08695-19

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

		Oggetto
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO	- Presidente -	CONDOMINIO
ALDO CARRATO	- Consigliere -	
ELISA PICARONI	- Consigliere -	Ud. 30/01/2019 - PU
GIUSEPPE GRASSO	- Consigliere -	R.G.N. 27162/2017
ANTONIO SCARPA	Rel. Consigliere -	Cron. 8695 Rep. C1

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 27162-2017 proposto da:

(omissis) SRL IN LIQUIDAZIONE, (omissis) SRL, elettivamente domiciliate in (omissis) (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) (omissis), che le rappresenta e difende;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO (omissis), (omissis), (omissis) (omissis), elettivamente domiciliati in (omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis), che li rappresenta e difende;

233
2019

(omissis) SRL, elettivamente domiciliata in (omissis) (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) (omissis), che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati (omissis);

- controricorrenti -

nonchè

sul ricorso proposto da:

(omissis) SRL, elettivamente domiciliata in (omissis) (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) (omissis), che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati (omissis);

- ricorrente incidentale -

- contro

CONDOMINIO (omissis), (omissis), (omissis), elettivamente domiciliati in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), che li rappresenta e difende;

- controricorrenti -

nonché contro

(omissis) SRL IN LIQUIDAZIONE, (omissis) SRL;

- intimate -

avverso la sentenza n. 6260/2017 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 05/10/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30/01/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CELESTE, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso principale, l'accoglimento del primo motivo del ricorso incidentale, il rigetto del secondo motivo del ricorso incidentale e l'assorbimento del terzo motivo dello stesso;
uditi gli Avvocati (omissis)

FATTI DI CAUSA

I. Le società (omissis) s.r.l. (già (omissis) s.r.l.) e (omissis) s.r.l., con atto notificato l'8 novembre 2017, hanno proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 6260/2017, depositata il 5 ottobre 2017 e notificata in data 9 ottobre 2017. (omissis) s.r.l. resiste con autonomo controricorso e propone ricorso incidentale notificato il 6 dicembre 2017 ed articolato in tre motivi.
Rispetto ad entrambi i ricorsi resistono con controricorso il Condominio di (omissis) (omissis) nonché (omissis) .
Con citazione del 14 marzo 2006 il Condominio di (omissis) (omissis) , convenne in giudizio la (omissis) s.r.l., conduttrice dei locali di proprietà della (omissis) s.r.l., la medesima (omissis) s.r.l. e la precedente conduttrice (omissis) (omissis) ((omissis)) s.r.l., per sentir condannare le convenute a rimuovere a proprie spese le canne fumarie apposte sulla facciata dell'edificio in violazione del regolamento condominiale di natura contrattuale, della normativa relativa alle distanze, di quella in materia di uso della cosa comune, di quella inerente al rispetto del decoro architettonico, nonché della normativa in materia di immissioni nocive di fumi e

rumori. Il Condominio di (omissis) chiese, altresì di inibire l'attività di ristorazione, giacché vietata dal regolamento di condominio, e di condannare le convenute al risarcimento dei danni per uso illegittimo della cosa comune, oltre che per l'allestimento di specifiche protezioni alle canne fumarie apprestato nel corso dell'installazione dei ponteggi necessari per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato. Nel corso del giudizio di primo grado intervennero, facendo proprie le conclusioni del Condominio attore, i singoli condomini (omissis) (omissis) (omissis) . Il Tribunale di Roma, con sentenza dell'8 marzo 2010, ordinò alle convenute di ricondurre le immissioni acustiche, di fumi e odori nei limiti della tollerabilità, secondo le indicazioni del CTU, rigettando ogni altra domanda. Proposero appello principale il Condominio di (omissis) (omissis) , appello notificato alla (omissis) (omissis) s.r.l., nonché alla (omissis) s.r.l. (già (omissis) (omissis) s.r.l.) ed alla (omissis) s.r.l. le quali proposero appello incidentale in ordine alla riconvenzionale, respinta in primo grado, con cui era stata dedotta la responsabilità del Condominio derivante dall'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'impianto elettrico.

La Corte di Appello di Roma accolse il gravame proposto dal Condominio e da alcuni dei condomini intervenuti nel giudizio di primo grado, quanto alla domanda di inibizione dell'attività di ristorazione esercitata dalle appellate, giacché vietata dall'art. 9 del vigente regolamento condominiale, con condanna delle stesse al ripristino dello stato dei luoghi. La Corte di Roma, ai fini dell'interpretazione del divieto contenuto nel regolamento, richiamò la propria precedente sentenza n.

7848/2014, resa in giudizio tra le stesse parti ed avente ad oggetto l'impugnazione di deliberazione assembleare del 16 gennaio 2006, giacché "in linea con i criteri distintivi tra attività industriale e commerciale e con le caratteristiche prevalenti dell'attività di ristorazione di trasformazione delle materie prime". Ritenute assorbite le restanti censure del Condominio, relative alla pretesa illegittimità dell'apposizione delle canne fumarie sul prospetto dell'edificio per violazione del decoro architettonico e del paritetico uso della cosa comune, la Corte di Roma rigettò, per contro, l'appello incidentale della (omissis) (omissis) s.r.l. e della (omissis) s.r.l., quanto all'accertamento della responsabilità del Condominio per i lavori di adeguamento dell'impianto elettrico e per i danni causati alle conduttrici, sull'assunto della illegittimità della attività commerciale svolta da queste ultime, nonché per il non provato nocumento alle cose comuni.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

In via pregiudiziale, non va disposta la riunione tra il presente giudizio e quello, contraddistinto come R.G. 7409/2015, anch'esso pendente innanzi alla Corte di Cassazione, discusso alla stessa udienza ed avente ad oggetto l'impugnazione della sentenza 7848/2014 della Corte d'Appello di Roma, trattandosi di ricorsi proposti contro sentenze diverse pronunciate in separati giudizi. Pur attenendo le cause connesse ad identiche questioni di diritto, la riunione non perseguirebbe alcun obbiettivo utile in termine di economia e minor costo dei due giudizi, né favorirebbe la loro ragionevole durata.

I. Con il primo motivo, le ricorrenti principali (omissis) (omissis) s.r.l. e (omissis) s.r.l. lamentano la violazione e falsa applicazione degli artt. 832, 1138, 2195, 1362, 1363, 1364, 1368, 1369 e 1371 c.c. Vi si assume che l'impugnata sentenza non avrebbe ben interpretato, alla stregua dei richiamati criteri ermeneutici, il "divieto di destinare i negozi ad uso diverso" da "commercio regolarmente autorizzato dalle autorità competenti", contenuto nell'art. 9, comma 2, del regolamento del Condominio (omissis) .

Con il secondo motivo, le ricorrenti principali (omissis) (omissis) s.r.l. e (omissis) s.r.l. lamentano la violazione degli artt. 112 e 101 c.p.c., l'omesso esame di fatti decisivi, nonché la nullità della sentenza per "indeterminatezza del *decisum*". L'impugnata sentenza, attribuendo alla domanda del Condominio una *causa petendi* diversa da quella in atti dedotta, avrebbe reso una statuizione arbitraria nella parte in cui ha dichiarato le canne fumarie "destinate a servire i locali adibiti alla non consentita attività di ristorazione" e ha quindi ordinato il "ripristino dello stato dei luoghi", ignorando "la pacifica realtà di fatto" e provvedendo "come se, fin dalla loro installazione, le canne fumarie fossero serventi rispetto all'attività di ristorazione", laddove le stesse erano state realizzate, senza reazione alcuna del Condominio, quando la (omissis) gestiva un negozio di abbigliamento.

II. Il primo motivo del ricorso incidentale della (omissis) s.r.l. lamenta la nullità delle sentenza per violazione degli artt. 102, 105, 156, 161, 267, 329, 331, 332 e 336 c.p.c., nonché degli artt. 1130, 1131 e 2909 c.c., e dell'art. 111 Cost.

La Corte di appello avrebbe errato nel non rilevare che l'atto di appello veniva notificato solo agli originari convenuti (omissis)

(omissis) s.r.l., (omissis) s.r.l. ed (omissis) s.r.l., e non anche alle condomine (omissis), intervenute in primo grado adesivamente al Condominio, nonostante le stesse fossero parti di una causa inscindibile.

Con il secondo motivo, la ricorrente incidentale denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 832, 1138, 2915, 1362, 1363, 1364, 1366, 1368, 1369, 1371 c.c., nonché dell'art. 12, comma 1, disp. att., c.c., in relazione all'applicazione dell'art. 9, n. 2, del regolamento condominiale. Si deduce che la Corte di appello non avrebbe prestato attenzione né alla *ratio* dell'art. 2195 c.c. né al fatto che i precedenti giurisprudenziali richiamati atterrebbero "alla sola disciplina ed applicabilità del principio fiscale e/o previdenziale in esse contenuto". La Corte di Roma avrebbe fatto poi cattivo uso dei canoni ermeneutici soggettivi ed oggettivi, quanto, in particolare, alla ricerca della concreta comune intenzione dei contraenti, al significato proprio delle parole utilizzate ed all'esigenza, in presenza di espressioni dubbie nel regolamento, di intendere le stesse secondo il significato più restrittivo, per non limitare ulteriormente la disponibilità ed il libero godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Con il terzo motivo, la ricorrente incidentale (omissis) s.r.l. adduce la nullità della sentenza per violazione degli artt. 102 e 101 c.p.c., nonché l'omesso esame di fatti decisivi. La Corte di Appello avrebbe accolto la domanda di rimozione delle canne fumarie in questione, non solo omettendo di esaminare il "decisivo" fatto della preesistenza delle stesse all'esercizio dell'attività di ristorazione, ma giungendo ad una diversa qualificazione del *petitum* rispetto a quello realmente prospettato dal Condominio attore.

III. Assume rilievo pregiudiziale l'esame del primo motivo del ricorso incidentale della (omissis) s.r.l. Essendo tale motivo fondato (stante la mancata integrazione del contraddittorio nel giudizio di appello e la conseguente necessità di rimettere, ai sensi del combinato disposto degli artt. 331 e 383 c.p.c., le parti dinanzi ai giudici di secondo grado per un nuovo esame della controversia, previa integrazione del contraddittorio nei confronti delle parti pretermesse), dall'accoglimento dello stesso motivo discende l'assorbimento degli altri due motivi del ricorso incidentale, come anche del ricorso principale di (omissis) (omissis) s.r.l. e (omissis) s.r.l.

Il motivo non risente della inammissibilità ex art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c. eccepita in memoria dal Condominio di (omissis) (omissis) e da (omissis) (omissis), essendo comunque indicati nel ricorso incidentale della (omissis) (omissis) s.r.l. gli elementi ed i riferimenti sufficienti ad individuare il denunciato *error in procedendo*, in relazione al quale questa Corte è anche giudice del fatto ed ha il potere di esaminare direttamente gli atti di causa.

Nel corso del giudizio di primo grado intervennero adesivamente rispetto alla posizione del Condominio attore i singoli condomini (omissis) (omissis) nei cui confronti fu quindi pronunciata la sentenza del Tribunale di Roma dell'8 marzo 2010. Proposero poi appello principale il Condominio di (omissis), (omissis), (omissis), ma tale appello venne notificato unicamente alla (omissis) s.r.l., alla (omissis) (omissis) s.r.l. (già (omissis) s.r.l.) ed alla (omissis)

(omissis) s.r.l., e non anche ad (omissis) ed a (omissis)

Deve riaffermarsi che, nell'ambito di giudizio promosso dall'amministratore di condominio con riguardo alla tutela delle parti comuni condominiali (nella specie, per far valere l'illegittima realizzazione di canne fumarie apposte sulla facciata dell'edificio, adibite all'esercizio di attività di ristorazione, in violazione dell'art. 844 c.c., nonché di un divieto contenuto nel regolamento di condominio), ciascuno dei partecipanti al condominio può spiegare intervento a difesa della proprietà comune, connotandosi tale intervento come "adesivo autonomo" (così Cass. Sez. 2, 23/06/1976, n. 2341; Cass. Sez. 3, 18/02/1980, n. 1191), ovvero (sul presupposto che il condomino che intervenga personalmente nel processo, in cui sia presente l'amministratore, non si comporta come un terzo che si intromette in una vertenza fra estranei) quale costituzione di una delle parti originarie in senso sostanziale determinatasi a far valere le proprie ragioni direttamente, e non più tramite il rappresentante comune (cfr. ad esempio Cass. Sez. 2, 27/01/1997, n. 826; Cass. Sez. 2, 24/05/2000, n. 6813; Cass. Sez. 2, 30/06/2014, n. 14809).

Tale profilo non è direttamente coinvolto dalla decisione, rimessa alle Sezioni Unite di questa Corte con ordinanza interlocutoria n. 27101 del 2017, sulla più generale questione di diritto concernente la permanente legittimazione del singolo condomino (non costituitosi autonomamente) all'impugnazione di qualsiasi sentenza di primo o di secondo grado resa nei confronti del condominio, alla luce dei principi enunciati dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 19663 del 2014.

A seguito dell'intervento volontario del singolo condomino nel giudizio promosso dall'amministratore di condominio per la

tutela delle parti comuni, si configura allora un unico giudizio con pluralità di parti, il quale si definisce con la stessa sentenza rispetto alle parti principali ed agli intervenuti, il che dà luogo ad un litisconsorzio necessario processuale. La causa deve perciò considerarsi inscindibile anche in grado di appello nei confronti dell'interventore, con la conseguenza che, ove l'atto di impugnazione non sia notificato nei suoi confronti ed il giudice non abbia ordinato l'integrazione del contraddittorio ex art. 331 c.p.c., si determina la nullità, rilevabile di ufficio pure in sede di legittimità, dell'intero processo di secondo grado e della sentenza che lo ha concluso (arg. da Cass. Sez. 2, 09/05/2018, n. 11156; Cass. Sez. 3, 19/10/2015, n. 21070; Cass. Sez. 2, 06/05/2015, n. 9150; Cass. Sez. 1, 03/04/2007, n. 8350; Cass. Sez. 3, 05/05/2004, n. 8519).

La mancata notificazione dell'atto di impugnazione della sentenza di primo grado a taluno dei condomini intervenuti nella causa promossa dall'amministratore di condominio vizia, dunque, la sentenza di appello che sia stata emessa senza l'integrazione del contraddittorio con i condomini pretermessi e tale vizio può essere fatto valere come motivo di ricorso per cassazione, in quanto, per un verso, la sentenza di primo grado non passa in giudicato nei confronti dei pretermessi in presenza dell'impugnazione di altre parti e, per altro verso, la sentenza che non sia pronunciata nei confronti di tutti i comproprietari risulta comunque ineseguibile e, quindi, *inutiliter data* (arg. da Cass. Sez. 2, 18/11/2008, n. 27412).

Ne consegue che il giudizio di appello, instaurato con la citazione proposta dal Condominio di (omissis), nonché da (omissis) (omissis) nei confronti della (omissis) s.r.l., della (omissis) (omissis) s.r.l. e della (omissis) s.r.l., non

poteva legittimamente proseguire se non previa ordine di integrazione del contraddittorio nei confronti di (omissis) (omissis) cui, come visto, non era stato notificato l'atto introduttivo dello stesso giudizio di gravame.

In verità, pur non essendo stati (omissis) (omissis) parti del giudizio di gravame svoltosi davanti alla Corte d'Appello di Roma, gli stessi si sono costituiti con controricorso unitamente agli intimati Condominio di (omissis) , (omissis) (omissis) , resistendo ai ricorsi delle (omissis) (omissis) s.r.l. e (omissis) s.r.l., e della (omissis) s.r.l. Il controricorso ha così apportato un elemento di novità sul piano soggettivo rispetto alle parti destinatarie della sentenza d'appello, ma ciò non nel senso ammesso, ad esempio, da Cass. Sez. U, 22/04/2013, n. 9692, quanto per far partecipare al giudizio di cassazione coloro che, costituiti nel giudizio di primo grado, non hanno, tuttavia, partecipato al giudizio di appello. A pagina 17 del controricorso (omissis) e (omissis) dichiarano comunque di "approvare" l'attività svolta dall'amministratore nel secondo grado e perciò di accettare la causa "nello stato in cui si trova", escludendo ogni lesione della loro posizione processuale. Ciò viene ribadito nella memoria ex art. 378 c.p.c. presentata dalle medesime parti.

Tale deduzione non ha fondamento.

Si assume, invero, che, allorché in una causa, concernente le cose condominiali, siano costituiti sia uno o alcuni soltanto dei condomini, sia l'amministratore del condominio, la rappresentanza di quest'ultimo resta inevitabilmente limitata agli altri condomini, sicché, ove avvenga piuttosto la costituzione in giudizio di tutti i singoli partecipanti, occorre procedere all'estromissione dell'amministratore, per

sopravvenuto difetto della sua legittimazione passiva (cfr. Cass. Sez. 2, 18/01/1973, n. 184). Ciò comporta che, allorché il condomino intervenga personalmente nel processo in tema di tutela delle parti comuni, in cui sia già presente l'amministratore, connotandosi quale parte in senso sostanziale del rapporto dedotto in lite che non si avvale più della rappresentanza ex art. 1131 c.c. dell'amministratore stesso, non vale il principio per cui il giudicato, formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini non intervenuti nel giudizio (Cass. Sez. 3, 24/07/2012, n. 12911; Cass. Sez. 2, 22/08/2002, n. 12343), e l'esigenza di scongiurare eventuali giudicati contrastanti nella stessa materia e tra soggetti già parti del giudizio (il condomino intervenuto ed il condominio in persona dell'amministratore) viene preservata, in ipotesi di impugnazione, proprio dal meccanismo di cui all'art. 331 c.p.c.

Né è sostenibile che le parti intervenute nel giudizio di primo grado, le quali, pur sussistendo un litisconsorzio necessario, non siano state evocate nel giudizio d'appello, possano poi volontariamente intervenire nel giudizio di cassazione e accettare, come avvenuto nel caso in esame, espressamente senza riserve il contenuto della sentenza di secondo grado che, accogliendo l'appello proposto da altri litisconsorti dei pretermessi, abbia riformato la pronuncia impugnata e così posto nel nulla l'iniziale soccombenza che accomunava i medesimi litisconsorti, in maniera da ripristinare, ora per allora, la condizione di integrità del contraddittorio cui era subordinata la pronuncia di appello (a differenza di quanto si afferma nell'ipotesi in cui il litisconsorte necessario pretermesso intervenga volontariamente in appello ed accetti

la causa nello stato in cui si trova, non essendovi in tal caso rischi di possibili contrasti di giudicato: Cass. Sez. 2, 06/11/2014, n. 23701; Cass. Sez. 1, 04/05/2011, n. 9752; Cass. Sez. 2, 05/08/2005, n. 16504).

Poiché la nullità derivante dalla mancata integrazione del contraddittorio nelle ipotesi di cui all'art. 331 c.p.c. si ricollega ad un difetto di attività del giudice di appello, al quale incombeva l'obbligo di adottare un provvedimento per assicurare la regolarità del processo, ed è, come detto, rilevabile d'ufficio pure in sede di legittimità, non opera nemmeno il temperamento stabilito dall'art. 157, comma 3, c.p.c., secondo il quale la nullità non può essere opposta dalla parte che vi abbia dato causa (Cass. Sez. 3, 16/05/1975, n. 1911; Cass. Sez. 2, 04/04/2001, n. 4948; Cass. Sez. 6 - 2, 18/02/2014, n. 3855).

Va conseguentemente accolto il primo motivo del ricorso incidentale della (omissis) s.r.l., vanno dichiarati assorbiti gli altri due motivi del ricorso incidentale ed il ricorso principale di (omissis) s.r.l. e (omissis) s.r.l., va dichiarata la nullità della sentenza impugnata e rinviata la causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, la quale provvederà, prima di ogni altro atto, a disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti (omissis) (omissis), regolando altresì tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità.

P. Q. M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso incidentale della (omissis) s.r.l., dichiara assorbiti gli altri due motivi del ricorso incidentale ed il ricorso principale di (omissis)

s.r.l. e (omissis) s.r.l., cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30 gennaio 2019.

Il Consigliere estensore

Antonio Scarpa

Il Presidente

Luigi Giovanni Lombardo

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 28 MAR. 2019

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI