

Cass., civ. sez. II, del 14 giugno 2016, n. 12235

2. Evidenti motivi di connessione impongono la disamina congiunta dei primi tre motivi di ricorso, i quali nell'insieme, e sotto diverse angolazioni, mirano a confutare la ratio decidendi della sentenza impugnata, che si è esaurita nell'affermare la carenza di interesse ad agire in capo all'attrice, carenza di interesse che è stata ritenuta preclusiva della possibilità di esaminare nel merito la fondatezza della domanda attorea.

Peraltro proprio in ragione della ravvisata carenza di una delle condizioni dell'azione, rappresentata appunto dall'interesse ad agire, deve correttamente ritenersi che la statuizione adottata abbia carattere eminentemente processuale, risolvendosi in fatto in una dichiarazione di inammissibilità della domanda, la quale ha determinato l'assorbimento degli altri motivi di appello con i quali il condominio intendeva invece confutare nel merito la correttezza della decisione del primo giudice, che aveva invece dichiarato la nullità della delibera impugnata.

Di riflesso, e guardando ai motivi di ricorso qui avanzati, appare evidente che, essendo state ritenute assorbite le questioni strettamente di merito concernenti la pretesa fondatezza della domanda di invalidità della delibera impugnata, il quarto ed il quinto motivo, ancorchè sempre nell'intento di dimostrare l'erronea esclusione dell'interesse ad agire della ricorrente, appaiono finalizzati a riproporre le deduzioni di merito in ordine alla sussistenza della dedotta causa di invalidità, la cui disamina è stata preclusa in grado di appello dalla ravvisata carenza di interesse ad agire, e che andranno poi valutate esclusivamente in sede di rinvio, ove, come si dirà nel prosieguo della motivazione, si ritenga di dissentire dalla conclusione raggiunta dalla Corte distrettuale.

Sempre in premessa, va altresì evidenziata l'assoluta novità, e conseguente inammissibilità, della questione posta con il primo motivo di ricorso circa l'invalidità della delibera impugnata anche in ragione della mancata convocazione (e conseguente assenza) della dante causa della ricorrente, trattandosi di vizio che, oltre a rifluire tra le cause di annullabilità, non risulta mai avere costituito precedente oggetto di doglianza ad opera della parte attrice.

Tornando alla questione dell'interesse ad agire, il ragionamento della Corte di merito si incentra sul convincimento secondo cui, pur affermandosi la legittimazione dell'attrice a far valere la nullità ai sensi dell'art. 1421 c.c., occorre anche un concreto interesse ad agire che nella fattispecie sarebbe carente, in quanto l'Immobiliare SA era succeduta nella proprietà allorchè le modifiche erano già state attuate da anni, e la stessa aveva accettato l'immobile nello stato di fatto in cui palesemente già si trovava, senza sollevare questioni di sorta se non a distanza di oltre cinque anni. Inoltre la missiva inoltrata al condominio in data 9/10/2000 induceva a sostenere che vi fosse stata la piena accettazione della ricorrente della mutata situazione di fatto, non essendo integrato l'interesse ad agire da un mutato apprezzamento circa l'intrinseca validità delle modifiche apportate all'impianto, maturato nel tempo, anche in ragione di autonome e sopravvenute acquisizioni tecniche.

Riassunti gli argomenti addotti dal giudice di merito per ravvisare il difetto della condizione di cui all'art. 100 c.p.c., va innanzi tutto precisato che deve reputarsi incontestata tra le parti la riconducibilità dell'impugnativa proposta nell'ambito in un'azione finalizzata ad ottenere la declaratoria di radicale nullità della delibera, giusta il riferimento compiuto dalla stessa Corte distrettuale alla previsione di cui all'art. 1421 c.c.

In linea di massima, costituisce orientamento più volte ribadito da questa Corte che, relativamente alle azioni di annullamento delle delibere condominiali, l'interesse all'impugnazione per vizi formali, pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del condomino, postula comunque che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio (così Cass. n. 11214 del 10 maggio 2013), ritenendosi tuttavia che l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c., possa essere costituito proprio da quello inteso all'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (cfr. Cass. 10 febbraio 2010 n. 2999; Cass. 25 agosto 2005 n. 17276; Cass. 23 marzo 2001 n. 4270).

Quanto invece all'azione di nullità, costituisce principio altrettanto consolidato quello secondo cui (cfr. ex multis, Cass. 14 giugno 2013 n. 15042) ai sensi dell'art. 1421 c.c. le azioni di nullità relative alle delibere condominiali possono essere proposte da chiunque vi abbia interesse e anche dal condomino che abbia partecipato con il suo voto favorevole alla formazione della delibera nulla purché alleghi e dimostri di avervi interesse per derivare dalla deliberazione assembleare un apprezzabile suo pregiudizio, non operando nel diritto sostanziale la regola propria della materia processuale secondo cui chi ha concorso a dare causa alla nullità non può farla valere (in senso conforme Cass. 28 aprile 2004 n. 8135, che ritiene essenziale la qualità di condomino in colui che agisca).

Tuttavia in una precedente occasione, nel puntualizzare l'applicazione dell'art. 100 c.p.c. alle ipotesi di azioni di nullità, la Corte ha affermato (Cass. 1 dicembre 2000 n. 15377) che la valutazione dell'interesse alla impugnazione si pone in termini di strumentalità rispetto alla decisione sulla rilevanza d'ufficio della nullità. Infatti, posto che il giudice può e deve rilevare la eventuale nullità dell'atto posto a fondamento della domanda, non ha senso, ove ad essa la parte non abbia interesse, che detta nullità sia effettivamente rilevata.

L'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronuncia di merito può derivare, e non solo astratto. Inoltre la valutazione della relativa sussistenza è questione di merito, potendo solo quella sull'esistenza dell'interesse in astratto configurare un questione di diritto. Pertanto, essa, se motivata in modo logicamente corretto e sufficiente dal giudice di merito, non è censurabile in sede di legittimità. La Corte in tale occasione, conformemente a quanto sostanzialmente sostenuto nella vicenda in esame dal giudice di primo grado, ha affermato che occorre distinguere, invero, due differenti profili dell'interesse ad impugnare una delibera condominiale: l'interesse astratto e l'interesse in concreto.

L'interesse in astratto riguarda qualsiasi posizione di vantaggio, che ipoteticamente può prefigurarsi esistente tra il soggetto e la impugnazione della delibera, per porre rimedio ad una

assenta situazione antiggiuridica; l'interesse in concreto, invece, concerne la posizione di vantaggio effettivo, che dalla pronunzia può derivare.

Infine, e sempre per quanto rileva ai fini della disamina della vicenda, costituisce principio altrettanto consolidato quello per il quale il successore a titolo particolare nella proprietà condominiale ha interesse ad impugnare di nullità le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, prese prima del suo acquisto, allorchè esse abbiano avuto per oggetto materie destinate ad incidere nella sua (nuova) sfera giuridica (così Cass. 10 novembre 1976 n. 4137, e più di recente Cass. 2 febbraio 2007 n. 2362, secondo cui la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete a chi abbia acquistato l'immobile in epoca successiva alla delibera condominiale, poiché, ai fini della legittimazione, occorre tener conto della situazione esistente al momento della proposizione della domanda).

Alla luce di tale quadro di riferimento, ed assodata la legittimazione dell'attrice a far valere la nullità della delibera impugnata, ad avviso del Collegio la valutazione compiuta dalla Corte distrettuale in merito alla affermata carenza di interesse in concreto ad agire appare connotata da illogicità ed incoerenza.

In primo luogo, affermare che il decorso di cinque anni dall'acquisto prima della proposizione della domanda, sia un elemento che denota la carenza di interesse ad agire, contrasta evidentemente con la natura imprescrittibile dell'azione di nullità, di guisa che il mero decorso del tempo, ove non accompagnato da altri elementi, non può risultare preclusivo della richiesta di accertamento di nullità.

Quanto all'ulteriore circostanza secondo cui l'acquisto sarebbe avvenuto allorchè le modifiche all'impianto era già state attuate, l'argomento da un lato porta in concreto a vanificare il su richiamato principio per il quale l'interesse a far valere la nullità delle delibere spetta anche a colui che abbia acquistato in epoca successiva all'adozione della delibera, e dall'altro, valorizza un elemento che al più potrebbe rilevare nei rapporti interni tra venditore ed acquirente, al fine di escludere eventuali pretese del secondo nei confronti del primo, in ordine alla difformità dell'immobile rispetto alla situazione originaria, in conseguenza di delibere adottate dall'assemblea.

Ancora, se come sopra evidenziato, l'interesse a far valere la nullità sussiste anche in capo al condomino che abbia espresso voto favorevole, concorrendo in tal modo all'adozione della delibera invalida, coerentemente deve escludersi che la mera accettazione delle modifiche, possa precludere la successiva azione di nullità, ove si deduca ed alleggi comunque un interesse al relativo accertamento.

D'altronde a voler seguire il ragionamento della Corte, il riscontro in concreto dell'interesse a far valere la nullità delle delibere risulterebbe influenzato da un dato fattuale del tutto variabile, in quanto legato alla circostanza che la delibera affetta da nullità abbia avuto o meno esecuzione.

Né deve trascurarsi come l'affermazione dei giudici di merito secondo cui la missiva del 9/10/2000, il cui contenuto risulta riprodotto in sentenza, valga come piena accettazione della mutata situazione di fatto, non trovi corrispondenza nell'effettivo tenore della missiva stessa,

che lungi dal mostrare acquiescenza, ma al più consapevolezza delle modifiche arrecate, denota piuttosto una chiara volontà, proprio in ragione della denunciata invalidità della delibera impugnata, di ottenere il ripristino dello status quo ante.

Infine, la decisione dell'attrice di agire per il ripristino della situazione preesistente alla delibera che si assume invalidamente assunta, nemmeno potrebbe essere impedita dalle intervenute modifiche arrecate all'impianto comune, prospettandosi il carattere emulativo dell'iniziativa giudiziaria, essendosi di recente affermato (Cass. 22 gennaio 2016 n. 1209) che l'atto emulativo vietato ex art. 833 c.c. presuppone lo scopo esclusivo di nuocere o di recare pregiudizio ad altri, in assenza di una qualsiasi utilità per il proprietario, sicché non è riconducibile a tale categoria un atto comunque rispondente ad un interesse del proprietario, né potendo il giudice compiere una valutazione comparativa discrezionale fra gli interessi in gioco o formulare un giudizio di meritevolezza e prevalenza fra gli stessi. (Nella specie, è stata cassata la sentenza di merito, che aveva ritenuto emulativa la richiesta di ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato, soppresso da una delibera dichiarata illegittima, considerando la sproporzione tra i costi necessari all'uopo e quelli per realizzare un impianto unifamiliare nell'appartamento dell'istante).

D'altronde l'allegazione di un interesse di carattere economico, così come rappresentato dai minori costi che verrebbero ad essere sostenuti per effetto del riallaccio al sistema di riscaldamento centralizzato, nonché la deduzione di una maggiore salubrità del contesto ambientale, sempre per effetto del ripristino della situazione preesistente, valgono a configurare la valida allegazione di un concreto interesse ad agire, impregiudicate in ogni caso le valutazioni circa l'effettiva fondatezza nel merito delle doglianze dell'attrice, valutazioni che sarà chiamato a compiere il giudice del rinvio.

Per l'effetto, le evidenti carenze motivazionali della decisione impugnata, ne impongono la cassazione con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello.