

15415/13



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

Oggetto

DIRITTI
REALI

R.G.N. 33283/2006

Cron. 15415
Rep. 2522

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -
- Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Rel. Consigliere -
- Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere -
- Dott. FELICE MANNA - Consigliere -
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

Ud. 16/05/2013
PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 33283-2006 proposto da:

PG [redacted], GE [redacted]

[redacted], elettivamente domiciliati in ROMA,
VIA FEDERICO CONFALONIERI 5, presso lo studio
dell'avvocato MANZI LUIGI, che li rappresenta e
difende unitamente all'avvocato GRIMANI PIER VETTOR;

- **ricorrenti** -

2013

contro

1327

COND [redacted] CM [redacted], elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA VIA MONTEZEBIO 37, presso lo
studio dell'avvocato GRAZIANI ALESSANDRO, che lo

rappresenta e difende unitamente all'avvocato FERRO
UMBERTO;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 2123/2005 del TRIBUNALE di
VENEZIA, depositata il 17/10/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 16/05/2013 dal Consigliere Dott. GAETANO
ANTONIO BURSESE;

udito l'Avvocato ALBINI Carlo con delega depositata
in udienza dell'Avvocato Luigi MANZI, difensore dei
ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;
udito l'Avvocato FERRO Umberto, difensore del
resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per
il rigetto del ricorso.





[REDACTED]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Giudice di Pace di Mestre con sentenza n. 115/2004 del 6.10.2003, in accoglimento della domanda proposta dal Condominio [C] con citazione in data 15.2.20013, dichiarava che il regolamento del condominio non consentiva il parcheggio di autovetture nello scoperto condominiale e conseguentemente condannava i convenuti [GP] ed [EG] a rimuovere l'auto parcheggiata nello scoperto anzidetto, oltre alla rifusione delle spese del grado. Avverso tale sentenza questi ultimi proponevano appello deducendo in specie che il regolamento condominiale tra l'altro non era stato approvato dall'unanimità di tutti i condomini e dunque doveva ritenersi invalido ed inefficace.

L'adito Tribunale di Venezia, con sentenza n. 2123/05 depositata in data 17.10.2005, dichiarava l'inammissibilità dell'appello limitatamente alle nuove domande di accertamento (invalidità o inefficacia del regolamento condominiale) e rigettava il gravame condannando gli appellanti al pagamento delle spese del grado. Il tribunale rilevava che il



regolamento condominiale non doveva essere approvato all'unanimità, ma con la maggioranza ex art. 1138, 3° comma c.c., per cui doveva ritenersi valido l'art. 28 del regolamento stesso (contenente il divieto ai condomini di parcheggiare le autovetture negli spazi comuni), anche se non approvato, in ipotesi, all'unanimità (perché mancava per l'accettazione soltanto la firma della sig.ra)

Per la cassazione della sentenza ricorrono il e la sulla base di n. 2 mezzi, illustrati da memoria; l'intimato Condominio resiste con controricorso.

MOTIVI DELLE DECISIONE

Con il primo motivo i ricorrenti denunciano la violazione e falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c.; il tribunale avrebbe ritenuto a torto inammissibili alcune istanze formulate dagli appellanti considerandole domande nuove di "accertamento": si tratterebbe della domanda di declaratoria d'invalidità o inefficacia del regolamento condominiale. In realtà tali domande ovvero eccezioni, erano state tacitamente proposte insieme alla comparsa di costituzione originaria, nel senso che, chiedendo il rigetto della domanda avversaria, i deducenti



sollecitavano non solo il rigetto della domanda avversaria, ma anche l'accertamento della validità ed efficacia della statuizione contenuta nel regolamento condominiale.

Con il 2° motivo i ricorrenti denunziano la violazione e falsa applicazione dell'art. 1138 c.c. e 116 c.p.c. nonché il vizio di motivazione. Assumono i coniugi che la clausola n. 28 del Regolamento è nulla, così come è nullo il regolamento condominiale stesso, non essendo stato approvato all'unanimità, e neppure adottato in sede di assemblea straordinaria che forse non si era neppure tenuta. Ed infatti il regolamento non era stata prodotto dal Condominio, né tale delibera condominiale; ed anzi l'originale dello stesso regolamento sarebbe stato addirittura smarrito.

A questo riguardo osservano i ricorrenti che la firma per accettazione apposta dai condomini ad una copia del regolamento, non equivarrebbe ad approvazione del regolamento stesso, che è tipico adempimento dell'assemblea, la cui delibera non è stata mai prodotta; anzi mancherebbe la prova che tale assemblea fosse stata mai tenuta.

D'altra parte il supposto regolamento non era stato "accettato" né



approvato all'unanimità, in quanto mancava la firma di
 comproprietaria con il coniuge dell'unità immobiliare in regime
di separazione, né si può ritenere che quest'ultimo abbia "firmato"
anche per lei, con il suo tacito consenso.

Le doglianze sono fondate nei limiti che saranno precisati.

Osserva il Collegio che a fronte delle obiezioni degli attuali ricorrenti,
il giudice d'appello ha ritenuto che detto regolamento era stato
approvato all'unanimità in quanto "...l'odierno appellante
 avrebbe apposto la propria firma accanto al nome <
 >. Ciò sarebbe" più che sufficiente" per ritenere che egli abbia
agito anche su incarico della comproprietaria : il fatto
che i due siano coniugati in regime di separazione, non escluderebbe
astrattamente, che la moglie avesse tacitamente incaricato il marito di
approvare il regolamento" Aggiunge poi : " a fronte del dato testuale
inequivocabile rappresentato dalla firma del marito anche per la moglie
condomina, quest'ultima avrebbe dovuto dimostrare che la
sottoscrizione fu apposta a sua insaputa, ma tale circostanza è stata
semplicemente affermata, non dimostrata."



Ad avviso del Collegio, l'iter argomentativo del giudice del gravame non può essere in alcun modo condiviso: la firma del marito, senza alcuna specifica aggiunta o postilla di chiarimento, accanto al nome della moglie, non può far ritenere che egli abbia agito in rappresentanza di lei, al punto da essere considerato "dato testuale inequivocabile"; in proposito evidentemente non è configurabile alcuna forma legale di rappresentanza, né sono stati evidenziati ulteriori elementi in favore della tesi in esame. Dunque il "fantomatico" regolamento condominiale non solo non sarebbe stato approvato dall'unanimità dei condomini, ma neppure esisterebbe in originale o in copia autentica, e neanche la relativa delibera assembleare, sarebbe mai stata prodotta dal Condominio, nonostante le contestazioni e sollecitazioni in proposito sollevate dai coniugi P . Sulla base di queste premesse non può certo invocarsi la norma di cui all'art. 28 del regolamento che è il presupposto logico - giuridico della domanda del Condominio C . Tale aspetto la vicenda dovrà essere necessariamente chiarito in sede di rinvio.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the judge or official responsible for the document.



Conclusivamente dev'essere accolto il ricorso per quanto di ragione; la sentenza dev'essere dunque cassata, con il conseguente rinvio, anche per le spese, ad altra sezione dello stesso tribunale di Venezia.

P.Q.M.

la Corte accoglie il ricorso per quanto di ragione; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per spese di questo giudizio, ad altra sezione del tribunale di Venezia.

In Roma li 16 maggio 2013

IL CONSIGLIERE EST.

(dott. Gaetano Antonio Bursese)

IL PRESIDENTE

(dott. Roberto Triola)

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella PANZA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

19 GIU. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA