

0007736/14



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 13510/2008

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron.

Rep.

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -
Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere -
Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Consigliere -
Dott. ANTONIO ORICCHIO - Rel. Consigliere -
Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Ud. 10/01/2014

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 13510-2008 proposto da:

Z A , elettivamente
domiciliato in ROMA, VIALE CASTRENSE 7, presso lo
studio dell'avvocato PORRONE DOMENICO, rappresentato e
difeso dall'avvocato ABENAVOLI IVANA;

- **ricorrente** -

contro

2014

56

CONDOMINIO di ROMA " C "
di Via , Loc. TORRACCIA, in
persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA BONCOMPAGNI 93, piano V int.

27, presso lo studio dell'avvocato BARBARA ALBERTO,
che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 7932/2007 del TRIBUNALE di
ROMA, depositata il 18/04/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 10/01/2014 dal Consigliere Dott. ANTONIO
ORICCHIO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso.

SVOLGIMENTO del PROCESSO

Con citazione del 18 dicembre 2003 Z A conveniva in giudizio innanzi al Giudice di pace di Roma il Condominio " C " di Roma, così proponendo opposizione avverso il D.I. n. 9751/2003 emesso da quello stesso Giudice.

L'opposto provvedimento monitorio, di cui l'attore chiedeva la declaratoria di nullità e/o illegittimità e/o inefficacia e, comunque, la revoca, ingiungeva all'intimato-opponente il pagamento della somma complessiva di € 1.272,70 per oneri insoluti condominiali.

L'opposizione era fondata sull'asserita inesistenza, in ipotesi, di condominio.

Resisteva alla proposta opposizione all'emesso D.I. il suddetto Centro.

Con sentenza n. 24418/2005 il Giudice di Pace di Roma accoglieva la proposta opposizione.

Il Condominio " C " di Roma, con atto di appello notificato il 14 ottobre 2005, interponeva impugnazione avverso la succitata decisione del Giudice di prime cure.

Resisteva lo Z A al proposto appello, deducendone la nullità e l'inammissibilità.

Con sentenza n. 7932/2007, il Tribunale di Roma, in riforma dell'appellata decisione, rigettava l'opposizione avverso il citato D.I. e condannava lo Z A alla refusione al Condominio appellante delle spese di lite.

Per la cassazione della detta sentenza del Tribunale di Roma ricorre Z A adducendo un unico articolato motivo di ricorso.

Resiste con controricorso il Condominio "C", eccependo –fra l'altro- il difetto della procura rilasciata a margine del ricorso.

Ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c. Z A

MOTIVI della DECISIONE

1.- In primo luogo va esaminata –data la sua natura dirimente- la sollevata eccezione di difetto della procura rilasciata a margine del ricorso.

Non risulterebbe rispettato, a dire della parte resistente, il requisito della specialità della procura in assenza del riferimento al giudizio di legittimità ed essendo stata utilizzata la generica delega alla rappresentanza "nel presente grado del giudizio e nei gradi successivi".

L'eccezione è infondata.

E' noto il consolidato principio di questa Corte secondo il quale il requisito della specialità della procura resta assorbito dal contesto documentale unitario dell'atto, derivando direttamente dalla relazione fisica tra la delega ed il ricorso, nonostante la genericità della prima.

In proposito va, decisamente, ricordata la nota pronuncia di questa Corte, secondo cui, quanto alla riferibilità al giudizio di cassazione e, quindi, all'assolvimento del cennato requisito di specialità "la procura al difensore apposta a margine o in calce al ricorso per cassazione deve considerarsi conferita, salvo diversa manifestazione di volontà, per il giudizio di cassazione, in quanto costituendo corpo unico con l'atto cui inerisce, esprime necessariamente il suo riferimento a questo e garantisce il requisito della specialità, essendo irrilevante la mancanza di uno specifico riferimento al giudizio di legittimità" (Cass. SS.UU. n. 21119/2004)

2.- Con l'unico articolato motivo del ricorso in esame si denunciano indistintamente plurimi vizi della impugnata sentenza di appello.

In particolare si assumono violati gli artt. 360, n. 5 c.p.c. per "omessa, insufficiente, contraddittoria, illogica ed erronea motivazione, circa un fatto controverso decisivo per il giudizio", nonché l'art. 360, n. 3 c.p.c. per violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e 1138 c.c. e l'art. 360, n. 4 c.p.c. per nullità del procedimento o della sentenza.

Senonchè il motivo del ricorso in esame, quanto al denunciato preteso vizio di motivazione, non è ammissibile.

Parte ricorrente adduce, per di più reiteratamente, in ricorso il vizio ex art. 360, n. 5 c.p.c. prospettando contestualmente e, quindi, inammissibilmente la mancanza e la insufficienza della motivazione, nonostante il noto e consolidato orientamento giurisprudenziale di questa Corte per cui una motivazione non può essere al tempo stesso omessa ed insufficiente.

Inoltre il ricorso difetta, in punto, del necessario e prescritto momento di sintesi e della compiuta e specifica enunciazione (art. 366 bis c.p.c.) del fatto decisivo per il giudizio, in ordine al quale sarebbe intervenuta la lamentata carenza motivazionale.

Quanto al denunciato vizio ex art. 360, n. 3 c.p.c. parte ricorrente ha proposto il seguente quesito di diritto :

“se il privato abbia acquistato direttamente da una Società costruttrice un’unità immobiliare di nuova costruzione collocata in un edificio che, assieme alle unità immobiliari collocate in altri edifici costruiti da altre Società, forma un c.d. Centro Commerciale e tale acquisto abbia fatto in virtù di rogito notarile registrato e trascritto nei registri immobiliari, nel quale si richiamano espressamente : a) il regolamento d’uso per la regolamentazione delle aree comuni predisposto dalle Società costruttrici mediante atto notarile registrato e trascritto, che stabilisca la creazione di un Consorzio per la manutenzione e

gestione di tali aree ; b) una delibera del Consorzio e relative Tabelle di ripartizione delle spese comuni, allegate quali parti integranti dell'atto di compravendita, che espressamente escludano l'unità immobiliare da ogni contribuzione alle spese comuni; possa tale acquirente opporre la predetta esclusione alle spese comuni di fronte a richieste avanzate da una amministrazione in forma condominiale del centro Commerciale della cui esistenza non sia stata fornita prova e/o comunque non risulti essere espressione della volontà unanime dei comunisti e, in ogni caso, in mancanza di un regolamento condominiale e/o di Tabelle millesimali, approvati all'unanimità, che pongano a carico del predetto acquirente la contribuzione alle spese comuni".

Il motivo del ricorso, quanto al punto qui in esame, non può essere accolto.

Giova, a tal proposito, evidenziare che il Giudice d'appello , facendo buon governo, nell'ipotesi in giudizio, delle norme da applicare, ha giustamente ritenuto la sussistenza dell'obbligo, non evaso dal ricorrente, del pagamento dei dovuti oneri condominiali.

Tanto poichè, a differenza di quanto erroneamente asserito in ricorso, non risulta mai avvenuta, né è stata comprovata l'invocata costituzione del Consorzio prevista nel regolamento

d'uso depositato dalle Società costruttrici presso il notaio U T
il 14.7.1995 (rep. 18436/8980).

Solo a seguito della detta costituzione l'amministrazione delle cose comuni relativa all'area adibita a centro commerciale sarebbe stata differentemente normata e disciplinata con autonoma e nuova elaborazione di tabelle di ripartizione di spese ed oneri.

Pertanto dalle delibere assembleari condominiali del giugno 1997 (peraltro mai impugnate dal ricorrente), in cui sono state deliberate e ripartite le spese per le quali fu a suo tempo ingiunto il pagamento, non poteva che derivare l'obbligo del dovuto pagamento.

Mancando la prova della costituzione del Consorzio ed essendo, viceversa, sussistente la prova dell'esistenza Condominio non può che ritenersi esatta la conclusione a cui è pervenuto il Giudice d'appello e, quindi, rigettarsi –in punto- il motivo del ricorso.

Parte ricorrente ha, infine, prospettato la nullità del procedimento o della sentenza di appello senza formulare – a tal proposito- alcun pur dovuto quesito.

La genericità del motivo e l'esattezza dell'impugnata decisione, che ha giustamente ritenuto l'emergere "in modo chiaro e preciso le ragioni sulle quali si fonda l'impugnazione", esimono questa

Corte dal dilungarsi ulteriormente, in punto, sul motivo del ricorso che non può che rigettarsi.

3.- Le spese seguono la soccombenza e si determinano così come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte

- a) Rigetta il ricorso per inammissibilità dei motivi ;
- b) condanna il ricorrente Z A al pagamento in favore del Condominio " c " di Roma delle spese del giudizio, che liquida in € 700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre accessori come per legge.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 10 gennaio 2014

L'Estensore

Antonio Trucchi

Il Presidente

[Signature]

Il Funionario Giudiziario
Dott.ssa Daniela D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 1-2 APR. 2014

Il Funionario Giudiziario
Dott.ssa Daniela D'ANNA

CASSAZIONE.NET