



0 1068-22

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

- FELICE MANNA - Presidente -
- ALDO CARRATO - Consigliere -
- MILENA FALASCHI - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -
- CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 24/11/2021 - PU

R.G.N. 25010/2016

Rep. CI

ha pronunciato la seguente

Cass. 1068

SENTENZA

sul ricorso 25010-2016 proposto da:

APPIOTTI ADELE, POLIMENE CARLO, elettivamente domiciliati in ROMA, V. TIEPOLO 4, presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI SMARGIASSI, rappresentati e difesi dagli avvocati MARCO GIANI, ALBERTO TEDOLDI;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO PORTOROTONDO GARDENS , ORGANIZZAZIONE EUROTTEL ITALIA SRL ;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1276/2016 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 01/04/2016;

2504/21

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24/11/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24/11/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;

viste le conclusioni motivate, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale CORRADO MISTRI, il quale ha chiesto l'accoglimento del primo e del terzo motivo di ricorso;

vista la memoria depositata dai ricorrenti.

FATTI DI CAUSA

Carlo Polimene e Anna Adele Appiotti hanno proposto ricorso per cassazione, articolato in tre motivi, avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1276/2016 dell'1 aprile 2016. Gli intimati Condominio Portorotondo Gardens e Organizzazione Eurotel Italia s.r.l. non hanno svolto attività difensive.

La sentenza impugnata, rigettando l'appello proposto da Carlo Polimene e Anna Adele Appiotti contro la sentenza n. 13523/2012 resa dal Tribunale di Milano, ha confermato la mancanza di legittimazione passiva della Organizzazione Eurotel Italia s.r.l. rispetto alla domanda di impugnazione della deliberazione condominiale del 14 novembre 2010 proposta dagli attori, a nulla rilevando che fosse tale società, o una persona fisica, l'effettivo amministratore del Condominio Portorotondo Gardens. La Corte d'appello ha altresì confermato la statuizione resa in primo grado dal Tribunale di incompetenza per territorio, essendo competente il Tribunale di Tempio Pausania, sezione distaccata di Olbia, in forza del foro



esclusivo di cui all'art. 23 c.p.c., escludendo altresì che tale foro fosse stato derogato in favore del foro di Milano dall'art. 32 del regolamento condominiale.

Su proposta del relatore, che riteneva che il giudizio non potesse essere proseguito in grado di appello (art. 382, comma 3, c.p.c.) e che quindi il ricorso dovesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., il presidente fissava l'adunanza della camera di consiglio per il giorno 30 novembre 2017.

I ricorrenti presentarono memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

Il Collegio affermò, tuttavia, che non ricorresse l'ipotesi prevista dall'art. 375, comma 1, numero 1, c.p.c., sicché la causa, con ordinanza interlocutoria n. 3149/2018, venne rimessa alla pubblica udienza della sezione semplice e rinviata a nuovo ruolo.

Il ricorso è stato quindi deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui all'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176. I ricorrenti hanno presentato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Il primo motivo di ricorso di Carlo Polimene e Anna Adele Appiotti deduce la violazione e falsa od omessa applicazione degli artt. 28 e 29 c.p.c. in relazione al foro convenzionale esclusivo previsto dall'art. 32 del regolamento condominiale.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa od omessa applicazione degli artt. 78, comma 2, e 33, comma 2, lett. u), Codice del consumo/d.lgs. n. 206/2005, in relazione al



“foro del consumatore”, trattandosi di condominio in multiproprietà a godimento turnario.

Il terzo motivo di ricorso allega la violazione degli artt. 1362, 1363, 1366, 1369 e 1370 c.c. quanto all'interpretazione dall'art. 32 del regolamento condominiale.

In via pregiudiziale, si osserva che il giudizio concerne un'impugnazione di deliberazione assembleare condominiale ex art. 1137 c.c. in tema di approvazione di consuntivi e ripartizione di spese, proposta dai condomini Carlo Polimene e Anna Adele Appiotti nei confronti del Condominio Portorotondo Gardens e della Organizzazione Eurotel Italia s.r.l. Con riferimento a quest'ultima, sia il Tribunale che la Corte d'appello hanno dichiarato la mancanza di legittimazione passiva, essendo, del resto, consolidato l'orientamento di questa Corte secondo cui spetta in via esclusiva al condominio, rappresentato dal proprio amministratore, e non certo all'amministratore in proprio, la legittimazione a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379).

Trattandosi, peraltro, di unico giudizio con pluralità di domande, l'una verso il Condominio Portorotondo Gardens, e l'altra verso la Organizzazione Eurotel Italia s.r.l., la sentenza di primo grado - che, pur in difetto di un esplicito provvedimento di separazione, aveva declinato la competenza per territorio sulla domanda di impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta nei confronti del Condominio, ravvisando la competenza del *forum rei sitae*, ai sensi dell'art. 23 c.p.c., ed aveva dichiarato il difetto di legittimazione passiva della convenuta società - conteneva diverse decisioni ciascuna



relativa alle varie domande proposte da Carlo Polimene e Anna Adele Appiotti.

Ritiene il Collegio che la sentenza di primo grado non doveva, a norma dell'art. 42 c.p.c., essere impugnata soltanto con l'istanza di regolamento (necessario) di competenza, sicché era ammissibile l'appello proposto, avendo il gravame riguardato non unicamente la questione relativa alla violazione delle norme sulla competenza, ma anche la risoluzione di ulteriori questioni - di carattere sostanziale o processuale, pregiudiziali di rito o preliminari di merito - che erano state oggetto di decisione (Cass. Sez. 6 - 3, 19/09/2013, n. 21507; Cass. Sez. 1, 10/01/2011, n. 371; Cass. Sez. 2, 23/04/2010, n. 9754; Cass. Sez. 1, 12/01/2007, n. 563).

Il primo ed il terzo motivo di ricorso, esaminabili congiuntamente, vanno poi accolti, rimanendo assorbito il secondo motivo.

Come da questa Corte già deciso in precedente reso tra le stesse parti (Cass. Sez. 6 - 2, 25/08/2015, n. 17130), occorre considerare che l'art. 23 c.p.c. introduce un foro speciale esclusivo per le controversie tra condomini, stabilendo che per esse è competente il giudice del luogo in cui si trova l'immobile condominiale (Cass., Sez. Un., 18/09/2006, n. 20076). Il carattere esclusivo del foro non significa tuttavia che lo stesso sia anche inderogabile; le ipotesi di inderogabilità della competenza territoriale sono stabilite dall'art. 28 c.p.c., e non vi rientra il foro per le cause tra condomini. Il foro ex art. 23 c.p.c. è, quindi, derogabile in presenza di un accordo tra le parti sul punto. Nella specie il foro convenzionale è stabilito dall'art. 32 del regolamento condominiale per ogni controversia "relativa al presente regolamento".



Oggetto di lite era, come detto, l'impugnazione della deliberazione condominiale del 14 novembre 2010, avente ad oggetto l'approvazione dei consuntivi per gli anni 2008 e 2009 ed i relativi riparti, contestati in relazione all'inserimento di spese extracondominiali e per la scarsa intellegibilità contabile dei documenti.

Seguendo la consolidata giurisprudenza di questa Corte elaborata con riferimento all'art. 28 c.p.c. (ad esempio, Cass. Sez. 3, 09/12/2010, n. 24869; Cass. Sez. 6 - 1, 31/03/2017, n. 8548), va allora affermato che:

“l'accordo con il quale i condomini stabiliscono convenzionalmente il foro territorialmente competente a conoscere ogni controversia relativa al regolamento di condominio è applicabile a tutte le cause a qualsiasi titolo connesse con l'operatività del regolamento stesso, il quale, in senso proprio, è l'atto di autorganizzazione a contenuto tipico normativo approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. e che contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (art. 1138, comma 1, c.c.)”.

Ne consegue che la clausola del regolamento di condominio che individua un foro convenzionale per ogni controversia ad esso “relativa” deve interpretarsi come operante con riguardo alla lite instaurata mediante impugnazione di una deliberazione dell'assemblea per vizi relativi alla ripartizione delle spese, trattandosi di controversia in cui il regolamento può



rappresentare un fatto costitutivo della pretesa, congiunto ad altri.

La sentenza impugnata va pertanto cassata, stante l'errata pronuncia di incompetenza, con rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, che deciderà sul merito della causa (restando esclusa la rimessione al primo giudice: ad esempio, Cass. Sez. 3, 21/05/2010, n. 12455) e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

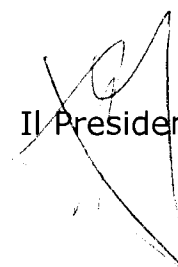
La Corte accoglie il primo ed il terzo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 24 novembre 2021.

Il Consigliere estensore



Il Presidente



CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE CIVILE
ROMA

14 GEN. 2022

