

Civile Sent. Sez. 2 Num. 11427 Anno 2016

Presidente: MIGLIUCCI EMILIO

Relatore: MANNA FELICE

Data pubblicazione: 01/06/2016

**SENTENZA**

sul ricorso 12311-2010 proposto da:

CURSIO MICHELINA CRSMHL38B52H985S, QUALE AVENTE CAUSA  
DAL SIG.RADATTI MARCO, RADATTI LUCIA  
RDTLCU65D57H985D, QUALE AVENTE CAUSA DAL CONIUGE  
GAGGIANO GIOVANNI, elettivamente domiciliate in ROMA,  
P.LE FLAMINIO 9, presso lo studio dell'avvocato CARLO  
SEBASTIANO FOTI, rappresentate e difese dagli  
avvocati GIUSEPPE AGNUSDEI, GAETANO GIGLIO;

- *ricorrenti* -

**contro**

CONDOMINIO LOTTO 95 VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA

2016

550

APRICENA, IN PERSONA DEL'AMM.RE IN CARICA E LEGALE  
RAPP.TE P.T.; RADATTI Marco, CAGGIANO Giovanni,

- intimato -

avverso la sentenza n. 77/2009 del TRIBUNALE <sup>d. LUCCA</sup> SEDE  
DISTACCATA DI ~~di~~ APRICENA, depositata il 13/03/2009;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 09/03/2016 dal Consigliere Dott. FELICE  
MANNA;

udito l'Avvocato Giglio Gaetano difensore delle  
ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per  
l'inammissibilità del primo e secondo motivo,  
l'accoglimento del terzo, quarto, quinto, sesto e  
settimo motivo, l'assorbimento dei restanti motivi  
del ricorso.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Dalla narrativa del ricorso, che a sua volta si limita a replicare quella della sentenza impugnata, si ricava che Giovanni Gaggiano e Marco Radatti proponevano appello avverso la sentenza n. 104/05 emessa dal giudice di pace di Apricena, esponendo che con atto di citazione del 25.2.2003 essi avevano convenuto davanti al predetto giudice il condominio Lotto 95, per sentir dichiarare la minore comodità d'uso e funzionalità dell'area condominiale di manovra antistante i garage condominiali rispetto al preesistente stato dei luoghi, e l'illegittima recinzione realizzata dal condominio stesso, di cui chiedevano la condanna alla rimessione in pristino e al risarcimento dei danni; che nel corso dell'assemblea dell'8.6.2000 il condominio aveva incaricato un tecnico affinché redigesse un progetto di recinzione dell'area condominiale, progetto la cui realizzazione era stata, poi, affidata alla ditta D'Errico; che il condominio, senza alcuna delibera in tal senso aveva ripartito l'area tra i vari condomini con muretti bassi divisorii; che essi avevano avuto in assegnazione una fascia di accesso ai propri box auto inferiore a quella degli altri; che, pertanto, la condotta del condominio aveva violato gli artt. 1120 e 1119 c.c. e il regolamento condominiale; che il giudice di primo grado aveva omesso di pronunciarsi sulla domanda, lì dove aveva erroneamente sostenuto che gli attori avrebbero dovuto far valere le loro doglianze mediante l'impugnazione della delibera assembleare, mentre quest'ultima nulla aveva stabilito circa l'effettiva realizzazione dei lavori; e che all'appello il condominio Lotto 95 aveva resistito, affermando che ogni lavoro effettuato era stato deliberato dall'assemblea, presente gli attori.



Il Tribunale di Lucera, sez. distaccata di Apricena, con sentenza n. 77/09 emessa il 13.3.2009, rigettava l'appello.

Osservava il Tribunale che l'istruzione probatoria svolta in primo grado aveva dimostrato, sulla base della deposizione dell'allora amministratore del condominio, che per recinzione si intendeva anche la ripartizione delle aree condominiali antistanti i garage, e che la condizione per procedere alla recinzione era proprio quella di delimitare tali aree. Riteneva, quindi, che il contenuto delle delibere assembleari contestate doveva interpretarsi conformemente ai lavori concretamente realizzati, così come autorizzati dal condominio con votazione unanime, sicché la volontà degli attori si era "cristallizzata nel voto favorevole espresso alla realizzazione dei lavori contestati; e che dunque, essendo la delibera valida ed efficace, agli stessi è(ra) preclusa, con qualsiasi forma e veste giuridica, ogni possibilità di censura rispetto al suo contenuto e alla sua concreta esecuzione".

Per la cassazione di tale sentenza Lucia Radatti, quale avente causa, per donazione, da Giovanni Gaggiano, e Michelina Cursio, quale avente causa, per vendita, da Marco Radatti, hanno proposto ricorso, affidato a dieci motivi.

Con ordinanza interlocutoria del 29.7.2015 questa Corte ha disposto l'intergrazione del contraddittorio, ai sensi dell'art. 331 c.p.c., nei confronti delle parti originarie, Giovanni Gaggiano e Marco Radatti.

Ottemperata l'ordinanza, la causa è stata rimessa all'odierna pubblica udienza.

Né il condominio Lotto 95 né Giovanni Gaggiano e Marco Radatti hanno svolto attività difensiva.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**



1. - Il primi due motivi (assistiti da quesiti diritto ai sensi dell'art. 366-*bis* c.p.c., applicabile *ratione temporis*), che le ricorrenti svolgono congiuntamente, denunciano la violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. per l'omessa pronuncia sulle altre domande proposte dagli attori, aventi ad oggetto l'accertamento della minore comodità d'uso dell'area condominiale e l'illegittima ripartizione delle spese relative ai lavori di recinzione contestati.

2. - Il terzo motivo (munito di momento di sintesi) lamenta l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione sul fatto, controverso e decisivo, del contenuto del progetto dei lavori di ripartizione dell'area comune e della sua approvazione, che si sostiene non essere mai avvenuta.

3. - Il quarto, il quinto ed il sesto motivo, che espongono la violazione o falsa applicazione degli artt. 1102, 1118, 1119, 1120, 1135 e 1418 c.c., mettono capo a quesiti strettamente connessi e così sintetizzabili: se la ripartizione dell'area comune condominiale in zone autonome con muretti divisorii che ne alterino l'entità sostanziale, trasformandola da bene comune a bene di proprietà esclusiva, costituisca divisione o innovazione vietata o violazione del regolamento normativo, violando i diritti del singolo condomino al godimento della cosa comune e l'art. 1135 c.c., in modo da rendere nulla la relativa deliberazione dell'assemblea.

4. - Il settimo motivo, con cui è dedotta la violazione o falsa applicazione degli artt. 1421, 1135 e 1418 c.c., interpella questa Corte su ciò, se il vizio della delibera condominiale sia così pregnante da determinare la nullità della medesima delibera, ancorché adottata all'unanimità, ed escluda la regola che ne limita l'impugnazione ai condomini assenti o dissenzienti.



5. - L'ottavo motivo deduce la violazione degli artt. 2967 (*rectius*, 2697) e 2729 c.c. e 116 c.p.c., che il susseguente quesito suppone violati laddove l'interpretazione della delibera condominiale affermi presuntivamente fatti non riportati o riferiti nel verbale dell'assemblea, onerando indebitamente della prova negativa colui che ne sostiene l'inesistenza.

6. - Il nono motivo lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 1105, 1136 e 1418 c.c. e termina con il seguente quesito: se l'aver impedito al condomino, omettendo d'inserire nell'ordine del giorno la determinazione riguardo alla realizzazione di opere specifiche o al relativo progetto, di esercitare i poteri che a lui competono, comporta la violazione delle norme su indicate e la conseguente nullità della delibera, assimilabile ad un'omessa convocazione dell'assemblea.

7. - Il decimo motivo denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e 1136 e 2697 c.c., e conclusivamente pone il quesito se violi le norme sulla prova in tema di formazione della volontà assembleare determinare il contenuto della delibera con riferimento non al dato testuale ma alle dichiarazioni testimoniali di soggetti che non abbiano partecipato alla relativa formazione.

8. - Il terzo e l'ottavo motivo, da esaminare congiuntamente per la loro sostanziale complementarietà e per il comune evocare un problema di corretto accertamento del contenuto della volontà condominiale, sono fondati nei termini che seguono.

In materia d'interpretazione delle delibere dell'assemblea condominiale la giurisprudenza di questa Corte ha affermato che ove esprimano una volontà negoziale, queste devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici



stabiliti dagli artt.1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impone all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico (Cass. n. 4501/06; in senso conforme, Cass. n. 2101/97).

Nella specie la sentenza impugnata ha seguito una linea interpretativa illogica, confusa e del tutto incoerente rispetto alle regole di ermeneutica negoziale.

Il Tribunale, infatti, dapprima ha premesso un'inutile precisazione sulla natura del verbale di assemblea e sull'onere dell'attore di provare la non rispondenza a verità di quanto ivi affermato, come se oggetto del contendere fosse la falsità di un verbale e non la previa approvazione delle opere così come poi realizzate; quindi, ha rilevato che l'ordine del giorno della riunione dell'8.6.2000 contemplava "lavori di recinzione, progettazione, pavimentazione, inferriata", e che il verbale dava atto della necessità d'incaricare l'arch. Parisi affinché redigesse un progetto di recinzione; ancora, ha rilevato che nel verbale dell'assemblea del 11.8.2000 i lavori erano stati assegnati all'impresa D'Errico; poi ha richiamato a confutazione della tesi degli appellanti, che contestavano fosse mai stata deliberata la realizzazione di bassi muretti divisorii a delimitazione delle singole aree d'accesso ai box, la deposizione dell'allora amministratore del condominio, il quale aveva riferito che per recinzione si intendeva anche la ripartizione dell'area condominiale



antistante i garage; quindi, a conferma di ciò ha menzionato (i) le riproduzioni fotografiche dello stato dei luoghi, ove la recinzione era stata attuata proprio mediante la fascia continua rappresentata dai muri divisorii, (ii) il progetto e gli atti amministrativi di assenso e (iii) la deposizione dell'appaltatore, il quale aveva riferito che durante i lavori "vi erano condomini di passaggio" che nulla avevano obiettato sulle modalità esecutive; e, infine, ha concluso che perciò il contenuto delle deliberazioni dell'assemblea condominiale doveva essere interpretato "conformemente ai lavori concretamente realizzati".

Tale ondivago *modus procedendi*: 1) viola il canone ermeneutico dell'art. 1362, 1° comma c.c., perché non opera alcuna previa interpretazione letterale delle delibere che richiama; e per di più lì dove ne cita parzialmente il contenuto lascia intendere che l'assemblea stabilì di incaricare un progettista, non anche che approvò il progetto una volta redatto; 2) effettua un'interpretazione extratestuale delle delibere mediante la testimonianza dell'allora amministratore del condominio, senza aver prima dimostrato l'insufficienza del criterio letterale; 3) non spiega come mai recingere l'area comune equivalesse nell'intento dei condomini a suddividerla in porzioni fisicamente delimitate, che essendo cosa oggettivamente diversa avrebbe richiesto una spiegazione più perspicua; non solo, ma 4) dimostra tale volontà dei condomini in base a quanto effettivamente realizzato, come se l'esistenza – di per sé incontrovertibile – delle opere in questione fosse essa stessa prova della loro conformità a delibere condominiali adottate ancor prima della redazione del progetto.





La sentenza impugnata, pertanto, incorre sia nella predetta violazione di legge sia nel vizio di contraddittorietà motivazionale, confondendo il fatto controverso (la previa approvazione) con il fatto pacifico (le opere eseguite).

9. - L'accoglimento dei suddetti motivi, essendo di per sé sufficiente a cassare la sentenza impugnata e ad imporre un rinnovato esame del merito, assorbe ogni altra censura.

10. - In conclusione la sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti con rinvio al Tribunale di Foggia, che nel procedere ad un rinnovato esame del merito si atterrà al seguente principio di diritto: "le delibere assembleari del condominio devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impone all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico".

10.1. - Al giudice di rinvio è rimesso anche il regolamento delle spese di cassazione.

#### **P. Q. M.**

La Corte accoglie il terzo e l'ottavo motivo di ricorso, assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata con rinvio al Tribunale di Foggia, che provvederà anche sulle spese di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 9.3.2016.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale