

Riservato obbligato al versamento  
della quota del contributo integrativo

24957/20

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

ANTONELLO COSENTINO

- Presidente -

CONDOMINIO

ANTONIO SCARPA

- Consigliere -

MAURO CRISCUOLO

- Consigliere -

Ud. 3/7/2020 - CC

GIUSEPPE DONGIACOMO

- Rel. Consigliere -

R.G.N. 14481/2019

STEFANO OLIVA

- Consigliere -

Rep. 0.1.

ha pronunciato la seguente

Ca 24957

**ORDINANZA**

sul ricorso 14481-2019 proposto da:

ORNELLA, rappresentata e difesa dall'Avvocato

ed elettivamente domiciliata a Roma, \

, per procura speciale in calce al ricorso;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO D

rappresentato e

difeso dall'Avvocato

, presso il cui studio a

Palermo, \

elettivamente domicilia, per

procura speciale in calce al controricorso;

**- controricorrente e ricorrente incidentale -**

avverso la SENTENZA n. 671/2019 della CORTE D'APPELLO DI PALERMO, depositata il 26/3/2019;

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere GIUSEPPE DONGIACOMO nella camera di consiglio non partecipata del 3/7/2020.

**FATTI DI CAUSA**

La corte d'appello, con la sentenza in epigrafe, pronunciando sull'appello che il Condominio di \

aveva proposto nei confronti dei Ornella

3351  
20

avverso la sentenza del tribunale di Palermo in data 1/6/2015, ha dichiarato la nullità della sentenza impugnata, rimettendo gli atti al primo giudice ai sensi dell'art. 354 c.p.c., ed ha interamente compensato tra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

La corte, in particolare, ha ritenuto che la sentenza di primo grado fosse viziata da nullità in quanto pronunciata senza che nel relativo giudizio fossero stati evocati i singoli condòmini, i quali, invece, sono litisconsorti necessari rispetto alla domanda di nullità del regolamento condominiale che, come quello impugnato dall'attrice, ha natura contrattuale.

La corte, infine, ha disposto la compensazione tra le parti delle spese di entrambi i gradi di giudizio dando rilievo, per un verso, *"alla natura in rito della ... decisione"*, e, per altro verso, *"all'esito complessivo della lite"*.

Ornella con ricorso notificato l'8/5/2019, ha chiesto, per un motivo, la cassazione della sentenza pronunciata dalla corte d'appello, dichiaratamente non notificata.

Ha resistito il Condominio, con controricorso notificato il 23/5/2019, proponendo, a sua volta, ricorso incidentale per un motivo.

La ricorrente ha depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con il primo ed unico motivo realmente articolato, a fronte dei tre formalmente esposti, la ricorrente principale, lamentando l'errata interpretazione della domanda proposta e la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c., ha dedotto che la nullità del regolamento condominiale, nella parte in cui, al pari della delibera che vi dia esecuzione, vieti al condomino il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento ed acqua, non impone la partecipazione

necessaria al giudizio di tutti i condòmini ove costituisca l'oggetto di un mero accertamento incidentale.

**2.1.** Il motivo è infondato.

**2.2.** Gli atti del giudizio di merito, cui la Corte accede direttamente per la natura processuale del vizio dedotto, dimostrano che, ad onta di quanto sostenuto in ricorso, Ornella con atto di citazione notificato al solo amministratore del condominio, aveva formalmente domandato al tribunale non solo di *"ritenere illegittima la delibera"* con la quale l'assemblea, in data 15/10/2013, aveva deciso, a maggioranza, il rigetto della richiesta dalla stessa formulata di *"convalida del distacco dell'impianto di riscaldamento ed acqua centralizzato"* ma anche la *"declaratoria di nullità del regolamento condominiale, laddove impone il pagamento forfettario del consumo dell'acqua e non in ragione dei consumi effettivi e laddove non consente il distacco dall'impianto centralizzato del riscaldamento e dell'acqua calda (pur essa forfettizzata) ..."*.

**2.3.** Ora, il regolamento di condominio (che, com'è rimasto incontestato nel caso di specie, abbia natura contrattuale), quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune, con la conseguenza che l'azione volta ad ottenere la declaratoria di nullità, totale o parziale, del regolamento medesimo è esperibile non nei confronti del condominio (e quindi dell'amministratore), carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condòmini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario (Cass. n. 12850 del 2008).

**2.4.** La pronuncia con la quale la corte d'appello ha dichiarato la nullità della sentenza di primo grado per la

mancata partecipazione al giudizio, rispetto a tale domanda, di tutti i condòmini è, dunque, senz'altro corretta. Invero, solo se il riscontro della eventuale nullità del regolamento costituisce l'oggetto di un accertamento incidentale non è imposta la necessaria partecipazione di tutti i condòmini, la quale, invece, *"si giustifica nella diversa ipotesi in cui la declaratoria di nullità rappresenta – come è accaduto nel caso di specie – l'oggetto di una domanda autonoma"* (Cass. n. 11970 del 2017, in motiv.).

**2.5.** Né rileva il fatto che, come prima evidenziato, l'attrice avesse domandato anche di *"ritenere illegittima la delibera opposta"*, vale a dire la deliberazione con la quale l'assemblea, in data 15/10/2013, aveva deciso, a maggioranza, il rigetto della richiesta dalla stessa formulata di *"convalida del distacco dell'impianto di riscaldamento ed acqua centralizzato"*. In tema di condominio, invero, la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente e separatamente ai condòmini assenti e ai dissenzienti (nonché ai presenti e consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullità) e ognuno può esercitare l'azione verso il condominio rappresentato dall'amministratore (che ha un'esclusiva legittimazione passiva al riguardo: Cass. n. 8286 del 2005), senza necessità di chiamare in causa gli altri condòmini non impugnanti (cfr. Cass. n. 13331 del 2000; Cass. n. 10866 del 2016, in motiv.), pur quando si tratti, come nel caso in esame, di delibera che costituisca esecuzione di una clausola del regolamento condominiale del quale si assuma la nullità.

**2.6.** Ed è noto che, in linea di principio, in presenza di due domande autonome tra loro, una soltanto delle quali decisa in primo grado in violazione del principio del contraddittorio, per essere stato pretermesso un litisconsorte necessario, il giudice d'appello deve disporre la separazione

delle cause e rimettere al giudice di primo grado unicamente quella rispetto alla quale si è verificato il detto vizio (Cass. n. 19210 del 2016). Tuttavia, ove esista un rapporto di dipendenza tra due o più cause, per la natura propria della situazione giuridica controversa ovvero – come nel caso di specie - per effetto delle domande proposte congiuntamente, di modo che la decisione dell'una (azione di nullità del regolamento condominiale) funge da presupposto logico della decisione dell'altra (impugnazione della delibera assembleare che ne costituisce l'esecuzione), la necessità di evitare giudicati contrastanti sul medesimo oggetto determina l'insorgenza di un vincolo d'inscindibilità tra i relativi giudizi (cfr. Cass. n. 15624 del 2002; Cass. n. 22372 del 2013) con la conseguenza che, ove il giudice d'appello abbia ritenuto che una di tali cause (l'azione di nullità del regolamento condominiale), per la premissione di un litisconsorte necessario, sia stata decisa in primo grado in violazione del principio del contraddittorio, la prosecuzione unitaria delle cause (compresa, dunque, l'impugnazione della delibera assembleare) è necessaria, oltre che in fase di gravame e nel giudizio di rinvio, anche nel giudizio innanzi al giudice di primo grado cui gli atti siano stati rimessi ai sensi dell'art. 354 c.p.c..

**2.7.** La sentenza della corte d'appello, lì dove ha dichiarato la nullità della sentenza di primo grado per la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condòmini, si sottrae, pertanto, alle censure svolte dalla ricorrente giacché, mantenendo nel *simultaneus processus* la trattazione tanto della domanda di nullità del regolamento condominiale, quanto della domanda di annullamento della delibera assembleare, si è attenuta ai principi sopra richiamati.

**3.** Con l'unico motivo articolato, il ricorrente incidentale, lamentando la violazione del principio di soccombenza, ha



censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto, per la natura in rito della decisione assunta, di compensare le spese processuale di entrambi i gradi di giudizio, laddove, in realtà, l'accoglimento dell'eccezione sollevata dal Condominio da parte del giudice ha determinato la soccombenza in giudizio dell'altra parte la quale, pertanto, a norma dell'art. 91 c.p.c., avrebbe dovuto essere condannata al pagamento delle spese maturate sia nel giudizio d'appello, che nel precedente grado.

**4.1.** Il motivo è fondato.

**4.2.** Ai fini del regolamento delle spese processuali, infatti, la soccombenza può essere determinata, anziché da ragioni di merito, anche da ragioni di carattere processuale (cfr. Cass. n. 10911 del 2001). D'altra parte, in tema di spese giudiziali, le "gravi ed eccezionali ragioni", indicate esplicitamente nella motivazione per giustificare la compensazione totale o parziale, ai sensi dell'art. 92, comma 2°, c.p.c., nella formulazione applicabile *ratione temporis*, introdotta dalla l. n. 69 del 2009, devono riguardare specifiche circostanze o aspetti della controversia decisa e non possono essere espresse con una formula generica e, come tale, inidonea a consentire il necessario controllo (Cass. n. 22310 del 2017; Cass. n. 14411 del 2016).

**4.3.** La corte d'appello, quindi, lì dove, nel riferire la ricorrenza delle condizioni giustificative della compensazione delle spese di lite, ha dato rilievo, per un verso, "*alla natura in rito della ... decisione*", e, per altro verso, "*all'esito complessivo della lite*" senza altro chiarimento esplicativo, non si è, evidentemente, attenuta ai principi esposti. D'altra parte, il giudice d'appello, qualora rinvii la causa al primo giudice ai sensi dell'art. 354 c.p.c. per integrare il contraddittorio nei confronti di un litisconsorte necessario, deve provvedere in



ordine alle spese del processo di secondo grado, condannando al loro pagamento la parte riconosciuta soccombente per aver dato causa alla nullità che ha determinate il rinvio (Cass. n. 14495 del 2017).

**5.** La sentenza impugnata, pertanto, in accoglimento del ricorso incidentale, dev'essere *in parte qua* cassata. Peraltro, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la Corte provvede alla liquidazione, come da dispositivo, delle spese maturate nel giudizio d'appello, rimettendo, invece, al tribunale di Palermo, quale giudice già investito ai sensi dell'art. 354 c.p.c., la regolazione delle spese del giudizio di primo grado.

**6.** Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

**7.** La Corte, infine, dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

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

La Corte così provvede: rigetta il ricorso principale; accoglie il ricorso incidentale; cassa, in relazione al motivo accolto, la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, condanna l'appellata Ornella I al pagamento, in favore del Condominio, delle spese del giudizio d'appello, che liquida in €. 6.000,00, per compensi, oltre rimborso del contributo unificato versato, accessori e spese generali nella misura del 15%; rimette al tribunale di Palermo, quale giudice già investito ai sensi dell'art. 354 c.p.c., la regolazione delle spese del giudizio di primo grado; condanna la ricorrente a rimborsare al Condominio le spese del presente giudizio di cassazione, che



liquida in €. 4.000,00, oltre rimborso del contributo unificato versato per il ricorso incidentale, oltre accessori e spese generali nella misura del 15%; dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Camera di Consiglio dalla Sesta Sezione Civile - 2, a seguito di riconvocazione, in data 14 settembre 2020.

Il Presidente  
*Antonello Cosentino*

Il Funzionario Giudiziario  
Incaricato



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi ..... - 9 NOV. 2020 .....

Il Funzionario Giudiziario  
Incaricato BATTISTA

