



16675/18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:		Oggetto
PASQUALE D'ASCOLA	- Presidente -	CONDOMINIO
VINCENZO CORRENTI	- Consigliere -	
ANTONELLO COSENTINO	- Consigliere -	Ud. 10/04/2018 - CC
MILENA FALASCHI	- Consigliere -	R.G.N. 6887/2017
ANTONIO SCARPA	-Rel. Consigliere -	Rep. <i>Gran 16675</i>

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 6887-2017 proposto da:

CONDOMINIO VIA DEI [REDACTED] 79 LOANO, rappresentato e difeso dall'avvocato ([REDACTED]);

- ricorrente -

contro

[REDACTED] GIOVANNI, elettivamente domiciliato in ROMA, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1247/2016 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 29/11/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/04/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

3727/18

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Condominio via dei [REDACTED] 79, Loano, ha proposto ricorso articolato in un unico motivo avverso la sentenza 29 novembre 2016, n. 1247/2016, resa dalla Corte d'Appello di Genova, che, accogliendo l'accogliendo l'impugnazione di Giovanni [REDACTED] ha riformato la sentenza di primo grado pronunciata dal Tribunale di Savona, sezione distaccata di Albenga, il 15 gennaio 2013.

Giovanni [REDACTED] resiste con controricorso.

La controversia ebbe origine da ricorso del 15 gennaio 2004, con cui il condomino Giovanni [REDACTED] impugnò la deliberazione approvata il 15 settembre 2004 dall'assemblea del Condominio via dei [REDACTED] 79, Loano, denunciando l'irregolare convocazione della stessa, vizi di costituzione e lesioni della proprietà. Oggetto delle doglianze del [REDACTED] erano in particolare i punti 4 e 6 dell'ordine del giorno e della delibera, attinenti all'asfaltatura del calpestio del cortile condominiale, all'installazione di un cancello di ingresso ed alla modalità di utilizzo delle parti comuni. Il Condominio via dei [REDACTED] 79 richiese in riconvenzionale la condanna del [REDACTED] al pagamento di € 3.609,58, importo risultante dal riparto spese approvato dalla stessa assemblea del 15 settembre 2004. Il Tribunale di Savona, sezione distaccata di Albenga, accolse le reciproche domande, mentre la Corte d'Appello di Genova ha ritenuto fondato il gravame di Giovanni [REDACTED] e quindi ha respinto la riconvenzionale del Condominio. Ha affermato la Corte di Genova come, pur essendo vero che l'impugnazione era stata all'inizio incentrata sulle questioni relative al cortile, la deliberazione era stata comunque annullata dal Tribunale per vizi relativi al verbale ed alla costituzione dell'assemblea, e tali vizi "si comunicano a tutte le delibere adottate in quella seduta", tanto più che l'attore, alla luce della riconvenzionale

del Condominio per il pagamento delle spese inserite nel rendiconto approvato, aveva esteso le proprie doglianze anche a tale punto della delibera, che perciò doveva comunque essere invalidato .

L'unico motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 112 c.p.c., in quanto il condomino Giovanni ██████████ con la memoria ex art. 180 c.p.c. del 19 febbraio 2005, nell'estendere "in via di *reconventio reconventionis*" la propria impugnazione ex art. 1117 c.c. anche ai punti 1 e 5 della delibera 15 settembre 2004, aveva fatto questione di inesatta o incompleta contabilizzazione delle somme nel rendiconto e nel preventivo, e non di vizi di verbalizzazione o di costituzione dell'assemblea. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La fondatezza del ricorso discende dalle seguenti considerazioni.

Sulla base della sistemazione data alla questione dell'invalidità delle delibere condominiali da Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806, debbono qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. La sussistenza di un vizio di annullabilità della

delibera condominiale comporta la necessità di espressa e tempestiva domanda "ad hoc" proposta dal condomino interessato nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.

Va aggiunto che l'assemblea dei condomini, ancorché sia redatto un unico processo verbale per l'intera adunanza, pone in essere tante deliberazioni ontologicamente distinte ed autonome fra loro, quante siano le diverse questioni e materie in discussione indicate nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione, con la conseguente astratta configurabilità di ragioni di invalidità attinenti all'una o all'altra delibera, e perciò non necessariamente comuni a tutte. Di tal che, ogni domanda di declaratoria di invalidità di una determinata delibera dell'assemblea dei condomini si connota per la specifica esposizione dei fatti e delle collegate ragioni di diritti, ovvero per una propria "*causa petendi*", che rende diversa, agli effetti degli artt. 183 e 345 c.p.c., la richiesta di annullamento di una delibera dell'assemblea per un motivo diverso da quello inizialmente dedotto in giudizio (così Cass. Sez. 2, 28/02/2018, n. 4686; arg. anche da Cass. Sez. 2, 18/02/1999, n. 1378; Cass. Sez. 2, 20/08/1986, n. 5101). Invero, la "*causa petendi*", intesa come elemento di identificazione della domanda sulla quale si radica il contraddittorio, non è costituita esclusivamente dall'allegazione degli elementi del fatto sui quali si fonda la pretesa, ma include necessariamente le ragioni di diritto che giustificano le richieste formulate in giudizio, e questo principio vale anche nelle azioni volte alla dichiarazione di invalidità delle deliberazioni degli organi collegiali, nelle quali comunque non è consentita la relativa declaratoria per un motivo di contrarietà alla legge o alle regole statutarie diverso da quello indicato dalla parte.

La Corte d'Appello di Genova ha affermato nella sentenza impugnata che l'accertato vizio di forma attinente alla redazione del verbale ed alla costituzione dell'assemblea "si comunica a tutte le delibere adottate in quella seduta", avendo il condomino attore, in risposta alla riconvenzionale del Condominio, "esteso la propria doglianza al capo relativo alle spese" (ma per motivi diversi), sempre perché il vizio di convocazione dell'assemblea "investe tutte le delibere approvate dall'assemblea".

Per quanto sopra argomentato, invece, deve conseguire che la domanda di declaratoria dell'invalidità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un determinato motivo non consenta al giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato (art. 112 c.p.c.), l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione attinente a quella questione in discussione indicata nell'ordine del giorno, né l'annullamento delle altre delibere adottate nella stessa adunanza, sia pure per la stessa ragione esplicitata dall'attore con riferimento alla deliberazione specificamente impugnata.

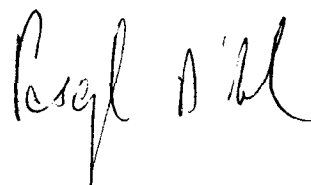
La sentenza impugnata va perciò cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Genova, che riesaminerà la causa uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2
Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 10 aprile
2018.

Il Presidente
Dott. Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, **25 GIU. 2018**

Il Funzionario Giudiziario

Paolo TARARICO

