

02487/12



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

Cron 2697

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. Roberto Triola - Presidente  
Dott. Luigi Piccialli - Consigliere  
Dott.ssa Laurenza Nuzzo - Consigliere  
Dott. Stefano Petitti - Consigliere  
Dott. Mario Bertuzzi - Consigliere rel. est.

R.G. 14876/10.  
Ud. 30.1.2012.  
Oggetto: condominio.

e.T.

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

sul ricorso proposto da:

Condominio [redacted] in Ancona, in persona dell'amministratore sig.ra [L] [P], rappresentato e difeso per procura in calce al ricorso dagli Avvocati Andrea Bartolini e Giuseppe Gigli, elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via G. Pisanelli n. 4.

**Ricorrente**

**contro**

[N] [U], rappresentato e difeso per procura in calce al controricorso dagli Avvocati Romolo Freddi e Francesco Corvasce, elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Roma, viale delle Milizie n. 48.

**Controricorrente**

avverso la sentenza n. 3 della Corte di appello di Ancona, depositata il 2 gennaio 2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30 gennaio 2012 dal consigliere relatore dott. Mario Bertuzzi;

udite le difese svolte dall'Avv. Giuseppe Gigli per il ricorrente e dall'Avv. Francesco Corvasce per il controricorrente;

udite le conclusioni del P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Ignazio Patrone, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

207/12

### Svolgimento del processo

Con sentenza del 1° agosto 2002 il Tribunale di Ancona rigettò le domande proposte da [N] [U], proprietario di un appartamento sito nel Condominio [ ] in Ancona, dirette a far dichiarare la nullità o l'annullamento della delibera assunta dall'assemblea condominiale del 2 luglio 1996, che aveva approvato il rendiconto dell'esercizio dell'anno precedente e ripartite le spese di manutenzione del tetto, nonché la precedente deliberazione del 19 febbraio 1985, che aveva stabilito la ripartizione di dette spese a carico di tutti i condomini. Il giudice di primo grado affermò che, come eccepito dall'attore, tale ultima deliberazione doveva ritenersi nulla in quanto, tenuto conto che il condominio era composto da blocchi di edifici separati, ciascuno dotato di un proprio tetto, essa, ponendo la spesa a carico di tutti i condomini e non solo di quelli del singolo edificio, aveva seguito un criterio di riparto contrastante con quello dettato dall'art. 1123, comma 3, cod. civ., sicché avrebbe dovuto essere approvata all'unanimità e non a semplice maggioranza; aggiunse, tuttavia, che il contenuto di tale deliberazione era stato poi sostanzialmente accettato dall'istante, che negli anni successivi aveva provveduto al pagamento delle spese secondo quanto dalla medesima stabilito, manifestando così per *facta concludentia* la propria adesione tacita al deliberato.

Interposto gravame da parte del [N], con sentenza n. 3 del 2 gennaio 2010 la Corte di appello di Ancona riformò la decisione impugnata, accogliendo le domande dell'attore. La Corte, dopo aver rilevato che non aveva formato oggetto di impugnazione incidentale da parte del Condominio la decisione del tribunale laddove aveva affermato che ~~il~~ esso era formato da blocchi di edifici separati, ciascuno dotato di un proprio tetto, dichiarò nulle entrambe le delibere impuginate; quella adottata nel 1985, che poneva le spese di manutenzione di ogni singolo tetto a carico di tutti i condomini, in quanto essa regolava una spesa di un bene non comune ai condomini e quindi estraneo alle competenze dell'assemblea e comunque, anche a ritenere il bene comune, perché derogava a maggioranza e non all'unanimità al criterio posto in materia dall'art. 1123 cod. civ.; quella del 1996 in quanto non adottata con atto scritto.



R.G. N. 14876/10.

Per la cassazione di questa decisione, notificata il 9 aprile 2010, con atto notificato il 4 giugno 2010, ricorre il Condominio   di Ancona, affidandosi a tre motivi.

Resiste con controricorso  N  U.

Attivata procedura ex art. 380 bis cod. proc. civ., nel corso della quale il Condominio ha provveduto a depositare il verbale dell'assemblea del 10 giugno 2011 di ratifica dell'operato dell'amministrazione alla presentazione del presente ricorso e memoria, la causa è stata successivamente rimessa per la trattazione alla pubblica udienza.

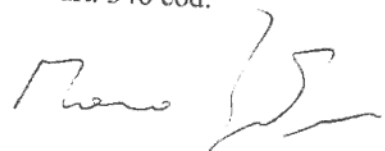
### Motivi della decisione

Il primo motivo di ricorso, denunciando violazione e falsa applicazione degli artt. 346 cod. proc. civ. e 1123 cod. civ. ed omessa ed insufficiente motivazione, lamenta che la Corte di appello abbia ritenuto definitivo, in quanto non oggetto di impugnazione incidentale da parte del Condominio, l'accertamento del giudice di primo grado che aveva escluso che il tetto dei singoli edifici in cui era composto il condominio fosse di proprietà comune di tutti i condomini. Sostiene in contrario parte ricorrente di avere riproposto la relativa eccezione e contestazione nel proprio atto di costituzione in appello ai sensi dell'art. 346 cod. proc. civ., adempimento che nella specie doveva reputarsi del tutto sufficiente al fine della riproposizione della relativa questione al giudice di secondo grado, tenuto conto che la parte appellata, essendo stata totalmente vittoriosa nel giudizio di primo grado, non aveva alcuna necessità o interesse a proporre impugnazione incidentale.

Sotto altro profilo, l'affermazione secondo cui i singoli tetti non costituiscono proprietà comune del condominio appare smentita dallo stesso regolamento condominiale, che erroneamente il giudicante non ha considerato, il quale qualifica espressamente i tetti come oggetto di proprietà comune e ripartisce la spesa relativa sulla base dei millesimi di proprietà.

La Corte, infine, non ha considerato che, come affermato dal primo giudice, il  N aveva comunque accettato *per facta concludentia* la regolamentazione posta dalla delibera del 1985, a cui nel tempo si era ripetutamente adeguato.

Il motivo è fondato con riferimento alla denunciata violazione dell'art. 346 cod. proc. civ.

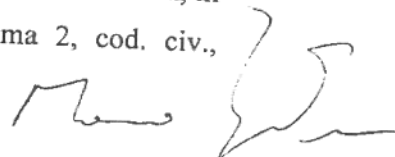


R.G. N. 14876/10.

L'affermazione del giudice di appello, secondo cui l'accertamento compiuto dal giudice di primo grado relativo alla composizione del condominio in blocchi di edifici separati ed autonomi era divenuto definitivo per non essere stato oggetto di impugnazione incidentale da parte del Condominio, non merita di essere condivisa. La Corte distrettuale non ha considerato che il Condominio era rimasto totalmente vittorioso nel giudizio di primo grado, conclusosi con il rigetto delle impugnative avanzate dall'attore, sicché per riproporre la relativa questione e per evitare il formarsi di ogni preclusione processuale non era affatto necessario l'appello incidentale, ma era sufficiente, ai sensi dell'art. 346 cod. proc. civ., un mero atto di contestazione dell'appellato, con cui questi manifestava la volontà di un riesame di tali circostanze di fatto. Ciò in quanto, come questa Corte ha più volte precisato, la parte pienamente vittoriosa nel merito in primo grado, difettando di interesse al riguardo, non ha l'onere di proporre, in ipotesi di gravame formulato dal soccombente, appello incidentale per richiamare in discussione " *le eccezioni non accolte nella sentenza di primo grado* ", da intendersi come quelle che risultino superate o non esaminate perché assorbite o anche quelle esplicitamente respinte, ma ha soltanto l'onere, a mente del cit. art. 346 cod. proc. civ., di riproporle espressamente nel giudizio di appello ( Cass. n. 2421 del 2010; Cass. n. 8854 del 2007; Cass. n. 10966 del 2004 ). Nella specie, come dedotto nel ricorso, il Condominio aveva riproposto nel proprio atto di costituzione in appello ( pagg. 12 e seguenti ) l'eccezione relativa alla conformazione del condominio, contestando che esso consistesse in edifici separati ed autonomi; la relativa questione, pertanto, non poteva considerarsi preclusa, ma doveva essere esaminata dal giudice dell'impugnazione.

La seconda censura, con cui la parte ricorrente si duole che il giudice di secondo grado non abbia ritenuto valida la delibera del 1985 in quanto accettata per *facta concludentia* da parte del N, appare invece inammissibile.

Va premesso che la Corte territoriale, dopo aver rilevato la nullità della delibera *de qua* per avere essa ad oggetto la regolamentazione della spesa di un bene non comune a tutti i condomini, essendo il condominio composto da blocchi di edifici distinti, ha aggiunto che, anche a qualificare il predetto bene come condominiale, la delibera stessa avrebbe dovuto comunque dichiararsi nulla, in quanto, derogando al criterio stabilito dall'art. 1123, comma 2, cod. civ.,



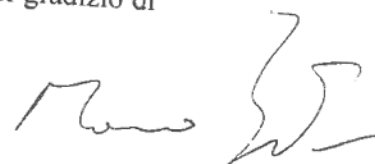
avrebbe dovuto essere approvata non a maggioranza, come avvenuto, ma all'unanimità, precisando che l'accettazione di una delibera nulla può essere anche successiva e avvenire per *facta concludentia*, ma che, nel caso di specie, non risultava che tutti i condomini avessero manifestato la volontà di accettarla. Tanto precisato, appare evidente che, sulla base di quest'ultima considerazione, il giudice di appello ha ritenuto di dover escludere validità al deliberato per successiva accettazione, in assenza della prova di un comportamento concludente a tal fine da parte di tutti i condomini dissidenti; con ciò implicitamente riconoscendo come insufficiente l'eventuale successiva accettazione di esso da parte del solo attore. La questione proposta dalla doglianza appare pertanto priva di rilievo nel percorso motivazionale seguito dalla Corte di appello, la cui argomentazione non risulta nemmeno oggetto di specifica censurata da parte del ricorso.

Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1135 e 1137 cod. civ., censurando la sentenza impugnata per avere affermato che la delibera del 1985 era comunque nulla, per violazione del criterio posto dall'art. 1123 cod. civ., anche nel caso in cui i singoli tetti fossero da considerarsi beni comuni. La Corte non ha infatti considerato che la disciplina posta dalla delibera *de qua* era interpretativa ed attuativa delle disposizioni del regolamento condominiale, sicché essa, se si fosse ritenuta in contrasto con tali disposizioni, avrebbe potuto ritenersi annullabile, ma mai nulla.

Il motivo va respinto.

Nel richiamare la motivazione sul punto della sentenza impugnata, già sopra evidenziata, si ritiene infatti che la critica svolta, in base alla quale la delibera non sarebbe stata nulla ma solo annullabile, in quanto attuativa delle disposizioni del regolamento condominiale, non sia ammissibile.

La censura appare risolversi in una argomentazione nuova, non risultando né dalla sentenza impugnata né dal ricorso che essa sia stata mai avanzata nel giudizio di merito. Quale eccezione nuova non può, pertanto, essere proposta dinanzi a questa Corte. Tanto più che essa, al fine di verificarne la fondatezza, richiederebbe una valutazione in fatto, in merito al contenuto delle disposizioni dettate dal regolamento condominiale, che non può essere svolta nel giudizio di legittimità.



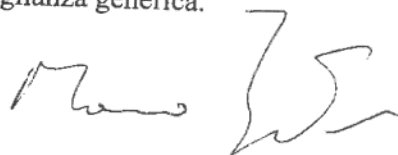
Sotto altro profilo, va poi rimarcato che la censura, per come formulata, non osserva il principio di autosufficienza, dal momento che omette di trascrivere esattamente gli articoli del regolamento condominiale che qualificerebbero i tetti di proprietà comune di tutti i condomini, ripartendo a loro carico le spese di manutenzione. Costituisce diritto vivente di questa Corte il principio che il ricorso per cassazione deve contenere in sé tutti gli elementi necessari a costituire le ragioni per cui si chiede la cassazione della sentenza di merito e, altresì, a permettere la valutazione della fondatezza di tali ragioni, senza la necessità di far rinvio ed accedere a fonti esterne allo stesso ricorso e, quindi, ad elementi o atti attinenti al pregresso giudizio di merito ( Cass. n. 15952 del 1997; Cass. n. 14767 del 2007; Cass. n. 12362 del 2006 ).

Il terzo motivo, nel denunciare il vizio omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, censura la decisione impugnata per avere dichiarato la nullità della delibera del 1996 per difetto di forma scritta, sostenendo, ma erroneamente, che questa causa di nullità era stata sollevata dall'attore. In realtà, deduce il ricorrente, questi non aveva mai eccepito il difetto di forma della delibera come motivo specifico di impugnativa. Il mezzo è infondato.

La Corte di merito ha invero precisato sul punto che, con riferimento alla delibera assembleare del 2 luglio 1996, l'attore aveva dedotto fin dall'atto introduttivo l'inesistenza di una delibera scritta, chiedendo che ne fosse accertata, anche per questa ragione, la nullità, aggiungendo che nessuna prova contraria era stata fornita dal Condominio, che pertanto, deve presumersi, non ha mai prodotto in giudizio il verbale assembleare contenente l'approvazione del deliberato.

Ciò premesso, la conclusione raggiunta dalla Corte di merito in ordine alla proposizione dell'eccezione di nullità per difetto di forma scritta costituisce il risultato di una operazione interpretativa della domanda formulata dall'attore, che, in quanto tale, si risolve in un apprezzamento di fatto, che appare nella specie adeguatamente motivato mediante il richiamo al contenuto dell'atto introduttivo del giudizio e nemmeno efficacemente contrastato dal ricorrente, che non riproduce gli atti di parte da cui possa risultare la mancanza della relativa eccezione e si limita a formulare al riguardo una doglianza generica.

Il terzo motivo di ricorso va pertanto respinto.

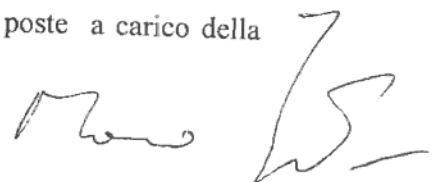


In conclusione, soltanto il primo motivo di ricorso è fondato. Rileva peraltro la Corte che tale valutazione non può, nel caso di specie, portare alla cassazione della sentenza impugnata, ma ha il solo fine di correggerne la motivazione.

A fine, occorre considerare che, come già evidenziato, la decisione impugnata ha dichiarato la nullità della delibera del 1985 in forza di due distinte ed autonome argomentazioni, capaci ciascuna di esse di sorreggere la conclusione accolta: l'una rappresentata dalla considerazione che l'assemblea aveva deliberato su un bene non comune a tutti i condomini, per essere il condominio composto da blocchi di edifici distinti, e l'altra costituita dalla accertata violazione del criterio dell'unanimità, necessario, anche nel caso in cui il bene in questione sia da qualificarsi comune, laddove l'assemblea condominiale intenda adottare un criterio di ripartizione della spesa diverso da quello posto dall'art. 1123 cod. civ. Costituisce orientamento assolutamente pacifico di questa Corte, che nella specie deve trovare ulteriore conferma, che ove una sentenza si fondi su più ragioni, tutte autonomamente idonee a sorreggerla, è necessario - per giungere alla cassazione della pronuncia - non solo che ciascuna di esse abbia formato oggetto di specifica censura, ma anche che il ricorso abbia esito positivo nella sua interezza con l'accoglimento di tutte le censure, atteso che solo in tal caso può dirsi realizzato lo scopo stesso dell'impugnazione. È sufficiente, pertanto, che anche una sola delle dette ragioni non formi oggetto di censura, ovvero che sia respinta la censura relativa anche ad una sola di esse, perché il ricorso debba essere respinto nella sua interezza ( Cass. 18 maggio 2005, n. 10420; Cass. 4 febbraio 2005, n. 2274; Cass. 26 maggio 2004, n. 10134). Nella specie, l'accoglimento del primo motivo eliminerebbe la prima argomentazione fatta propria dalla sentenza a sostegno della dichiarata nullità della delibera impugnata, ma ne lascerebbe comunque in vita la seconda, nei cui confronti le censure sollevate nel ricorso sono state disattese, la quale, come si è osservato, costituisce una distinta ed autonoma *ratio decidendi*, in grado, anche da sola, di sorreggere la statuizione accolta.

Il ricorso deve essere pertanto respinto.

Le spese di giudizio, come liquidate in dispositivo, sono poste a carico della parte soccombente.



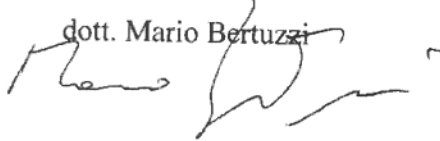
**P.Q.M.**

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, che liquida in euro 2.200, di cui euro 200 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 30 gennaio 2012.

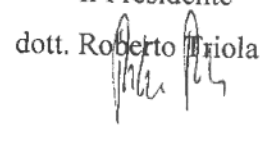
Il Consigliere estensore

dott. Mario Bertuzzi




Il Presidente

dott. Roberto Triola



Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

**21 FEB. 2012**

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

