

Aula A



0001956/14

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: 8999/08

Dott. Roberto	TRIOLA	Presidente
Dott.ssa Laurenza	NUZZO	Consigliere
Dott. Bruno	BIANCHINI	Consigliere rel.
Dott. Pasquale	D'ASCOLA	Consigliere
Dott.ssa Elisa	PICARONI	Consigliere

Cron. 1956

Rep. 299

U.P.10/12/2013

ha pronunciato la seguente

**CONDOMINIO**  
Rispetto distanze - condanna  
Fallimento-

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n.r.g. 8999/08 proposto da:

- VV (c.f.: X );

rappresentato e difeso, per procura a margine del ricorso per cassazione, dall'avv. prof. Alberto Amatucci; elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Giovanni Tortorici in Roma, via Orazio n.12

- Ricorrente-

contro

- Condominio sito in Salerno, via X (p. IVA: / )

- Intimato -

nonché nei confronti di:

- Fallimento di CF (p.IVA / )

- Altro intimato -

Avverso la sentenza n. 911 della Corte di Appello di Salerno, pubblicata il 17 dicembre 2007 e notificata il 23 gennaio 2008

*bauchelli - st*

2573/13



Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 10/12/2013 dal Consigliere Dott. Bruno Bianchini;

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Luigi Salvato, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1 - Il Condominio sito in Salerno, via X con citazione notificata il 25 febbraio 1987, evocò in giudizio presso il Tribunale di quella città il condomino CF deducendo che lo stesso, edificando alcune tettoie sulla propria proprietà, avrebbe violato le norme sulle distanze legali; chiese pertanto la rimozione dei manufatti; il convenuto eccepì la prescrizione del diritto; interrotto il giudizio per il fallimento del F, la causa venne quindi riassunta ma il Fallimento, pur evocato in giudizio, non si costituì; l'adito Tribunale, pronunciando sentenza n. 994 del 2001, depositata il 23 marzo 2001, dichiarò l'illegittimità della costruzione ma respinse la domanda di condanna al ripristino, ritenendo di non poterla emettere nei confronti del Fallimento, avendo essa ad oggetto un *facere*.

2 - Il Condominio propose appello; nel giudizio di impugnazione nuovamente non si costituì il Fallimento; in corso di causa l'assemblea condominiale, con delibera del 13 novembre 2001, autorizzò il proprio amministratore a proporre appello; a seguito di ciò fu proposta impugnazione con atto del 13 dicembre 2001; intervenne altresì VV, acquirente dell'immobile del F nel 2006, eccependo la carenza di *legitimitas ad causam* del Condominio in quanto l'amministratore non sarebbe stato autorizzato a proporre l'azione innanzi al Tribunale.

3 - La Corte di Appello respinse l'eccezione preliminare, ritenendo che la delibera condominiale del 13 novembre 2001, autorizzando l'amministratore a proporre appello, avesse manifestato - implicitamente ma chiaramente - la volontà dell'ente di gestione di approvare il precedente operato del suo rappresentante, con effetto retroattivo, non essendosi consumato, all'epoca, il potere di impugnare, atteso che non era spirato il

*Granello .st*



termine breve per proporre impugnazione; nel merito ritenne fondato il gravame, in ragione del fatto che la proposta azione non sarebbe stata da ricomprendere in quelle assoggettate alla *vis attractiva* del Tribunale fallimentare e, per altro verso, che il F non aveva rispettato le distanze di legge nella nuova edificazione.

4 – Per la cassazione di tale decisione ha proposto ricorso il V , notificando il gravame al Condominio, che non ha svolto difese.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

I – Con il primo motivo viene fatta valere la violazione dell'art. 360, I comma n.5 cpc, in relazione agli artt. 182 comma II, cpc e 1399 cod. civ. contestandosi l'applicazione alla fattispecie del principio generale della ratifica dell'operato del *falsus procurator* ( art. 1399 cod. civ.) e, in ogni caso, l'effetto retroattivo ( rispetto alla proposizione della domanda originaria) presupposto dalla sanatoria riscontrata dalla Corte territoriale, traendo argomenti dalla disciplina della specialità della procura che deve precedere l'atto al quale si riferisce e dalla necessità che, nel giudizio di primo grado, l'istruttore debba chiedere la regolarizzazione del riscontrato difetto di rappresentanza; conclude parte ricorrente con il sostenere la diversità di effetti della ratifica nel diritto sostanziale rispetto all'analogo – ma non identico – istituto nel diritto processuale, tale che esso non possa sanare l'attività processuale svolta in un precedente grado di giudizio.

I.a – Viene all'uopo formulato il seguente quesito di diritto: “ ... *se al processo civile sia applicabile l'istituto della ratifica e se, in ipotesi positiva, essa operi anche oltre la fase procedimentale già conclusa; se la ratifica possa avvenire volontariamente o non abbia bisogno dell'impulso giudiziario ex art. 182 , comma II cpc*”

I.b – Il motivo non è fondato in quanto l'azione proposta dal Condominio aveva la finalità di tutelare l'integrità della cosa comune così che essa andava qualificata tra gli atti conservativi che, a mente del combinato disposto degli artt. 1130, I comma n.4 e 1131, I comma cod. civ., l'amministratore può porre in essere senza la previa autorizzazione dell'assemblea ( vedi, come espressione dell'indicato principio: Cass. Sez.

*Branchini st*



II n. 14626/2010 in materia di rimozione di finestre aperte abusivamente sulla facciata dello stabile condominiale; Cass. Sez. II n. 13611/2000, in fattispecie in cui si era chiesta la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino in ispregio delle norme antisismiche o alterando l'estetica dell'edificio ; Cass. Sez. II n. 6494/1986, in ipotesi di eliminazione degli allacciamenti abusivi realizzati da terzi nella condotta fognaria condominiale; Cass. Sez. II n. 5169/1983 nel caso di rimozione di opere abusivamente realizzate sul lastrico solare di proprietà comune; Cass. Sez. II n. 3510/1980 , in materia di rimozione di una veranda ricavata dalla trasformazione di un balcone , in quanto tale pregiudizievole per l'estetica della facciata condominiale)

**II – Con il secondo motivo** si assume la violazione dell'art. 360, I comma n.5 e n.3 cpc, in relazione all'art. 329 , comma II , cpc negandosi che , contrariamente a quanto sostenuto dal giudice dell'impugnazione, si sarebbe formata una preclusione *pro judicato* sul capo di decisione relativo all'accertamento della violazione delle distanze, per non esser stato tempestivamente impugnato: parte ricorrente giunge a tale conclusione sia perché ritiene non correttamente motivata la decisione del giudice dell'appello, sia perché questa non terrebbe conto che la c.d. acquiescenza tacita si può formare solo in relazione a capi autonomi della decisione e che tali non potevano considerarsi quelli in oggetto perché, al contrario, legati da chiari nessi di pregiudizialità e di consequenzialità a quelli effettivamente impugnati.

**II.a** – Il motivo non è ammissibile perché, in spregio al principio di specificità – invero nel canone della c.d. autosufficienza del ricorso- , manca del tutto della descrizione dello svolgimento del processo da cui sarebbe dovuto emergere il presupposto della richiamata censura; difetta inoltre nel mezzo la esplicitazione del quesito di diritto – di necessaria formulazione , stante la vigenza, all'epoca, del disposto dell'art. 366 *bis* cpc – come pure la enunciazione del c.d. momento di sintesi , relativo al vizio di motivazione.

*Gravichius et*



II.b – Con ulteriore argomentazione contenuta nello stesso motivo, parte ricorrente censura il richiamo, contenuto nella sentenza di appello, alle conclusioni di una disposta CTU : la censura è inammissibile in quanto non solo manca il quesito di diritto ma fa difetto anche la descrizione del passo della consulenza al quale si riferisce , come pure al capo di sentenza che ad esso farebbe richiamo; del tutto incomprensibile – basandosi solo sulla lettura del motivo, che non può essere integrato, a fini argomentativi, dalla lettura della sentenza- è in complesso l'intera censura.

IV – Il ricorso va rigettato, senza onere di spese, non avendo svolto difese le parti intimiate.

**P.Q.M.**

**La Corte**

Rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma il 10 <sup>dicembre</sup> ~~marzo~~ 2013, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione Civile della Corte di Cassazione.

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 29 GEN. 2014

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI