

22678-17.



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente -
- Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -
- Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -
- Dott. LUCA VARRONE - Rel. Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 12/07/2017 - PU

R.G.N. 17895/2013

Handwritten signature and initials: *Ron22678*
Rep. *E.I.*

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 17895-2013 proposto da:

- *ricorrenti* -

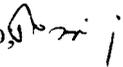
contro

CONDOMINIO VIA _____, elettivamente
domiciliato in ROMA, _____

- *controricorrenti* -

avverso la sentenza n. 307/2013 della CORTE D'APPELLO di
CAGLIARI, depositata il 17/05/2013;

2030/17

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 12/07/2017 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso per il rigetto del ricorso;
udito l'Avvocato 

FATTI DI CAUSA

Nel giudizio di primo grado, svolto dinanzi al Tribunale di Cagliari, Tommaso  agiva nei confronti del Condominio di via  n. 24, Cagliari, affinché l'autorità giudiziaria adita accertasse la nullità della delibera condominiale, datata 10 marzo 1992, con la quale il Condominio aveva annullato la delibera adottata in data 22 aprile 1991, che lo autorizzava alla realizzazione di una tettoia (pergolato) nel cortile condominiale da utilizzare quale copertura del posto auto. Il giudice adito, con sentenza n. 1344 del 2008, nella resistenza del condominio che formulava domanda riconvenzionale al fine di ottenere la declaratoria di illegittimità della costruzione realizzata dal  nonostante il dissenso espresso dall'assemblea, rigettava la domanda attorea e nel contempo accoglieva la domanda riconvenzionale del condominio.

Avverso la menzionata sentenza proponeva appello il medesimo  che impugnava la decisione del giudice di *prime cure* sostenendo la tesi dell'illegittimità della condizione apposta alla delibera iniziale, ossia l'assenso dell'Istituto Autonomo per le case popolari, proprietario di oltre un terzo dell'edificio, e l'assenza di modifiche nella

destinazione dell'area, la Corte di appello di Cagliari, con sentenza n. 307 del 2013, dichiarava inammissibile il gravame, stante la novità delle questioni dedotte con l'atto di appello.

Con ricorso notificato in data 11 luglio 2013, il ha chiesto la cassazione della richiamata sentenza della Corte di appello di Cagliari, prospettando due motivi di ricorso con i quali ha lamentato, rispettivamente, la violazione e falsa applicazione dell'art. 345 cod. proc. civ. e il vizio di motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

L'intimato condominio ha resistito con controricorso.

Con relazione ex art. 380 bis cod. proc. civ. è stata proposta la reiezione del ricorso.

Parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

Il Collegio, all'esito dell'adunanza camerale, ha ritenuto che, nella specie, non sussistessero i requisiti di cui al n. 5 dell'art. 375 cod. proc. civ., per la trattazione della causa in camera di consiglio, in particolare con riferimento all'evidenza decisoria, e, per tale ragione ha rimesso la causa alla pubblica udienza.

In prossimità della pubblica udienza il ricorrente ha depositato altra memoria illustrativa, insistendo per l'accoglimento del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Occorre preliminarmente superare la censura di inammissibilità sollevata dal condominio controricorrente,

con la quale ha lamentato il difetto di autosufficienza del ricorso.

Il ricorrente, invece, ha esposto le proprie rimostranze in maniera sufficientemente chiara ed esauriente, così da rendere edotto il relatore in ordine alle ragioni di censura e ai punti della sentenza oggetto di impugnazione, consentendo una verifica afferente la fondatezza o meno dei motivi di ricorso, per quanto di seguito si dirà.

Venendo all'esame delle censure mosse dal ricorrente, con il primo motivo questi lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 345 cod. proc. civ., per avere la Corte di merito concluso per l'inammissibilità del gravame stante la novità delle questioni sottoposte al suo esame rispetto a quelle dedotte in primo grado e ciò a fronte di un erronea lettura della norma *de qua* che si riferisce esclusivamente alle eccezioni in senso proprio e non a tutte le difese svolte dalle parti, peraltro strettamente connesse con la domanda introduttiva del giudizio.

Con il secondo motivo il ricorrente deduce l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, per avere il giudice omesso di pronunciarsi riguardo alla richiesta di nullità o di inefficacia della delibera condominiale del 1992, oltre che sugli altri motivi di gravame adottati.

I motivi che per la loro intima connessione possono essere trattati congiuntamente sono fondati.



La questione attinente la nullità della delibera condominiale derivante dalla illiceità della condizione apposta alla delibera del 1991, che subordinava l'autorizzazione alla realizzazione del pergolato al consenso dello I.A.C.P., non può ritenersi nuova ai sensi dell'art. 345 cod. proc. civ. e, quindi, inammissibile, per un duplice ordine di ragioni.

In primo luogo, perchè l'allora appellante, oggi ricorrente, non ha «arricchito» con diversi profili la propria originaria domanda, ma si è difeso sulla "nuova" prospettazione adottata con la sentenza che aveva deciso il giudizio.

Deve dunque escludersi la novità della domanda, agli effetti dell'art. 345 c.p.c., risultando la stessa comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio con la citazione introduttiva, e tale, perciò, da non determinare la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, né l'allungamento dei tempi processuali (Cass. Sez. U, Sentenza n. 12310 del 15/06/2015).

Nello stesso senso si è di recente chiarito che: «Il divieto di proporre domande nuove in appello implica che è preclusa la facoltà di avanzare pretese che involgano la trasformazione obiettiva del contenuto intrinseco della domanda proposta in primo grado, ma non quella di prospettare rilievi che importino una diversa qualificazione giuridica del rapporto e l'applicazione di una norma di diritto non invocata in primo grado, tanto più quando la nuova ragione giuridica dedotta in sede di gravame



derivi da una norma di legge che il giudice è tenuto ad applicare» (Sez. 2 - , n. 6854 del 2017).

La seconda ragione di fondatezza del ricorso risiede nel fatto che il ricorrente, con l'appello, ha prospettato un presunto ulteriore vizio di nullità della delibera condominiale, rispetto a quelli fatti valere con la domanda introduttiva del giudizio di primo grado.

In relazione ai motivi di nullità delle delibere condominiali deve richiamarsi l'orientamento di questa Corte secondo cui: «Alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale si applica il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 cod. civ., secondo cui è attribuito al giudice il potere di rilevarne d'ufficio la nullità» Sez. 2, n. 12582 del 2015 (Rv. 635891).

Ne consegue che, anche in relazione alla nullità delle delibere condominiali, deve trovare applicazione il principio affermato in materia contrattuale, secondo cui: «La domanda di accertamento della nullità di un negozio proposta, per la prima volta, in appello è inammissibile ex art. 345, primo comma, cod. proc. civ., salva la possibilità per il giudice del gravame - obbligato comunque a rilevare di ufficio ogni possibile causa di nullità, ferma la sua necessaria indicazione alle parti ai sensi dell'art. 101, secondo comma, cod. proc. civ. - di convertirla ed esaminarla come eccezione di nullità legittimamente formulata dall'appellante, giusta il secondo comma del citato art. 345» Sez. U, n. 26243 del 2014 (Rv.633566).

Alla luce di quanto esposto la Corte d'Appello di Cagliari ha errato nel dichiarare domanda nuova quella esposta con il motivo di appello relativo alla dedotta nullità della delibera condominiale del 1992 per l'illiceità della condizione, motivo che, invece, andava esaminato nel merito.

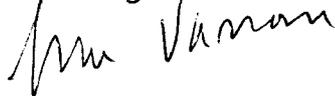
La sentenza impugnata deve perciò essere cassata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Cagliari perché la decida uniformandosi ai principi e tenendo conto dei rilievi innanzi enunciati. Il giudice del rinvio provvederà anche alla regolamentazione delle spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'Appello di Cagliari.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda Sezione Civile, in data 12 luglio 2017.

Il consigliere estensore



Il presidente



Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma 27 SET. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA