



- controricorrente -

avverso la sentenza n. 54/2012 della CORTE D'APPELLO DI  
LECCE sezione distaccata di TARANTO, depositata il  
13/02/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 30/09/2016 dal Consigliere Dott. MASSIMO  
FALABELLA;

udito l'Avvocato [REDACTED], difensore dei  
ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento delle difese  
esposte riportandosi al contenuto del ricorso;

udito l'Avvocato [REDACTED], difensore del  
resistente che ha chiesto l'accoglimento delle difese in  
atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il  
rigetto del ricorso.

Corte di Cassazione - copia con diffidato





### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

██████████, ██████████ e ██████████  
impugnavano la delibera condominiale del 22 aprile 2004  
con la quale era stato conferito all'amministratore del  
Condominio di ██████████,  
in Taranto, l'incarico di porre in essere ogni attività  
necessaria alla rimozione di alcune canne fumarie  
installate dalla società attrice, conduttrice di un  
immobile locato ad uso commerciale, appartenente alla  
predetta ██████████, lungo la facciata interna dello  
stabile condominiale.

Il Condominio si costituiva; chiedeva il rigetto  
della domanda attrice e, in via riconvenzionale,  
domandava la condanna degli attori alla rimozione della  
canna fumaria, con riduzione in pristino dello stato  
dei luoghi.

Il Tribunale di Taranto rigettava la domanda  
attrice e accoglieva quella riconvenzionale.

Sul gravame interposto da ██████████, ██████████ e ██████████  
la Corte di appello di Lecce pronunciava sentenza  
pubblicata in data 13 febbraio 2012, con cui era decisa  
anche l'impugnazione incidentale spiegata dal  
Condominio. Riteneva il giudice distrettuale che  
l'eccezione di carenza di legittimazione  
dell'amministratore del Condominio fosse infondata,

Copia di Cassazione - copia non ufficiale



posto che la detta legittimazione poteva evincersi dal contesto dell'impugnata delibera e posto, altresì, che nessuna autorizzazione era necessaria per la resistenza in giudizio e per la proposizione della domanda riconvenzionale. Rilevava altresì che il Condominio fosse munito dell'interesse ad agire, venendo in questione la conservazione di una struttura comune, quale il muro perimetrale del fabbricato condominiale, da preservare a fronte dell'appoggio di manufatti. Osservava, inoltre, che il regolamento condominiale predisposto dall'originaria proprietaria era stato richiamato delle successive cessioni e quindi accettato da ogni singolo condomino acquirente. Assumeva, in proposito, che il giudice di prima istanza aveva correttamente interpretato le clausole del regolamento condominiale che assumevano rilievo nella concreta fattispecie e riteneva inammissibili le deduzioni degli appellanti afferenti la nullità della delibera assunta. Infine reputava che nessuna doglianza potesse sollevarsi con riferimento a presunti diritti reali implicati nella controversia, posto che il tema del decidere era circoscritto alla legittimità dell'impugnata delibera, e disattendeva la censura concernente l'omesso preventivo inserimento della questione relativa alla rimozione della canna fumaria



nell'ordine del giorno dell'assemblea. Il gravame principale era dunque respinto. Veniva invece accolto l'appello incidentale, che concerneva il tema delle spese processuali.

Contro detta sentenza ricorrono per cassazione **██████████**, **██████████** e **██████████**, che fanno valere undici motivi di impugnazione; resiste con controricorso il Condominio. I ricorrenti, in prossimità dell'udienza, hanno depositato memoria.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo è lamentata violazione di legge e nullità del procedimento in relazione agli artt. 948, 949, 1131 e 460 c.c., oltre che con riferimento agli artt. 81 e 100 c.p.c.. Sottolineano i ricorrenti che le azioni reali nei confronti di terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni dell'edificio esulano dall'ambito degli atti meramente conservativi e non possono essere quindi proposte dall'amministratore in rappresentanza del condominio.

Il motivo è infondato.

In tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare, potendo anche gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché



l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso (Cass. 23 gennaio 2014, n. 1451). Nessuna questione può poi porsi quanto alla legittimazione e all'interesse dell'amministratore a proporre la domanda riconvenzionale diretta a dare esecuzione alla delibera oggetto di impugnazione: infatti, non è stata censurata la *ratio decidendi* della sentenza in base alla quale l'autorizzazione a stare in giudizio doveva evincersi dal tenore della delibera, con cui si era dato mandato all'amministratore "di porre in essere ogni attività opportuna per la rimozione della canna fumaria" (provvedimento impugnato, pag. 5). Peraltro, a norma dell'art. 1131, 1° co. c.c., l'amministratore del condominio ha la facoltà di agire in giudizio "nei limiti stabiliti dall'articolo 1130" e, in base a quest'ultimo (1° co. n. 1), compete all'amministratore "eseguire le deliberazioni dell'assemblea".

Ammessa la legittimazione, non si vede, poi, come possa negarsi l'interesse ad agire. Con l'esecuzione della delibera condominiale che vieta l'apposizione della canna fumaria l'ente di gestione mira, infatti, al conseguimento di un risultato utile, costituito dalla rimozione dell'innovazione che assume attuata nell'inosservanza delle prescrizioni del regolamento di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



condominio.

Con il secondo motivo viene denunciata violazione di legge in relazione agli artt. 1362, 1363, 1366, 1369, 1370 e 1371 c.c.. La censura investe il profilo attinente alla interpretazione del regolamento condominiale contrattuale: in particolare, secondo gli istanti, la Corte di appello aveva erroneamente ritenuto la sussistenza di un diritto esclusivo di uso dei muri perimetrali in favore di un solo condomino, il proprietario dei locali - ad uso diverso dall'abitazione - siti ai piani terraneo e tredicesimo: ciò, in esito a un'attività ermeneutica condotta in violazione delle richiamate norme civilistiche.

Il terzo motivo lamenta omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su di un punto decisivo e controverso. La critica investe l'interpretazione del regolamento condominiale sul versante motivazionale, avendo riguardo ai diversi passaggi dell'iter logico seguito dal giudice dell'impugnazione.

Con il quarto motivo la sentenza è censurata, ancora, per insufficiente e contraddittoria motivazione. È rilevato, in particolare, come la Corte di merito avesse impropriamente attribuito rilievo al fatto che l'immobile degli appellanti era adibito ad attività di ristorazione e non rientrasse quindi nella



tipologia di immobili destinati a negozi, banche o agenzie descritti nel regolamento condominiale: immobili in favore dei quali era consentito l'utilizzo delle mura perimetrali per l'apposizione di canne fumarie.

Il quinto motivo denuncia omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su di un punto controverso e decisivo per il giudizio. Viene ivi rilevato che l'utilizzo delle mura perimetrali per l'appoggio di canne fumarie costituiva facoltà normalmente correlata ai diritti dei condomini sulle parti comuni e non implicava alcun abuso e rischio di fastidiose immissioni.

I quattro motivi possono esaminarsi congiuntamente, in quanto connessi, e vanno disattesi, essendo precluso un riesame dei profili fattuali su cui si regge l'attività interpretativa spesa dalla Corte distrettuale.

Quest'ultima ha evidenziato che l'art. 8 del regolamento condominiale consentiva ai titolari di immobili diversi da quello condotto da Alpi s.r.l. la predisposizione di canne fumarie sui muri perimetrali, mentre l'art. 10 faceva divieto ai condomini di eseguire innovazioni ed opere sulle parti comuni, fatta eccezione per quanto previsto dal cit. art. 8. Tale



eccezione - ha precisato il giudice dell'impugnazione - concerneva i locali siti al piano tredicesimo e quelli ubicati al piano terra che erano adibiti a negozi, uffici, banche e agenzie, categorie delle quali non rientrava l'attività di ristorazione esplicita dalla società oggi ricorrente, e andava coordinata con l'esigenza di evitare abusi, di conservare il normale assetto dei muri perimetrali e di impedire fastidiose immissioni.

Ciò posto, l'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici (Cass. 31 luglio 2009, n. 17893; Cass. D23 gennaio 2007, n. 1406).

L'attività ermeneutica svolta dai giudici di merito non è allora censurabile in questa sede. Essa infatti valorizza, come aveva già fatto il Tribunale, il dato della precisa indicazione, nel corpo del regolamento condominiale, di alcune, specifiche, attività commerciali, tra cui non era inclusa quella di ristorazione. L'operazione interpretativa, oltre a basarsi su di un dato testuale che la Corte di merito non ha ritenuto confliggente con il contenuto della volontà negoziale (sicché legittimo appare, sotto tale

Corte di Cassazione - Ufficio di Segreteria - Roma



profilo, il rilievo conferito al dato letterale: Cass. 9 dicembre 2014, n. 25840), presenta certamente, sul piano logico, una sua ragionevolezza.

Va ricordato, in proposito, che per sottrarsi al sindacato di legittimità, l'interpretazione data dal giudice di merito ad un negozio non deve essere l'unica interpretazione possibile, o la migliore in astratto, ma una delle possibili, e plausibili, interpretazioni (Cass. 17 marzo 2014, n. 6125; Cass. 25 settembre 2012, n. 16254, Cass. 20 novembre 2009, n. 24539).

Con il sesto motivo sono sollevate doglianze aventi ad oggetto la violazione di legge e la nullità del procedimento: questo in relazione agli artt. 1421, 112 e 102 c.c.. Osservano i ricorrenti che la Corte distrettuale aveva errato nel ritenere tardiva la proposizione della questione relativa alla nullità delle clausole di cui agli artt. 8 e 10 del regolamento condominiale.

La censura non merita accoglimento.

Ha osservato la Corte di merito che la deduzione circa la nullità delle disposizioni di cui agli artt. 8 e 10 del regolamento condominiale - proposta dagli odierni ricorrenti solo nella memoria ex art. 183 c.p.c., e basata sul rilievo per cui le nominate clausole avrebbero violato le norme imperative che



impongono lo smaltimento oltre la quota del tetto dei gas di scarico - risultava intempestiva; ha altresì rilevato che la nullità stessa non era rilevabile d'ufficio, in quanto il correlativo accertamento non costituiva un passaggio logico necessario della decisione circa la validità della delibera.

Deve rilevarsi in proposito, che, secondo la giurisprudenza più recente delle Sezioni Unite di questa Corte, il giudice ha sempre l'obbligo di rilevare e di indicare alle parti una causa di nullità negoziale, potendo dichiarare nel provvedimento decisorio sul merito (nel dispositivo o nella motivazione) la nullità del negozio, rigettando in tal modo non solo la domanda di adempimento, ma anche quelle di risoluzione, annullamento o di rescissione del negozio stesso (Cass. S.U. 12 dicembre 2014, n. 26242 e Cass. S.U. 12 dicembre 2014, n. 26243). Correlativamente, l'eccezione di nullità del negozio è sempre deducibile nel corso del giudizio di merito in cui si dibatta dell'annullabilità di esso. E' da osservare, tuttavia, che i ricorrenti non hanno nemmeno dedotto, nel motivo, che nella fattispecie fosse stata prospettata una nullità della delibera condominiale oggetto di impugnativa: gli istanti si sono infatti limitati a prospettare la nullità delle norme del



regolamento condominiale sulla scorta delle quali venne assunta la decisione, senza affermare alcunché in ordine ad un vizio di radicale invalidità della delibera. Per altro verso, è da considerare che la questione divisata non ha nemmeno in astratto ad oggetto una nullità negoziale, dal momento che il regolamento condominiale, - in base a quanto accertato dai giudici di merito - non permette l'utilizzo delle mura perimetrali dell'edificio per apporvi canne fumarie al servizio di un esercizio di ristorazione. Essa non si pone in conflitto con la richiamata disciplina che impone lo smaltimento dei fumi oltre la quota del tetto, essendo anzitutto compatibile con la destinazione dell'immobile ad utilizzi che non esigono la dotazione di una canna fumaria e non imponendo, comunque, lo scarico dei gas al di sotto della suddetta quota (lo scarico stesso potendo sempre teoricamente attuarsi con modalità congruenti con la disciplina di legge: e così, ad esempio, con la costituzione di servitù volontarie).

Con il settimo motivo è lamentata violazione di legge, in relazione all'art. 1136 c.c. e nullità del procedimento in relazione all'art. 112 c.p.c.. La censura concerne l'assunto dei giudici di merito secondo cui non poteva configurarsi l'eccepita nullità

Come di Copiazione - copia non affidata



o inesistenza dell'atto impugnato, sotto il profilo della prospettata impossibilità di qualificare lo stesso come deliberazione assembleare: i ricorrenti avevano infatti dedotto nelle precorse fasi del giudizio che la determinazione dell'assemblea fosse affetta dai radicali vizi sopra indicati, essendo stata assunta in assenza di una maggioranza qualificata e, all'udienza di precisazione delle conclusioni in primo grado, essi avevano eccepito la nullità o inesistenza della deliberazione impugnata.

Il motivo non ha fondamento.

La Corte di merito ha osservato, sul punto, che la questione era stata prospettata tardivamente, dal momento che l'inesistenza della prescritta maggioranza determinava la mera annullabilità della delibera. Tale affermazione è indubbiamente corretta, dovendo qualificarsi annullabili, tra le altre, le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea e quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale (Cass. S.U. 7 marzo 2005, n. 4806; Cass. 20 luglio 2010, n. 17014; Cass. 21 febbraio 2007, n. 4014).

L'ottavo mezzo denuncia nullità del procedimento in relazione all'art. 112 c.p.c. e si basa sul rilievo per cui il Condominio, nella memoria di replica

Corte di Cassazione - Copia non ufficiale



depositata il 11 maggio 2007, aveva espressamente dichiarato di non voler esercitare alcuna azione di natura reale.

La censura va disattesa.

Essa risulta carente di autosufficienza, dal momento che il motivo di ricorso non riproduce il contenuto della memoria in cui sarebbe stato contenuto il dedotto atto di rinuncia alla domanda svolta.

Con il nono motivo è lamentata violazione di legge in relazione all'art. 66 disp. att. c.c.. La doglianza attiene all'esame dell'eccezione, già proposta dei ricorrenti, relativa alla mancata menzione, all'interno dell'ordine del giorno dell'assemblea, della questione relativa alla rimozione della canna fumaria.

Il motivo non è fondato.

I ricorrenti si dolgono del fatto che la Corte di appello, nel decidere la questione indicata, abbia affermato che "la delibera di rimozione della canna fumaria individuale si poneva come sviluppo logico-argomentativo rispetto alla questione posta all'ordine del giorno relativa alla richiesta d'uso della canna fumaria condominiale" e sostenuto, poi, che il condomino dissenziente che accetti la discussione non può impugnare la delibera per il difetto di un valido ordine del giorno. Trascurano, però, di considerare che



quest'ultima *ratio decidendi* è senz'altro corretta. Infatti, l'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, all'ordine del giorno di un'assemblea condominiale non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede l'irregolarità della convocazione (cfr. Cass. 19 novembre 2009, n. 24456, citata nella sentenza impugnata). Andava poi opportunamente censurata attraverso la deduzione del vizio di motivazione la ritenuta mancata proposizione, in sede di assemblea, della questione relativa alla regolarità della convocazione; sul punto, oltretutto, il motivo risulta carente di specificità, dal momento che esso non indica i passaggi del verbale di assemblea rilevanti a tal fine.

Il decimo mezzo denuncia nullità del procedimento in relazione all'art. 102 c.p.c.. Sostiene parte ricorrente che la domanda riconvenzionale, coinvolgendo i rapporti tra condominio e condomino titolare esclusivo del diritto d'uso, avrebbe dovuto essere trattata nel contraddittorio con quest'ultimo soggetto, indicato come "unico titolare del diritto d'uso".

Nemmeno tale motivo merita condivisione.

Esso risulta articolato in modo poco chiaro e pare fondarsi su di una premessa non rispondente al vero: e

Copia di Cassazione - copia non ufficiale



cioè sul fatto che il giudizio avesse ad oggetto l'accertamento del diritto rivendicato da uno dei condomini su un bene di proprietà comune. Vero è, invece, che la domanda riconvenzionale del Condominio mirava all'attuazione della delibera impugnata, la quale concerneva la rimozione della canna fumaria posta in opera da [REDACTED]. Rispetto a tale domanda la legittimazione del singolo condomino menzionato nel corpo del motivo non ha alcuna ragion d'essere.

Con l'undicesimo motivo ci si duole della violazione di legge e della nullità del procedimento in relazione agli artt. 2697 e 2659 c.c., oltre che dell'art. 112 c.p.c., nonché della omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su di un punto controverso e decisivo per il giudizio. Viene in questione il divieto alla posa in opera della canna fumaria che, secondo la Corte di merito, era contenuto nel regolamento condominiale. Secondo gli istanti il loro atto di acquisto conteneva, a tale riguardo, un richiamo assolutamente generico, perciò inidoneo ad imporre limiti al diritto d'uso e alla costituzione di servitù reciproche. Inoltre il giudice del gravame aveva trascurato di prendere in esame quanto rilevato dai ricorrenti in ordine alla circostanza per cui le limitazioni inerenti ai diritti reali su parti comuni,



eventualmente contenute nel regolamento condominiale di natura contrattuale, dovevano essere riportate integralmente nella nota di trascrizione.

Il motivo è carente di autosufficienza e risulta essere comunque infondato.

Sotto il primo profilo, è da osservare che i ricorrenti omettono di riprodurre il contenuto dell'atto di acquisto e della nota di trascrizione da loro richiamati e non pongono quindi questa Corte nella condizione di apprezzare il fondamento di quanto rilevato con riguardo a un tale oggetto. Oltretutto, la censura appare diretta a un inammissibile riesame dell'accertamento di fatto compiuto dai giudici del merito.

Sotto il secondo profilo va rilevato che la Corte di merito ha osservato come l'eccezione inerente alla mancata trascrizione del regolamento condominiale era stata sollevata tardivamente in grado di appello. Ora, anche a voler prescindere dal fatto che, in termini generali, il difetto di trascrizione di un atto non è rilevabile d'ufficio, ma deve essere eccepito dalla parte interessata a farlo valere in proprio favore (Cass. 27 maggio 2011, n. 11812) - il che dovrebbe implicare l'assoggettamento del mezzo di difesa in questione al regime delle eccezioni in senso stretto -,

Corte di Cassazione - Ufficio di Segreteria



deve evidenziarsi che l'ingresso della questione nel giudizio non potrebbe mutarne l'esito, giacché le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio: regolamento che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Cass. 31 luglio 2009, n. 17886; Cass. 3 luglio 2003, n. 10523). Ebbene, il richiamo del regolamento nei vari atti di cessione è stato accertato dalla Corte di merito sulla scorta dello stesso riconoscimento della circostanza da parte degli appellanti (pag. 6 della sentenza).

In conclusione, il ricorso va respinto.

Segue la condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese processuali.

**P.Q.M.**

La Corte

rigetta il ricorso; condanna parte ricorrente al pagamento delle spese processuali, liquidate in € 4.200,00, di cui € 200,00 per esborsi.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione Civile, in data 30 settembre 2016.

Corte di Cassazione - Ufficio di Segreteria



71 Commissione estere

71 Presidente

Com. di Cassazione - copia non ufficiale