

Cass., civ. sez. II, del 10 marzo 2016, n. 4726

Con il terzo motivo i ricorrenti deducono "violazione di legge: violazione e falsa applicazione degli artt. 99 e 112 c.p.c. sotto il profilo dell'ultrapetizione in relazione agli art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, 1120 e 1136 c.c.. Carenza di motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio" (così ricorso, pag. 14).

Adducono, con riferimento al disposto rigetto del terzo motivo di appello, che "in primo luogo non è condivisibile l'opinione della Corte d'Appello che gli interventi in questione siano assoggettabili all'art. 1120 c.c." (così ricorso, pag. 17); "in secondo luogo (...) che, se per ottenere una pronuncia giudiziale di invalidità di una delibera condominiale è prevista dall'art. 1137 c.c. l'impugnazione con ricorso nel termine perentorio di trenta giorni dalla riunione assembleare, non è possibile ottenere tale effetto con altro strumento giudiziario" (così ricorso, pag. 17); in terzo luogo, che "le condizioni per esercitare il potere officioso di rilevazione di una nullità non ricorrono nel caso di specie" (così ricorso, pag. 17); che "il Giudice d'appello non poteva e non doveva (...) sollevare la questione di nullità in assenza di una qualsiasi domanda volta a contestare, anche con diversa causa petendi, la validità o l'efficacia della delibera assembleare" (così ricorso, pag. 18); che "in altre parole il Giudice (...) ha posto a fondamento della pronuncia un fatto giuridico diverso da quello dedotto nell'atto e dibattuto in giudizio" (così ricorso, pag. 19).

Il motivo è destituito di fondamento.

Occorre tener conto - siccome i medesimi ricorrenti riferiscono - che a fronte della prospettazione di EM, secondo cui "i lavori avviati per la realizzazione dell'ascensore non fossero stati previamente autorizzati dall'assemblea di condominio" (così ricorso, pag. 14), i ricorrenti in questa sede ebbero a replicare che "nell'assemblea condominiale del 2 agosto 1994 era stato debitamente e regolarmente approvato l'intervento" (così ricorso, pag. 14) e che "parte attrice non avrebbe più potuto sottrarsi al contenuto decisivo della delibera del 2 agosto 1994 perché non aveva mai provveduto ad impugnarla né poteva più farlo essendo decorso ampiamente il termine di legge" (così ricorso, pag. 14).

Su tale scorta si ribadisce che la corte veneziana ha reputato nulla la delibera assembleare del 2.8.1994, "poiché è stato accertato dal C.T.U. che la gabbia in muratura lede il diritto di proprietà esclusiva dell'appellata" (così sentenza d'appello, pag. 8).

Ebbene, che la corte di merito abbia in dipendenza degli esiti della c.t.u. correttamente opinato per la nullità della delibera, rinviene riscontro nel consolidato insegnamento di questa Corte di legittimità.

Ovvero, per un verso, nell'insegnamento alla cui stregua, in tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea, i quali sono fissati tassativamente dal codice (art. 1135 c.c.), non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, tranne che una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di

condominio che la preveda (cfr. Cass. 27.8.1991, n. 9157, ove si soggiunge, che, pertanto, non è consentito alla maggioranza dei condomini deliberare una diversa collocazione delle tubazioni comuni dell'impianto di riscaldamento in un locale di proprietà esclusiva, con pregiudizio di tale proprietà, senza il consenso del proprietario de/locale stesso; cfr., altresì, Cass. 14.12.2007, n. 26468, secondo cui, in tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini).

Ovvero, per altro verso, nell'insegnamento alla cui stregua il rimedio dell'impugnazione offerto dall'art 1137 c.c. nei confronti delle deliberazioni assembleari condominiali - e la disciplina relativa, anche in ordine alla decadenza - riguarda unicamente le deliberazioni annullabili e non quelle nulle (cfr. Cass. 10.6.1981, n. 3775, ove si soggiunge che, pertanto, il provvedimento con cui l'amministratore del condominio, esorbitando dai suoi poteri, leda i diritti dei singoli condomini sulle cose comuni, in quanto affetto da radicale nullità, è impugnabile davanti all'autorità giudiziaria, con azione non soggetta ai termini di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137, 30 co., c. c.).

Si tenga conto, d'altro canto, che il rilievo ex officio di una nullità negoziale - sotto qualsiasi profilo ed anche ove sia configurabile una nullità speciale o "di protezione" - deve ritenersi consentito, sempreché la pretesa azionata non venga rigettata in base ad una individuata "ragione più liquida", in tutte le ipotesi di impugnativa negoziale; ed, inoltre, che nel giudizio di appello ed in quello di cassazione, il giudice, in caso di mancata rilevazione officiosa, in primo grado, di una nullità contrattuale, ha sempre facoltà di procedere ad un siffatto rilievo (cfr. Cass. sez. un. 12.12.2014, n. 26242; si veda anche Cass. 15.3.1986, n. 1768, secondo cui il potere del giudice di rilevare d'ufficio la nullità di un negozio giuridico non comporta il suo dovere di indagare circa tutte le possibili cause di nullità del negozio di cui si discute nel processo, ma opera soltanto nei limiti in cui la nullità già emerge in modo certo dagli atti processuali).

Ovviamente, in relazione al profilo del rilievo ex officio della nullità, si reitera che i ricorrenti in questa sede, originari resistenti, avevano specificamente dedotto a fondamento della legittimità dei lavori di costruzione la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in data 2.8.1994.