CABASINO FRANCESCA PAOLA, ABBAMONTE GIUSEPPE, elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE CARSO, 35, presso lo studio dell'avvocato PAOLA VILLANI, che li rappresenta e difende;

- ricorrenti e c/ricorrenti incidentali -

LONGHI ANNA MARIA, LONGHI ZENAIDE, LONGHI MARIA IRIDE, LONGHI PAOLA ANTONIETTA, D'ERRICO ANNA BEATRICE, MERCURELLI CLARA, NEALE MICHAEL FRANK, NEALE LORENZO, NEALE MADDALENA, BONATTI ISOLINA, VINGIANI LAURA, ATTILI EMILIA, DONAZZA DONATELLA, DONAZZA FABIO, DONAZZA DANIELA, LORENZETTI LUIGI, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA CICERONE 44, presso lo studio dell'avvocato ANDREA SCAFA, che li rappresenta e difende;

- ricorrenti incidentali -

nonchè contro

AMMINISTRAZIONE DELLE RESIDUE PARTI COMUNI DEI CONDOMINI V.LE CARSO, 35-2 3-, LORENZETTI LUIGI;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1466/2017 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 03/03/2017;



udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 17/04/2018 dal Consigliere SERGIO GORJAN;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALESSANDRO PEPE che ha concluso per il
rigetto del ricorso principale, assorbito il ricorso
incidentale condizionato;

udito l'Avvocato VILLANI Paola, difensore dei
ricorrenti e controricorrenti incidentali che si
riportano agli atti depositati;

udito l'Avvocato SCAFA Andrea, difensore dei
controricorrenti incidentali, che si riporta agli atti
depositati;

uditi gli Avvocati AGOSTINI Giovanni, PETRONE Marco,
difensori del resistente che si riportano agli atti
depositati; e chiedono l'accoglimento del ricorso
incidentale e il rigetto del ricorso principale.





REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 16900/2017

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 16903/2017

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron.

FELICE MANNA - Presidente - Rep.

SERGIO GORJAN - Rel. Consigliere - Ud. 17/04/2018

VINCENZO CORRENTI - Consigliere - PU

UBALDO BELLINI - Consigliere -

LUIGI ABETE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 16900-2017 proposto da:

BUGLIONI PAOLO, CABASINO FRANCESCA PAOLA, ABBAMONTE GIUSEPPE, GERMINI MARIA FRANCA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE CARSO, 35, presso lo studio dell'avvocato PAOLA VILLANI, che li rappresenta e difende;

- *ricorrenti e c/ricorrenti incidentali* -

2018

contro

1671

AMMINISTRAZIONE DELLE RESIDUE COMUNI DEI CONDOMINIO DI VIALE CARSO, 35 VLE CARSO, 23, V MONTE PERTICA, 24 SCALA A V MONTE PERTICA, 24, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SILVIO PELLICO 44, presso lo studio dell'avvocato

GIOVANNI AGOSTINI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARCO PETRONE;

- controricorrenti incidentali -

sul ricorso 16903-2017 proposto da:

GERMINI MARIA FRANCA, BUGLIONI PAOLO, CABASINO FRANCESCA PAOLA, ABBAMONTE GIUSEPPE, elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE CARSO, 35, presso lo studio dell'avvocato PAOLA VILLANI, che li rappresenta e difende;

- ricorrenti e c/ricorrenti incidentali -

LONGHI ANNA MARIA, LONGHI ZENAIDE, LONGHI MARIA IRIDE, LONGHI PAOLA ANTONIETTA, D'ERRICO ANNA BEATRICE, MERCURELLI CLARA, NEALE MICHAEL FRANK, NEALE LORENZO, NEALE MADDALENA, BONATTI ISOLINA, VINGIANI LAURA, ATTILI EMILIA, DONAZZA DONATELLA, DONAZZA FABIO, DONAZZA DANIELA, LORENZETTI LUIGI, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA CICERONE 44, presso lo studio dell'avvocato ANDREA SCAFA, che li rappresenta e difende;

- controricorrenti incidentali -

nonchè contro

AMMINISTRAZIONE DELLE RESIDUE PARTI COMJNI DEI CONDOMINI V.LE CARSO, 35-2 3-, LORENZETTI LUIGI;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1466/2017 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 03/03/2017;

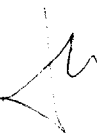
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 17/04/2018 dal Consigliere SERGIO GORJAN;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALESSANDRO PEPE che ha concluso per il
rigetto del ricorso principale, assorbito il ricorso
incidentale condizionato;

udito l'Avvocato VILLANI Paola, difensore dei
ricorrenti e controricorrenti incidentali che si
riportano agli atti depositati;

udito l'Avvocato SCAFA Andrea, difensore dei
controricorrenti incidentali, che si riporta agli atti
depositati;

uditi gli Avvocati AGOSTINI Giovanni, PETRONE Marco,
difensori del resistente che si riportano agli atti
depositati; e chiedono l'accoglimento del ricorso
incidentale e il rigetto del ricorso principale.



Fatti di causa

Giuseppe Abbamonte, Paolo Buglioni, Francesca Maria Cabasino e Maria Franca Germini ebbero ad impugnare avanti il Tribunale di Roma la delibera adottata il 22.3.1973 dall'assemblea del Supercondominio Roma viale Carso-Via Monte Pertica in quanto lesiva dei loro diritti dominicali quali titolari di garages.

Osservavano gli opposenti come, al momento dello scioglimento del Supercondominio in più enti autonomi corrispondenti ai distinti edifici, erano rimasti in comune il cortile e l'androne d'ingresso e, relativamente alle spese afferenti detti beni, l'assemblea a maggioranza aveva modificato i criteri di ripartizione fissati nel regolamento condominiale avente natura contrattuale.

Inoltre i nuovi criteri stabiliti erano anche radicalmente diversi rispetto a quelli previsti dall'art 1123 cod. civ.

Resistette l'amministrazione delle residue parti comuni tra i condomini, sorti a seguito dello scioglimento dell'originario supercondominio, contestando la pretesa.

Il Tribunale capitolino accolse l'impugnazione e dichiarò nulla la delibera adottata nel 1973 quanto alla ripartizione delle spese dei beni rimasti comuni dopo lo scioglimento del supercondominio.

Avverso detta decisione propose appello l'amministratore delle residue parti rimaste in comune e, resistendo gli originari attori, la Corte d'Appello di Roma accolse il gravame ed, in riforma della sentenza impugnata, rigettò l'originaria impugnazione esposta avverso la delibera del 1973.

Osservava la Corte capitolina come il regolamento condominiale, portante i criteri di ripartizione delle spese comini incisi dalla delibera del 1973, aveva natura contrattuale e come anche portasse apposita clausola a disciplina della sua modifica nel tempo, che era consentiva a maggioranza assoluta, così superando la questione dell'unanimità altrimenti necessaria.

Con separata causa Anna Maria Longhi ed altri 15 condomini, contitolari delle residue parti rimaste in comunione tra i condomini dei due edifici ad esito dello

scioglimento dell'originario supercondominio con delibera del 22.4.1973,ebbero ad impugnare avanti al Tribunale di Roma la delibera adottata dall'assemblea il 26.6.2006 in quanto lesiva dei loro diritti dominicali per la parte relativa all'approvazione di compensi professionali,per € 21.516,00, poiché applicati i criteri di riparto delle spese secondo l'originario regolamento condominiale e,non già, in forza dei nuovi criteri approvati con delibera assembleare del 1973 di scioglimento del supercondominio originario.

Resistettero i condomini Abbamonte, Baglioni, Cabasino e Germini – intervenuti - nonché l'amministrazione dei beni ancora comuni ad esito dello scioglimento dell'originario supercondominio.

Il Tribunale di Roma ebbe ad annullare la delibera impugnata ed avverso detta sentenza gli intervenuti costituiti proposero appello,cui opposero resistenza gli originari attori mentre rimase contumace l'amministratore della comunione, originario convenuto.

La Corte d'Appello di Roma ebbe a rigettare l'appello sull'osservazione che il regolamento originario del supercondominio era,bensì, di natura contrattuale ma che portava specifica clausola a disciplina della sua modifica, possibile a maggioranza assoluta,sicché rimaneva superata la questione afferente la necessità dell'unanimità dei condomini.

Avverso dette due distinte sentenze,rese dalla Corte romana, hanno proposto separati ricorsi per cassazione Giuseppe Abbamonte, Paolo Buglioni, Maria Franca Germini e Francesca Paola Cabasino articolati,rispettivamente, su sei e cinque motivi.

Hanno resistito con separati controricorsi,portanti anche impugnazioni incidentali condizionate, nella primo procedimento l'amministrazione dei beni comuni e nel secondo procedimento gli originari attori.

Le parti in prossimità dell'odierna udienza pubblica hanno presentato note difensive.

All'odierna udienza pubblica, sentite le conclusioni delle parti presenti e del P.G. – rigetto dei ricorsi -, la Corte adottava decisione siccome illustrato in presente sentenza, previa riunione della controversia sub RG 16903/17 alla causa sub RG 16900/17.

Ragioni della decisione

Ambedue i proposti ricorsi hanno fondamento giuridico e vanno accolti, siccome precisato in motivazione, con rigetto delle impugnazioni incidentali condizionate. Reputa la Corte che le due controversie vadano riunite ancorché afferenti a impugnazioni avverso sentenze diverse adottate con relazione a delibere distinte. Difatti – Cass. sez. 1 n° 22631/11 – le due liti appaiono intimamente connesse, posto che alla loro base risulta sempre la medesima questione di diritto, ossia la legittimità della delibera del 1973 che ebbe a mutare i criteri di riparto di alcune spese afferenti in beni rimasti comuni dopo lo scioglimento dell'originario unico supercondominio, e le parti, anche se con ruoli diversi, sono le medesime.

Va quindi esaminato il ricorso principale – articolato su sei motivi – proposto da Abbamonte, Buglioni, Germini e Cabasino.

Con il primo mezzo d'impugnazione i ricorrenti denunziano violazione di norme giuridiche, in particolare le disposizioni in art 324 e 342 cod. proc. civ. ed in art 2909 cod. civ., in quanto violato il giudicato interno formatosi sull'affermazione, incontestata in sede di gravame, del Tribunale capitolino che per la modifica delle tabelle annesse al regolamento condominiale era necessario il consenso unanime di tutti i comunisti partecipi.

La doglianza appare priva di fondamento giuridico in quanto proprio le modalità e quorum deliberativi per l'adozione della delibera di modificazione del regolamento condominiale era oggetto del gravame, tanto che nell'impugnazione incidentale l'amministrazione resistente lamenta l'omesso esame di due motivi di gravame incidentale afferenti proprio detta questione.

Dunque, se anche non puntualmente censurata l'opinione giuridica del Tribunale che la delibera doveva esser adottata all'unanimità, tuttavia la contestazione fondata sull'inosservanza di apposita clausola del regolamento condominiale contrattuale, portante proprio la disciplina per la modificazione dello stesso, appare incidere direttamente su detta affermazione.

In tal modo rimane inciso almeno uno degli elementi formanti la sequela fatto-norma-effetto necessaria alla genesi di un accertamento giudiziale suscettibile di formare giudicato interno.

Ha fondamento giuridico, invece, il secondo mezzo d'impugnazione, articolato nel ricorso principale, fondato sulla denuncia di violazione delle norme portate in artt. 1136 e 1138 cod. civ. ed art 51 Regolamento condominiale nella prospettiva del consolidato insegnamento della Suprema Corte in tema.

Osservano i ricorrenti come la Corte capitolina ebbe a violare le norme in tema di maggioranze assembleari in relazione alla modifica dei criteri di ripartizione delle spese comuni, posto che le sezioni unite di questa Corte – Cass. n° 943/1999 – ebbero a stabilire che le clausole di natura contrattuale del Regolamento condominiale possono essere modificate esclusivamente con il consenso unanime dei condomini.

Inoltre, ad opinione dei ricorrenti, erroneamente i Giudici romani ritennero modificabile a maggioranza, per dettato regolamentare, i criteri di riparto delle spese comuni anche in contrasto con i dettami prescritti dalla legge, poiché la norma richiede l'adozione di una apposita pattuizione al riguardo.

Osserva questa Corte come la questione posta dai ricorrenti non trova soluzione in dipendenza dell'accertamento della natura contrattuale o non del regolamento condominiale, adottato negli anni trenta del secolo scorso alla costituzione del Supercondominio originario.

Difatti con chiarezza questa Suprema Corte a sezioni unite – n° 18477/10 – ha stabilito che la natura contrattuale del regolamento ha effetto solamente con riguardo alle limitazioni poste ai diritti dominicali, ossia al godimento dell'ente in

signoria esclusiva ovvero sui beni comuni in quanto assegnato a solo alcuni condomini godimento più incisivo.

Con particolare riguardo alle tabelle millesimali, strumento utilizzato proprio per il riparto delle spese comuni, questa Suprema Corte ne postula la possibilità di modifica a maggioranza qualificata, se non risulta accertato che dette tabelle furono adottate espressamente siccome contrattuali.

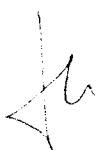
Ma un tanto non risulta aver formato questione sulla quale le parti ebbero a dibattere in causa poiché, la Corte capitolina risolse la lite osservando come il regolamento di natura contrattuale portava clausola a disciplina apposita della sua modificazione, nel corso del tempo, possibile in forza del quorum deliberativo della maggioranza qualificata dei condomini.

Tale soluzione non soddisfa nella specie, posto che il criterio di riparto delle spese oggetto di causa – quelle comuni ai beni rimasti in comunione tra tutti i partecipanti all'originario sindercondominio poi sciolto con la delibera del 1973 impugnata – poiché derogativo del parametro di legge ex art 1123 cod. civ.

Difatti è consentito ai condomini derogare ai criteri indicati nel citato articolo con " diversa convenzione " che appunto deve riguardare espressamente la diversa disciplina di detti parametri.

Nella specie il regolamento condominiale di natura contrattuale risulta adottato prima dell'entrata in vigore dell'attuale codice civile e la clausola a disciplina delle modalità di sua modificazione nel tempo, di certo, non può configurare la richiesta " diversa convenzione " di deroga ai parametri di legge, altrimenti obbligatori.

Difatti state il tenore letterale della norma – diversa convenzione – appare evidente che l'accordo derogativo per essere valido deve presentare il carattere d'apposita pattuizione tra i condomini interessati alla specifica modifica dei criteri – Cass. sez. 2 n° 17101/06 -, in modo diverso rispetto a quanto stabilito dall'art 1123 cod. civ.



Dunque la clausola del regolamento di specie - adottato nella vigenza del precedente codice civile - che disciplina in generale la procedura di sua modifica non può configurare la richiesta " diversa convenzione " poiché all'uopo appare necessario che oggetto della convenzione, assunta con consenso unanime di tutti i condomini, sia appositamente la modifica dei criteri di ripartizione delle spese, mentre nella specie l'originario accordo - fissato in regolamento - riguardava in effetti le modalità di modifica dello stesso.

Quindi la questione della necessità del consenso unanime dei condomini interessati al momento dell'adozione della delibera del 1973, che derogava ai parametri legali di riparto delle spese afferenti i beni, residuati comuni tra tutti i condomini dell'originario Supercondominio all'atto del suo scioglimento, non tanto deriva dalla natura contrattuale del regolamento condominiale, bensì dalla scelta, allora adottata, di derogare ai criteri posti dall'art 1123 comma 1 cod. civ. Difatti difettava l'apposita convenzione derogativa che, in quanto di natura pattizia, necessitava del consenso unanime di tutti i comunisti interessati, pacificamente allora non intervenuto.

Sotto tale profilo andava esaminata la questione sottoposta ai Giudici di merito, posto che anche la deroga illegittima ai parametri legali comporta la nullità della delibera assunta a maggioranza e, così, la sua impugnabilità svincolata dai termini di decadenza previsti ex art 1137 cod. civ.

Gli altri motivi illustrati in ricorso, afferenti:

alla dedotta violazione del disposto portato negli artt. 1136 e 1138 cod. civ., in quanto la disciplina regolamentare antecedente all'entrata in vigore del nuovo codice civile,

alla soluzione adottata dai Giudici capitolini in quanto contraria all'insegnamento di questa Suprema Corte,

all'esautoramento dei poteri dell'assemblea, stante l'affido ai quattro amministratori dei nuovi condomini dell'amministrazione dei beni rimasti comuni agli stessi,



alla questione relativa al difetto della forma scritta della nuova convenzione, rimangono assorbiti dalla soluzione adottata.

Difatti la questione della nullità o non della delibera adottata appare prioritaria ed antecedente logico giuridico rispetto all'esame degli stessi.

Quanto all'impugnazione incidentale condizionata, mossa nell'originario procedimento su RG 16900/17 dall'amministrazione dei beni comuni, i tre motivi sviluppati appaiono superati a seguito della soluzione adottata.

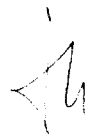
Difatti con il primo mezzo d'impugnazione parte resistente denuncia violazione della norma in art 112 cod. proc. civ. per omesso esame del quarto motivo di gravame da parte della Corte capitolina, fondato sull'assenza di prova che le tabelle millesimali, di cui si chiedeva il ripristino, fossero effettivamente quelle allegate all'originario regolamento condominiale di natura contrattuale.

Con la seconda doglianza l'amministrazione dei beni comuni deduce sempre violazione del disposto ex art 112 cod. proc. civ. per omessa pronunzia sul motivo di gravame afferente la decadenza dalla possibilità di impugnare la delibera adottata nel 1973, poiché scorsi i termini legali apposti alla facoltà d'impugnazione.

Con la terza cesura parte resistente rileva violazione delle disposizioni normative in tema di modifica delle tabelle millesimali, avendo la Corte capitolina ritenuto non possibile la loro modifica per facta concludentia, nonostante insegnamento di questa Suprema Corte al riguardo.

Come detto, tali argomenti critici rimangono superati dalla soluzione adottata in punto nullità della deliberazione adottata nel 1973, posto che la delibera in questione ha modificato, all'evidenza, esistenti ed in precedenza applicati criteri di riparto delle spese di causa.

La nullità, poi, come visto è questione sempre denunciabile in causa e la questione della possibilità di modificare per fatti concludenti la tabella millesimale rimane irrilevante a fronte dell'invalidità dichiarata della modifica adottata dall'assemblea poiché contraria ai parametri obbligatori per legge.



Quanto all'impugnazione originariamente rubricata sub RG 16903/17 avviata sempre da Abbamonte, Germini, Bugioni e Cabasino con ad oggetto la sentenza resa dalla Corte capitolina riguardo alla delibera adottata il 26.6.2006, in relazione al riparto di compensi professionali, la stessa appare omologa, quanto alle questioni giuridiche poste, rispetto all'impugnazione dianzi esaminata.

Difatti il ricorso s'articola su soli cinque motivi poiché i ricorrenti, nell'originario autonomo procedimento erano già rimasti soccombenti avanti il Tribunale di Roma, sicché non viene proposta questione afferente la violazione del giudicato formatosi ad esito del primo giudizio, siccome nel procedimento sub RG 16900/17.

I cinque motivi illustrati nel ricorso che ha dato avvio al procedimento sub RG 16903/17 di questa Corte – riunito al procedimento sub RG 16900/17 – appaiono omologhi ai motivi - dal secondo al sesto - sviluppati dai ricorrenti nel primo ricorso sopra esaminato.

Per tanto per la ragioni già dianzi esposte anche in relazione alla causa riunita va accolto il primo motivo e ritenuti assorbiti gli altri quattro.

Nel procedimento sub RG 16903/17 i condomini resistenti – originari attori – hanno proposto impugnazione incidentale condizionata, articolata su sei motivi, che deve quindi esser esaminata.

Con la prima ragione di doglianza i condomini resistenti deducono la violazione delle norme in tema di formazione delle tabelle millesimali in quanto la Corte capitolina ebbe ad escludere la possibilità di modifica delle citate tabelle per facta concludentia.

In realtà la giurisprudenza di questa Corte, citata a sostegno della critica, appare inapplicabile nella specie poiché, nel caso qui esaminato, intervenne specifica delibera di modifica adottata dall'assemblea, sicché non s'ebbe una mera condotta unanime dei condomini tenuta nel tempo atta a lumeggiare una pattuizione per fatti concludenti sui nuovi criteri di riparto della spesa.

Quindi nella specie, non risultando prova dell'adesione anche dei condomini impugnanti la delibera del 1973 alla stessa mediante comportamento concludente, la nullità della citata delibera di modifica dei criteri di riparto supera la questione proposta, come già ricordato in relazione all'impugnazione incidentale articolata nel procedimento divenuto principale ad esito della riunione.

La seconda doglianza risulta fondata sulla violazione della norma in art 112 cod. proc. civ. per omessa pronuncia su alcune eccezioni proposte dai resistenti in sede d'appello, afferenti:

l'inammissibilità delle domande ed eccezioni proposte dagli odierni ricorrenti, poiché intervenuti tardivamente nel giudizio di primo grado;

l'inammissibilità della modifica della linea difensiva adottata dall'amministrazione dei beni rimasti comuni;

la decadenza dall'impugnazione della delibera adottata il 22.3.1973.

In effetti la Corte capitolina con relazione all'eccepita decadenza, per tardiva costituzione degli odierni ricorrenti, ebbe ad adottare statuizione, anche se implicita, in quanto ha ricordato come la questione della nullità della modificazione del regolamento contrattuale ebbe a formare oggetto specifico della lite in prime cure.

Difatti la Corte territoriale ha puntualmente osservato come gli stessi resistenti - originari attori - ebbero a sottolineare come il regolamento condominiale contrattuale prevedesse apposita disciplina per procedere, nel tempo, alla sua modifica.

Inoltre la Corte capitolina con relazione alla questione sollevata circa la regolarità della disposizione sulla amministrazione dei beni, rimasti comuni ad esito dello scioglimento del supercondominio, ha puntualmente messo in evidenza che la questione di nullità relativa fu ritenuta tardiva dal primo Giudice in dipendenza della tardiva costituzione, ma che comunque poteva esser esaminata poiché relativa a questione di nullità.

In tal modo il Collegio capitolino ha fatta applicazione dell'insegnamento di questa Suprema Corte in tema di rilevabilità ex officio delle questioni di nullità desumibile dall'arresto n° 26243/14 delle sezioni unite e puntualmente applicato in tema di impugnativa delle delibere assembleari di condominio dalla sentenza n° 22678/17 di questa sezione.

Quanto alla questione afferente la modifica della linea difensiva, assunta in corso di causa dall'amministrazione dei beni comuni originaria convenuta, non risulta chiarito, nel corpo dell'argomentazione critica svolta, il senso proprio della questione sollevata.

Tuttavia se detta modifica si fonda sulla prospettazione della questione di nullità della deliberazione del 1973, la questione appare - come sopra argomentato - affrontata e decisa correttamente dalla Corte capitolina.

Infine la questione collegata alla mancata pronunzia sulla decadenza dall'impugnazione della delibera adottata nel 1973, perché scorsi i termini di legge, appare superata dall'osservazione di questa Corte che detta delibera risulta affetta da nullità, vizio svincolato da termini di decadenza previsti dall'art. 1137 comma 3 cod. civ.

Con la terza ragione di doglianza viene proposto vizio per omessa pronunzia ex art 112 cod. proc. civ. circa la mancata prova della corrispondenza alle tabelle, originariamente adottate con il regolamento contrattuale, di quelle la cui applicazione venne fatta con la deliberazione impugnata.

La questione risulta esaminata dianzi, in relazione ad omologa censura mossa nella causa principale, ed in effetti non può non rilevarsi come la delibera adottata nel 1973 - invocata dai resistenti - risulti assunta proprio in modifica dei criteri di riparto desunti dalla tabella, di cui, ora, si sostiene la non esistenza.

La quarta ragione di censura afferisce alla violazione del disposto ex art 112 cod. proc. civ. per omessa pronunzia su due dei motivi del ricorso di prime cure afferenti alla circostanza che i proprietari dei negozi risultavano contitolari solamente della fognatura e non anche di altri beni comuni.

La questione non risulta affrontata dalla Corte capitolina in quanto ebbe a confermare la prima decisione ed in tale sede – come ricordato dai resistenti – la questione fu ritenuta assorbita.

Tuttavia deve osservare questa Corte come la partecipazione dei resistenti al condominio è questione non in discussione, stante che essi furono gli originari attori che impugnarono la deliberazione adottata nel 2006 dall'assemblea, sicché la loro contitolarità del ben comune rimane regolata dalle tabelle millesimali e dai criteri di riparto previsti nel regolamento originario, ripristinato a seguito della declaratoria di nullità della delibera assunta nel 1973.

La quinta e sesta doglianza si fondano sulla violazione della norma in art 112 cod. proc. civ. per omessa pronuncia circa il motivo d'impugnazione della delibera assembleare centrato sull'osservazione che, comunque, risultava violato anche il quorum deliberativo previsto nell'originario regolamento del supercondominio – la delibera non era stata dotata a maggioranza assoluta dei partecipanti al condominio stante la sua natura di straordinaria amministrazione – nonché sulla richiesta di modifica delle tabelle millesimali e declaratoria di nulla dovere per le spese oggetto di causa.

La censura s'appalesa priva di pregio giuridico poiché, come ricordato espressamente dalla parte resistente-impugnante incidentale, le questioni erano state proposte in via subordinata ai Giudici di merito, i quali, accogliendo la domanda principale, non avevano alcun obbligo d'esaminare anche le domande svolte siccome subordinate – Cass. 2122/68, Cass. 15629/05, Cass. 19304/14.

Dunque non ricorre il dedotto vizio di omessa pronuncia.

In definitiva il ricorso incidentale condizionato va rigettato.

Le sentenze impugnate vanno cassate e la questione va rimessa nuovamente alla Corte d'Appello di Roma, altra sezione, che deciderà secondo il principio di diritto enunciato e provvederà anche a disciplinare le spese di questo giudizio di legittimità.

P. Q. M.

Dispone la riunione del procedimento sub RG 16903/17 alla causa sub RG 16900/17,

nel procedimento sub RG 16900/17, accoglie il secondo motivo, respinto il primo ed assorbiti gli altri, del ricorso principale, respinto il ricorso incidentale,

nel procedimento sub RG 16903/17 accoglie il primo motivo del ricorso principale assorbiti gli altri, rigetta il ricorso incidentale,

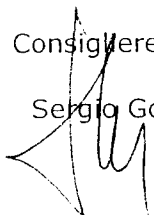
cassa le due sentenze impugnate e rinvia alla Corte d'Appello di Roma altra sezione, che disciplinerà anche le spese di questo giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art 13 comma 1 quater DPR 115/02 si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti incidentali dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per i ricorsi incidentali a norma dell'art 13 comma 1 bis DPR 115/02.

Così deciso in Roma il 17 aprile 2018

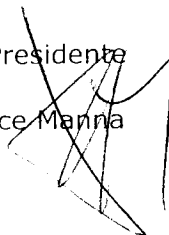
Il Consigliere estensore

Sergio Gorjan



Il Presidente

Felice Manna



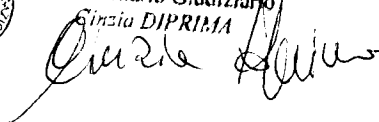
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi,

10 OTT. 2018



Il Funzionario Giudiziario
Grazia DIPRIMA





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **GIEMMENEW**.

Roma, 10 ottobre 2018

La presente copia si compone di 18 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 3.87