



21532-20

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Felice MANNA - Presidente
 - Ubaldo BELLINI - Consigliere rel.
 - Antonio SCARPA - Consigliere
 - Giuseppe FORTUNATO - Consigliere
 - Chiara BESSO MARCHEIS - Consigliere
- ha pronunciato la seguente

CONDOMINIO

RG. 2503/2016
Cron. 21532
Rep. e1
CC. 02/07/2020

ORDINANZA

sul ricorso 2503-2016 proposto da:

(omissis) s.a.s. di (omissis) , in persona del socio
accomandatario amministratore e legale rappresentante p.t.
(omissis) , rappresentato e difeso dagli Avvocati (omissis)
(omissis) ed elettivamente domiciliata
presso lo studio del secondo in (omissis)

- ricorrente -

contro

(omissis) , rappresentata e difesa dall'Avvocato (omissis)
(omissis) ed elettivamente domiciliata presso lo studio
dell'Avv. (omissis) , in (omissis)
(omissis)

- resistente -

nonché contro

(omissis)
(omissis) e CONDOMINIO (omissis)

B

or
1158/20



(omissis)

- intimati -

avverso la sentenza n. 64/2015 della CORTE d'APPELLO di SALERNO, depositata il 20/01/2015;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/07/2020 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI.

FATTI DI CAUSA

La ^(omissis) s.a.s., in qualità di proprietaria di un immobile facente parte del CONDOMINIO degli edifici di ^(omissis)
^(omissis) in ^(omissis) (e precisamente dell'appartamento ubicato al piano ammezzato con accesso dalla scala A e distinto con il n. interno 3, composto di 2 vani e accessori), nell'assemblea tenutasi in data 25/05/2005, aveva ottenuto a maggioranza il cambio di destinazione del suddetto immobile dalla categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) alla categoria A/10 (uffici e studi privati). L'unità abitativa in questione formava oggetto di una causa di rivendica intentata da condomini che ne sostenevano la natura condominiale.

Con ricorso davanti al Tribunale di Salerno, depositato il 29/06/2005, i condomini ^(omissis)

^(omissis)

^(omissis)

^(omissis), avevano impugnato detta delibera chiedendo dichiararsene la nullità, poiché la delibera supposeva il riconoscimento della proprietà individuale del fondo (e quindi avrebbe necessitato l'unanimità di tutti i condomini) e la violazione delle maggioranze prescritte.



Si costituiva il Condominio convenuto, che contestava la domanda, instando per il rigetto del ricorso.

Interveniva in giudizio la (omissis) eccependo di essere proprietaria dell'immobile in questione e concludendo per il rigetto della domanda.

La causa veniva decisa con sentenza n. 1442/08, con la quale il Tribunale adito accoglieva la domanda e dichiarava la nullità della delibera impugnata, relativamente al suddetto cambio di destinazione, con condanna del resistente Condominio al rimborso delle spese in favore dei ricorrenti. Il Tribunale accoglieva la domanda non essendovi prova della proprietà individuale del fondo, operando la presunzione per cui l'alloggio, per tipo di accatastamento e previsione condominiale, era deputato ad abitazione del portiere e dunque era di proprietà comune.

Contro tale decisione proponeva appello la (omissis) chiedendo la riforma della sentenza con rigetto della domanda dei ricorrenti e vittoria delle spese del doppio grado di giudizio.

Gli appellati chiedevano il rigetto dell'appello, eccependo la carenza di legittimazione e di interesse dell'appellante.

Con sentenza n. 64/2015, depositata il 20/01/2015, la Corte distrettuale rigettava l'appello con condanna della appellante alle spese del grado di giudizio.

Avverso tale decisione propone ricorso in cassazione la (omissis) s.a.s. sulla base di quattro motivi, illustrati da memoria; ha resistito (omissis) : gli intimati non hanno svolto difese.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Preliminarmente, va rilevato che la intimata (omissis) (omissis) ha notificato alla società ricorrente (il 15.4.2016), e



depositato nel fascicolo del procedimento (il 20.4.2016), un atto denominato "Deposito di documenti ex art. 372 c.p.c." con il quale la medesima ha formulato delle vere e proprie deduzioni difensive. Tale produzione, tuttavia, non può valere quale controricorso, a ciò ostandone la tardività rispetto alla notifica del ricorso (19.1.206) ed al deposito dello stesso, in violazione dell'art. 370 c.p.c.

2. - Con il primo motivo, la ricorrente lamenta la «inesistenza o comunque nullità della costituzione nel procedimento di appello per il deceduto sig. (omissis) e difetto di integrità del contraddittorio nonché mancata integrazione del contraddittorio nel procedimento di appello nei confronti degli eredi del sunnominato (omissis) quali litisconsorti processuali necessari. Nullità del procedimento e della sentenza di appello per violazione delle norme processuali di cui agli art. 83, 102, 110, 300 e 331 c.p.c. anche in relazione alla norma di cui all'art. 1722 n. 4 c.c. (art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c.)».

2.1. - Il motivo non è fondato.

2.2. - Il decesso di (omissis) si è verificato in data 12/04/2006, nella fase istruttoria del processo di primo grado.

Questa Corte [superando l'orientamento per il quale, qualora uno degli eventi idonei a determinare l'interruzione del processo si verifichi nel corso del giudizio di primo grado e non venga dichiarato, né notificato, dal procuratore della parte cui esso si riferisce a norma dell'art. 300 c.p.c., il giudizio di impugnazione deve essere comunque instaurato da e contro il soggetto effettivamente legittimato, desumendosi dall'art. 328 c.p.c. la volontà del legislatore di adeguare il processo di

B



impugnazione alle variazioni intervenute nelle posizioni delle parti, sia ai fini della notifica della sentenza che dell'impugnazione, con piena parificazione, a tali effetti, tra l'evento verificatosi dopo la sentenza e quello intervenuto durante la fase attiva del giudizio e non dichiarato né notificato (Cass. n. 5637 del 2014; Cass. n. 18128 del 2013)] ha affermato il principio secondo cui, in caso di morte o perdita di capacità della parte costituita a mezzo di procuratore, l'omessa dichiarazione o notificazione del relativo evento ad opera di quest'ultimo comporta, giusta la regola dell'ultrattività del mandato alla lite, che il difensore continui a rappresentare la parte come se l'evento stesso non si fosse verificato, risultando così stabilizzata la posizione giuridica della parte rappresentata (rispetto alle altre parti ed al giudice) nella fase attiva del rapporto processuale, nonché in quelle successive di sua quiescenza od eventuale riattivazione dovuta alla proposizione dell'impugnazione (Cass., sez. un., n. 15295 del 2014; conf. Cass. n. 710 del 2018; Cass. n. 20840 del 2018; Cass. n. 24845 del 2918).

Sicché, la morte o la perdita di capacità della parte costituita a mezzo di procuratore, dallo stesso non dichiarate in udienza o notificate alle altre parti, comportano, giusta la regola dell'ultrattività del mandato alla lite, che il medesimo procuratore, qualora, come nella specie [desumibile dall'esame diretto degli atti di causa, consentito a questo Collegio in ragione della natura del vizio *in procedendo* denunciato: Cass. n. 13999 del 2018] originariamente munito di procura alla lite valida per gli ulteriori gradi del processo, è legittimato a proporre impugnazione - ad eccezione del ricorso per cassazione, per cui è

13



richiesta la procura speciale - in rappresentanza della parte che, deceduta o divenuta incapace, va considerata, nell'ambito del processo, tuttora in vita e capace.

2.3. - D'altro canto, l'eccezione di difetto del contraddittorio per violazione del litisconsorzio necessario per ragioni processuali può essere sollevata per la prima volta in sede di legittimità, a condizione che l'esistenza del litisconsorzio risulti dagli atti e dai documenti del giudizio di merito e la parte che la deduca ottemperi all'onere di indicare nominativamente le persone che devono partecipare al giudizio, di provare la loro esistenza e i presupposti di fatto e di diritto che giustificano l'integrazione del contraddittorio (Cass. n. 23634 del 2018). Come detto, dal giudizio di merito non risultava la morte del condomino (omissis) (che non era stata dichiarata), per cui neppure l'appello incidentale inteso alla dichiarazione di altre molteplici cause di invalidità della delibera impugnata proposto dai condomini (incluso lo stesso (omissis)) - che peraltro è rimasto assorbito dal rigetto dell'appello principale della soc. (omissis) - doveva ritenersi invalido.

3. - Con il secondo motivo, la ricorrente deduce, «in via gradata, in relazione al rigetto dell'appello e alla conferma della sentenza del Tribunale di declaratoria di nullità della delibera assembleare in ragione della asserita condominialità o comunque dell'assoggettamento a vincolo di destinazione comune dell'immobile oggetto di controversia: nullità della sentenza impugnata e/o del procedimento per violazione di corrispondenza tra chiesto e pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c. (art. 360 co. 1 n. 4 c.p.c.)», poiché la nullità della delibera per la ritenuta condominialità del bene non avrebbe costituito *causa petendi*



dell'azione (non rientrando tra i motivi di impugnazione della delibera stessa).

3.1. – Il motivo non è fondato.

3.2. – Il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, fissato dall'art. 112 c.p.c., implica il divieto per il giudice di attribuire alla parte un bene non richiesto, o comunque di emettere una statuizione che non trovi corrispondenza nella domanda e deve ritenersi violato ogni qual volta il giudice, interferendo nel potere dispositivo delle parti, alteri alcuno degli elementi identificativi dell'azione (*petitum* e *causa petendi*), attribuendo o negando ad alcuno dei contendenti un bene diverso da quello richiesto e non compreso, nemmeno implicitamente o virtualmente, nella domanda, ovvero, pur mantenendosi nei limiti della domanda, rilevi d'ufficio una eccezione in senso stretto che può essere fatta valere solo dall'interessato, o ancora qualora ponga a fondamento della decisione fatti o situazioni estranei alla materia del contendere, introducendo nel giudizio un titolo nuovo e diverso da quello enunciato dalla parte a sostegno della domanda.

Non viola, invece, il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato il giudice che sorregga la decisione con argomentazioni diverse da quelle addotte dalla parte, rendendo la pronuncia richiesta in base ad una ricostruzione e ad una valutazione dei fatti autonoma rispetto a quella prospettata dalle parti (Cass. n. 6891 del 2005; conf. Cass. n. 16809 del 2008; Cass. n. 10542 del 2003), purché restino immutati il *petitum* e la *causa petendi* (Cass. n. 2209 del 2016).

Orbene, la società ricorrente lamentava che [in primo e secondo grado] esulavano completamente dalla materia del



contendere e dal *thema decidendum*, così come definiti dalla domanda proposta e dai motivi di impugnativa prospettati, sia il fatto che l'immobile fosse adibito o meno ad abitazione del portiere, sia e soprattutto ogni questione relativa alla titolarità condominiale del bene ovvero all'esistenza di un vincolo di destinazione del bene stesso all'uso comune; e deduceva, quindi, che la causa avrebbe dovuto essere decisa prescindendo completamente da tali aspetti, che erano estranei alla *causa petendi* e non formavano oggetto della domanda.

Viceversa, dallo stesso tenore del ricorso introduttivo del giudizio di merito [con riferimento al fatto che la delibera impugnata costituisse una implicita ammissione del diritto di proprietà della ^(omissis) sulla casa del portiere, contrastante con quanto sostenuto dai condomini nel pendente diverso giudizio di rivendica *inter partes*, e che avrebbe dovuto essere adottata con la unanimità ovvero la maggioranza dei consensi, ex art. 1120 c.c.: v. punti 1-4 del ricorso introduttivo, riportati a pag. 12 del ricorso per cassazione], nonché dei motivi di impugnazione, di cui all'atto di citazione in appello della società ricorrente [ed in particolare dalle affermazioni contenute nel punto c) a pag. 3], si evince come la questione della proprietà ovvero della condominialità del bene di cui alla delibera impugnata fosse in contestazione tra le parti.

4.1. - Con il terzo motivo, la ricorrente censura, «in via ulteriormente gradata, in relazione alla identificazione e qualificazione dell'immobile di cui si controverte come alloggio del portiere e alla connessa valutazione circa la situazione giuridica e la destinazione d'uso dell'immobile medesimo, con conseguente applicazione dell'art. 1117 c.c.: omesso esame circa

B



un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.)».

4.2. - Con il quarto motivo, la ricorrente lamenta, «sempre in via ulteriormente gradata, e sempre in relazione alla identificazione e qualificazione dell'immobile di cui si controverte quale alloggio del portiere e alla connessa valutazione circa la situazione giuridica e la destinazione d'uso dell'immobile medesimo, con conseguente applicazione dell'art. 1117 c.c.: [la] violazione o quantomeno falsa applicazione di norme di diritto, con particolare riferimento alle norme di cui agli art. 1363 c.c., 345 co. 3 c.p.c., 2697 c.c. e dei consolidati principi di diritto in mancanza di interpretazione degli atti negoziali nonché in materia di prova della proprietà e della situazione giuridica dei beni immobili, nonché in materia di produzione di documenti nel procedimento di appello, nonché in materia di onere della prova (art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c.)».

4.3. - In considerazione della loro connessione logico giuridica, i due motivi vanno esaminati e decisi congiuntamente.

4.4. - Essi sono fondati.

4.5. - Quanto al censurato omesso esame di fatto decisivo concernente l'esatta indicazione del bene asseritamente condominiale, va rilevato che la Corte di appello [nell'evidenziare l'errore "sicuramente commesso" dal Tribunale, che lo aveva individuato in quello di cui alla lett. c) dell'art. 5 del regolamento condominiale, ubicato al piano ammezzatino della scala "B", contraddistinto con il numero di interno 3] ha rilevato come, invero, tale unità immobiliare non corrispondesse a quella oggetto effettivo di causa, indicata [alla lett. d) dell'art. 3 del

B



medesimo regolamento] come interno 3 della scala "A" avente ingresso da (omissis)

In particolare, la Corte distrettuale ha omesso l'esame della previsione di cui all'art. 3 lett. d) del regolamento, in cui l'appartamento *de quo* viene viceversa descritto e individuato semplicemente come "appartamento contraddistinto con l'int. 3", senza riferimento alcuno a una sua particolare destinazione o uso e/o a una appartenenza condominiale.

Orbene, pur ammettendo espressamente l'errore in cui era caduto il Tribunale nell'identificare il bene, la Corte non ha compiuto alcun pur doveroso accertamento ulteriore, limitandosi non correttamente in via ermeneutica ad affermare che la condominialità dell'appartamento in questione si ricavava dal suo mero accatastamento quale "abitazione del portiere" (v. pagg. 10-11 sentenza). Da ciò, la decisività dell'omesso esame.

4.6. - Laddove, con riferimento alla fondatezza della censurata violazione degli artt. 1117, 1363 e 2697 c.c. e 345 c.p.c. [di cui al quarto motivo], la Corte di appello ha, di nuovo, erroneamente attribuito rilievo decisivo all'accatastamento, assumendo che l'omessa indicazione del bene in oggetto tra quelli specificamente richiamati dall'art. 5 del Regolamento condominiale è superabile mediante il mero ricorso alla destinazione d'uso di cui al certificato catastale (v. pag. 12 sentenza).

5. - Rigettati il primo ed il secondo motivo, vanno viceversa accolti il terzo ed il quarto; la sentenza impugnata va cassata e rinviata alla Corte d'appello di Salerno, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.



P. Q.M.

La Corte rigetta i motivi primo e secondo; accoglie il terzo e quarto motivo; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Salerno, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

B

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 2 luglio 2020.

Il Presidente
Dr. Felice Manna

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 07 OTT 2020

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI