



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N.29929/05

Dott. Roberto Michele TRIOLA - Presidente

R.G.N.30311/05

Dott. Umberto GOLDONI - Consigliere

Cron. 2363

Dott. Laurenza NUZZO - Consigliere

Rep. 366

Dott. Pasquale D'ASCOLA - Consigliere

U.P.17/1/2012

Dott. Alberto GIUSTI - Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

Condominio

CONDOMINIO [redacted] "

[redacted] in persona

dell'amministratore pro tempore, nonché V [redacted] R [redacted]

[redacted] C [redacted] L [redacted], C [redacted] S [redacted], F [redacted] F [redacted]

[redacted], V [redacted] A [redacted], P [redacted] F [redacted],

rappresentati e difesi, in forza di procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv. Francesco Petrella, procuratore anche di se stesso, elettivamente domiciliati nello studio Birilli-Placidi in Roma, viale Castrense, n. 7;

- ricorrenti -

contro



F [] F [], P [] P [], P [] V [], la prima anche in proprio e tutti eredi di P [] M [], nonché D [] M [], P [] P [] e D [] N [], rappresentati e difesi, in forza di procura speciale in calce al controricorso, dall'Avv. Marco del Gaiso, procuratore anche di se stesso, elettivamente domiciliati in Roma, via Giuliana, n. 83/A, presso lo studio Del Gaiso-Zipparro;

- controricorrenti -

nonché contro

L [] M [];

- intimato -

e sul ricorso proposto da:

F [] F [], P [] P [], P [] V [], la prima anche in proprio e tutti eredi di P [] M [], nonché D [] M [], P [] P [] e D [] N [], rappresentati e difesi, in forza di procura speciale in calce al controricorso, dall'Avv. M [] D [], procuratore anche di se stesso, elettivamente domiciliati in Roma, via Giuliana, n. 83/A, presso lo studio D [] - Z [];

- ricorrenti in via incidentale -

contro

CONDOMINIO []

[], in persona



dell'amministratore pro tempore, nonché V R
 , C L C S F F
 , V A P F

rappresentati e difesi, in forza di procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv. Francesco Petrella, procuratore anche di se stesso, elettivamente domiciliati nello studio Birilli-Placidi in Roma, viale Castrense, n. 7;

- intimati -

nonché contro

L M ;

- intimato -

per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 2746 del 28 settembre 2004.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 17 gennaio 2012 dal Consigliere relatore Dott. Alberto Giusti;

uditi gli Avv. Francesco Petrella e Antonio Ielo, quest'ultimo per delega dell'Avv. Marco Del Gaiso;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Aurelio Golia, che ha concluso per l'accoglimento per quanto di ragione del ricorso principale e per l'inammissibilità del ricorso incidentale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO



1. - Con atto di citazione notificato il 12 giugno 1985, e , premesso di essere proprietari di un appartamento ubicato in Caserta, alla piazza , al V piano dell'edificio condominiale - , convennero in giudizio dinanzi al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere il Condominio di tale edificio, chiedendone la condanna al risarcimento dei danni da loro subiti per la copiosa inondazione verificatasi nell'appartamento di loro proprietà nel corso dei lavori di appalto affidati dal Condominio per porre rimedio alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante terrazzo.

Il Condominio resistette in giudizio, deducendo che la responsabilità del fatto era da ascrivere solo a , quale appaltatore, di cui chiedeva l'autorizzazione alla chiamata in causa.

Autorizzato ed eseguito l'adempimento, si costituì il , il quale contestò la fondatezza della pretesa.

Intervennero in giudizio anche e , sia in proprio che quali esercenti la potestà sulla figlia minore , tutti occupanti dell'appartamento di proprietà degli attori, i quali chiesero la condanna di chi di dovere al risarcimento dei danni da loro patiti.



L'adito Tribunale, con sentenza in data 17 febbraio 1997, condannò [M] [L] a corrispondere, a titolo di risarcimento dei danni, la somma di lire 36.124.434, oltre accessori, in favore di [M] [P] e di [F] [F], e la somma di lire 7.937.921, oltre accessori, a [M] [D] e [P] [P], anche nella qualità, mentre respinse la domanda nei confronti del Condominio.

2. - Con sentenza resa pubblica mediante deposito in Cancelleria il 28 settembre 2004, la Corte d'appello di Napoli ha accolto, per quanto di ragione, i gravami proposti, rispettivamente in via principale ed incidentale, da [L] [M] e da [M] [P], [F] [F], [M] [D] e [P] [P], gli ultimi due anche nella qualità di esercenti la potestà sulla figlia minore [N] [D], e, conseguentemente, in parziale riforma della decisione di primo grado, ha attribuito la causa dell'evento dannoso a colpa concorrente del Condominio dell'edificio [M] [M] e di [M] [L], determinando nel 25% e nel 75% i rispettivi contributi; ha condannato il Condominio e [M] [L], in solido, a corrispondere a [F] [F], [P] [P] e [V] [P], la prima anche in proprio, tutti quali eredi di [M] [P], la somma di euro 18.656,71, oltre accessori, nonché a corrispondere a [M] [D] e [P]



[P], anche nella qualità di esercenti la potestà sulla figlia minore [N] [D], la somma di euro 4.099,59, oltre accessori; ha regolato le spese del doppio grado.

2.1. - Respinta l'eccezione di invalidità della costituzione del Condominio, sollevata in ragione del difetto di valida delibera assembleare, la Corte territoriale, nel merito, pur escludendo di poter riconoscere la responsabilità del fatto dannoso esclusivamente in capo al Condominio, ha rilevato, al fine di attribuire la causa dei danni a colpa concorrente sia del Condominio che del [L]: che, essendo prevista nell'opera la rimozione dell'esistente stato di impermeabilizzazione, ha concretizzato grave imprudenza l'aver il Condominio disposto l'esecuzione della stessa nel periodo autunnale, notoriamente piovoso; che pari imprudenza è ravvisabile anche a carico del [L], per il fatto di avere accettato di procedere all'esecuzione; che l'appaltatore ha anche tenuto un comportamento negligente nell'omettere l'adozione di qualsivoglia opera precauzionale.

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello hanno proposto ricorso, con atto notificato il 4 ed il 5 novembre 2005, il Condominio [] [] e i condomini [R] [V]



[] , L [] C [] , S [] C [] , F []
 F [] , A [] V [] e F [] P []
 [] , sulla base di tre motivi.

Hanno resistito, con controricorso, F [] F [] ,
 P [] P [] , V [] P [] , la prima anche in proprio e
 tutti quali eredi di M [] P [] , nonché M [] D []
 G [] , P [] P [] e N [] D [] , nelle more divenuta
 maggiorenne.

L'altro intimato, M [] L [] , non ha svolto attività difensiva in questa sede.

F [] F [] e gli altri controricorrenti hanno a loro volta proposto ricorso incidentale, affidato a sette motivi.

4. - Con ordinanza interlocutoria n. 13396 del 17 giugno 2011, riuniti i ricorsi, è stato ordinato il rinnovo della notifica del ricorso principale a M [] L [] , essendo la precedente notifica nei suoi confronti radicalmente nulla.

A tanto i ricorrenti in via principale hanno provveduto con atto notificato il 14 settembre 2011 e depositato il successivo 21 settembre.

Anche a seguito della nuova notifica il L [] è rimasto intimato.

5. - In prossimità dell'udienza entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.



6. - In data 11 gennaio 2012 i ricorrenti principali hanno depositato, ai sensi dell'art. 26 della legge 12 novembre 2011, n. 183 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato), istanza di trattazione, sottoscritta personalmente da tutte le parti che hanno conferito la procura e autenticata dal difensore.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Preliminarmente, occorre porsi il quesito se l'istanza di trattazione presentata, ai sensi dell'art. 26 della legge n. 183 del 2011, dai ricorrenti principali sia idonea ad investire la Corte dell'esame anche dell'impugnazione incidentale di , ed altri, per la quale nessuna istanza è stata avanzata.

Al quesito deve darsi positiva, per una serie di concorrenti ragioni.

Innanzitutto, in base a un'interpretazione letterale. Il citato art. 26, anche nel testo modificato ad opera dell'art. 14 del decreto-legge 22 dicembre 2011, n. 212 (Disposizioni urgenti in materia di composizione della crisi da sovraindebitamento e disciplina del processo civile), in corso di conversione, prevede che le impugnazioni si intendono rinunciate «se nessuna delle parti . . . dichiara la persistenza dell'interesse alla loro trattazione»: non è richiesto, pertanto, che la



presentazione dell'istanza provenga da tutte le parti del giudizio, ma è sufficiente che la persistenza dell'interesse sia dichiarata da una sola delle parti, il ricorrente principale o il controricorrente e ricorrente incidentale.

In secondo luogo, per esigenze di coerenza sistematica. In base al principio di concentrazione delle impugnazioni (ex art. 333 cod. proc. civ.), il ricorso incidentale confluisce nel rapporto processuale costituitosi per effetto della proposizione della prima impugnazione, affinché sia mantenuta l'unità del procedimento e sia resa possibile la decisione simultanea. Basta, pertanto, affinché la Corte sia investita del potere-dovere di definire l'intera causa nella quale l'una e l'altra impugnazione sono inserite, la sollecitazione proveniente da una delle parti contrapposte.

Infine, secondo un'interpretazione adeguatrice. Il principio del giusto processo e della ragionevole durata (art. 111 Cost.) favorisce soluzioni interpretative della norma processuale improntate al sollecito esame del fondo dell'impugnazione e, insieme, al non appesantimento degli adempimenti necessari affinché le parti possano ricevere dal servizio giustizia la risposta per la quale hanno proposto ricorso. Ciò esclude che possa avere spazio applicativo un approccio ermeneutico per cui - per i



ricorsi soggetti al "vecchio rito", la cui trattazione, alla data di entrata in vigore della citata legge n. 183 del 2011, risulti, come nella specie, già fissata - l'esame del fondo del ricorso principale debba essere differito, pur avendo la parte dichiarato di avere ancora interesse alla trattazione, e l'intera causa sia così rinviata a nuovo ruolo, al solo fine di consentire alla parte ricorrente incidentale di avere tutto lo spazio del semestre per valutare se "doppiare", con altra istanza di trattazione, l'impulso alla definizione.

2. - Ancora in via preliminare, deve essere esaminata l'eccezione di inammissibilità del ricorso principale, sollevata dai controricorrenti sul rilievo che l'impugnazione è stata proposta dall' (inesistente) Condominio [] e da alcuni condomini in proprio, quando nei precedenti gradi di merito parte del giudizio era stato l'intero Condominio [].

2.1. - L'eccezione è solo in parte fondata.

2.1.1. - Non lo è nella parte in cui essa prospetta il difetto di legittimazione di alcuni condomini in proprio ad impugnare la sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore del condominio.

Invero, configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta



da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti che intendano evitare gli effetti della sentenza pronunciata nel giudizio cui essi hanno partecipato attraverso l'amministratore, della facoltà di valersi dei mezzi di impugnazione dati alla parte; ne consegue che ciascun condomino è legittimato a proporre autonomamente ricorso per cassazione avverso la sentenza d'appello emessa nei confronti della collettività condominiale, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore in rappresentanza dell'intero condominio (Cass., Sez. II, 28 agosto 2002, n. 12588; Cass., Sez. II, 11 novembre 2004, n. 21418; Cass., Sez. II, 21 febbraio 2007, n. 4014; Cass., Sez. III, 16 maggio 2011, n. 10717, quest'ultima in una fattispecie di causa risarcitoria proposta, come nella specie, nei confronti nell'intero condominio).

2.1.2. - L'eccezione è invece fondata là dove deduce il difetto di legittimazione del Condominio della

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'An'.

Il condominio parziale - figura nata nella pratica per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale (per permettere che, quando all'ordine del giorno dell'assemblea vi siano argomenti



che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condomini, il *quorum*, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condomini direttamente interessati) - è infatti privo di legittimazione processuale a sostituire il condominio dell'intero edificio nell'impugnare per cassazione una sentenza di merito che abbia visto quest'ultimo come parte in una vicenda risarcitoria per i danni occasionati dall'esecuzione di un appalto conferito dall'intero condominio nella veste di committente, a nulla rilevando che come amministratore del condominio parziale ricorrente si presenti la stessa persona fisica investita del medesimo ufficio nel condominio dell'intero edificio.

2.1.3. - Va pertanto dichiarato inammissibile, per difetto di legittimazione, il ricorso proposto dal Condominio , mentre risulta scrutinabile nel merito il ricorso di R V ed altri.

3. - Passando, quindi, all'esame del ricorso principale di R V ed altri, con il primo motivo (omessa motivazione su un punto decisivo della controversia) ci si duole che la Corte d'appello abbia riconosciuto la responsabilità concorrente del Condominio, no-



nostante l'art. 5 del contratto di appalto, stipulato tra il Condominio committente e l'appaltatore Luongo, ponesse espressamente a carico di quest'ultimo "tutti i danni che potessero derivare dalla esecuzione delle opere a condomini o a terzi, sia a cose che a persone".

3.1. - Il motivo è infondato.

La clausola di un contratto di appalto con cui si specificchi che tutti i danni che i terzi dovessero subire dall'esecuzione delle opere sono a totale ed esclusivo carico dell'appaltatore, rimanendone indenne il committente, non può essere dal committente medesimo invocata, quale ragione di esenzione della propria responsabilità, nei confronti del terzo che anche contro quest'ultimo abbia promosso azione di responsabilità extracontrattuale per ottenere il risarcimento del danno occorsogli per effetto di quei lavori, atteso che la clausola stessa, alla stregua dei principi generali sull'efficacia del contratto fissati dall'art. 1372 cod. civ., è suscettibile di operare esclusivamente nei rapporti tra i contraenti e non può vincolare il terzo a dirigere verso l'una anziché verso l'altra parte contraente la pretesa nascente dal fatto illecito occasionato dall'esecuzione del contratto (cfr. Cass., Sez. Un., 14 ottobre 1980, n. 5496).



4. - Sotto la rubrica "violazione e falsa applicazione dell'art. 1655 cod. civ.", il secondo mezzo del ricorso principale censura che la corresponsabilità del Condominio nella causazione dei danni sia stata ritenuta nonostante l'appaltatore avesse realizzato l'opera in piena autonomia, con propria organizzazione ed a proprio rischio, e senza che ricorressero le condizioni (*culpa in eligendo*; degradazione dell'appaltatore a *nudus minister*; imposizione di direttive indiscutibili; inutilizzo dei poteri di cui all'art. 1662 cod. civ.) che sole consentono un'affermazione di responsabilità a carico della stazione appaltante.

Con il terzo motivo (ancora violazione e falsa applicazione dell'art. 1655 cod. civ., nonché insufficiente e contraddittoria motivazione su di un punto decisivo della controversia) si contesta la rispondenza al vero dell'affermazione che il Condominio abbia imposto all'appaltatore l'effettuazione dei lavori nel periodo autunnale, quando invece, la scelta del tempo dell'esecuzione fu bilaterale e contestuale alla stipula del contratto; e ci si duole che la Corte territoriale non abbia considerato che la causa del danno va rinvenuta in carenze logistico-programmatiche ed organizzative del solo appaltatore, data l'assoluta omissione di accorgimenti tecnici idonei da parte dell'impresa.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'Lu'.



4.1. - I due motivi - i quali, stante la loro connessione, possono essere esaminati congiuntamente - sono fondati.

Deve premettersi che, in materia di appalto, l'appaltatore esplica l'attività che conduce al compimento dell'*opus perfectum* in piena autonomia, con propria organizzazione ed a proprio rischio, apprestando i mezzi adatti e curando le modalità esecutive per il raggiungimento del risultato. Ciò, in linea di principio, non solo esclude la configurabilità di un rapporto institorio tra committente ed appaltatore, ma implica anche che solo l'appaltatore debba, di regola, ritenersi responsabile dei danni derivati e terzi nella (o dalla) esecuzione dell'opera (tra le tante, Cass., Sez. III, 16 maggio 2006, n. 11371).

Questo principio connesso alla struttura del contratto di appalto soffre, tuttavia, eccezioni sia quando si ravvisino a carico del committente specifiche violazioni del principio del *neminem laedere* riconducibili all'art. 2043 cod. civ. (e tale potrebbe essere il tralasciare del tutto ogni sorveglianza nella fase esecutiva nell'esercizio del potere di cui all'art. 1662 cod. civ.), sia quando l'evento dannoso gli sia addebitabile a titolo di *culpa in eligendo* per essere stata l'opera affidata ad impresa che palesemente difettava delle ne-

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive name.



cessarie capacità tecniche ed organizzative per eseguir-
la correttamente, sia quando l'appaltatore, in base ai
patti contrattuali o nel concreto svolgimento del con-
tratto, sia stato un semplice esecutore di ordini del
committente e privato della sua autonomia a tal punto da
aver agito come *nudus minister* di questo, sia, infine,
quando il committente si sia, di fatto, ingerito con
singole e specifiche direttive nelle modalità di esecu-
zione del contratto o abbia concordato con l'appaltatore
singole fasi o modalità esecutive dell'appalto.

In tutti questi casi il committente potrà essere
tenuto come responsabile, in via diretta, con
l'appaltatore per i danni cagionati al terzo (Cass.,
Sez. II, 12 maggio 2003, n. 7273; Cass., Sez. III, 20
aprile 2004, n. 7499; Cass., Sez. III, 21 giugno 2004,
n. 11478; Cass., Sez. III, 1° giugno 2006, n. 13131,
cit.; Cass., Sez. III, 30 settembre 2008, n. 24320).

Ora, la Corte d'appello ha attribuito la correspon-
sabilità dell'accaduto, sia pure nella misura del 25%,
al Condominio committente, in un caso nel quale essa non
era configurabile.

L'aver contrattualmente previsto l'esecuzione
nell'opera nel periodo autunnale ("notoriamente piovoso") non è di per sé ragione sufficiente per muovere un
addebito di colpa al committente, ove si consideri che

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.



l'adozione, da parte dell'appaltatore incaricato del rifacimento di un terrazzo condominiale, delle normali misure precauzionali, come la collocazione degli opportuni manti impermeabili, vale a prevenire gli effetti della pioggia, normalmente più copiosa in quel periodo, e quindi a neutralizzare la scelta del periodo di esecuzione del contratto, tra l'altro imposta dalla necessità di ovviare al più presto alle infiltrazioni lamentate dagli occupanti il sottostante appartamento.

Un addebito di corresponsabilità avrebbe potuto essere mosso al Condominio solo previo accertamento della ricorrenza in concreto di uno dei casi, sopra enunciati, in cui la giurisprudenza ritiene che anche il committente possa essere ritenuto responsabile, in via diretta, con l'appaltatore per i danni cagionati al terzo, e quindi ove la Corte d'appello avesse individuato, al riguardo, una riferibilità anche ad esso della insufficiente predisposizione, da parte dell'appaltatore, delle necessarie cautele.

5. - Il ricorso incidentale - affidato a sette motivi - è inammissibile, dovendosi accogliere l'eccezione sollevata in tal senso dai ricorrenti principali nella memoria illustrativa e condivisa dal pubblico ministero nella discussione orale.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "AM".



Per costante giurisprudenza (Cass., Sez. III, 29 luglio 2004, n. 14474; Cass., Sez. III, 27 luglio 2005, n. 15672; Cass., Sez. III, 11 ottobre 2005, n. 19756; Cass., Sez. III, 8 gennaio 2010, n. 76), il ricorso incidentale, al pari di quello principale, per il combinato disposto degli artt. 366, primo comma, numero 3), e 371, terzo comma, cod. proc. civ., deve contenere, a pena di inammissibilità, l'esposizione sommaria dei fatti di causa, in modo che non sia necessario attingere da altre fonti per individuare gli elementi indispensabili per una immediata e precisa cognizione dei fatti medesimi, non potendosi distinguere, ai fini della detta sanzione d'inammissibilità, fra esposizione del tutto omessa ed esposizione insufficiente.

Nel caso di specie, il ricorso incidentale, alle pagine 7 e ss., indica alcune premesse in fatto all'esposizione dei motivi, illustrati a partire dalla pagina 14.

Tali premesse in fatto, tuttavia, nell'offrire una descrizione soltanto parziale e frammentaria dei fatti di causa, non contengono - neppure nella loro lettura congiunta con i successivi motivi - una rappresentazione, ancorché sommaria, del quadro degli aspetti della vicenda con le sue varie articolazioni ed i passaggi che



ne hanno cadenzato, anche nel secondo grado di giudizio, lo svolgimento e l'esito.

L'esposizione dei fatti e dello sviluppo processuale è del tutto confusa, anche perché trattata unitariamente alla deduzione di valutazioni critiche, e non consente al Collegio di rinvenire gli elementi indispensabili di conoscenza per la trattazione del ricorso incidentale. Neppure il contesto dei motivi agevola la comprensione dei fatti di causa poiché non colma le carenze presenti nella parte espositiva.

Detta esposizione dei fatti di causa sarebbe stata necessaria ai fini di intendere il significato e la portata delle critiche rivolte alla pronuncia del giudice a quo, e concernenti, oltre al rito (il non avere la Corte territoriale ritenuto invalida la costituzione in appello del Condominio, in assenza di preventivo deliberato assembleare), anche il merito della regiudicanda.

Così, il quinto motivo del ricorso - con cui ci si duole che la Corte d'appello abbia "decretato in ragione del (solo) 25% la responsabilità del Condominio contro il 75% accollato al [L]" - non è supportato, né nell'esposizione del motivo né nelle premesse in fatto, dall'esposizione dei motivi di gravame articolati da [F] [F], ed altri in punto di addebito dell'intera responsabilità dell'accaduto al Condominio, salvo il fu-



gace accenno - nelle ultime righe di pag. 12 - al fatto che "sulla condanna del condominio e solo in seconda battuta (ritenendolo il Collegio) concedendo a questo la manleva richiesta, gli appellanti hanno aderito alla tesi prospettata dal [] , salva la subordinata", e - nelle ultime righe di pag. 11 e prime righe di pag. 12 - che "è tanto vera l'ipotesi formulata dal [] in ordine alla responsabilità del primo convenuto, ipotesi alla quale questa difesa ha aderito, che gli odierni appellati hanno costantemente rivolto le loro istanze solo e soltanto nei confronti del Condominio, l'unico che poteva direttamente riceverle".

Più in generale, poi, manca una esposizione chiara ed esauriente, sia pure non necessariamente analitica e particolareggiata, delle argomentazioni essenziali, in fatto ed in diritto, su cui si basa la sentenza impugnata in relazione a tutti gli aspetti sui quali il ricorso incidentale richiede a questa Corte, nei limiti del giudizio di legittimità, una valutazione diversa da quella, asseritamente erronea, compiuta dal giudice di merito (cfr., tra le tante, Cass., Sez. II, 4 aprile 2006, n. 7825; Cass., Sez. I, 30 maggio 2007, n. 12688).

6. - Per effetto dell'accoglimento del secondo e del terzo motivo del ricorso principale di [R] [V]



[] ed altri, la sentenza impugnata è cassata, limitatamente alle censure accolte.

La causa deve essere rinviata ad altra sezione della Corte d'appello di Napoli.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso principale del Condominio []; rigetta il primo motivo del ricorso principale di R [] V [] ed altri ed accoglie il secondo ed il terzo motivo del medesimo ricorso; dichiara inammissibile il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Napoli.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 17 gennaio 2012.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 17 FEB. 2012

Il Funzionario CA Estato
Dott.ssa Donatella D'ANNA