



28508/20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:	Oggetto
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -	CONDOMINIO Ud. 20/11/2020 - CC R.G.N. 20854/2019 Rep. <i>C.I.</i> <i>C RON 28508</i>
ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -	
ANNAMARIA CASADONTE - Consigliere -	
MAURO CRISCUOLO - Consigliere -	
STEFANO OLIVA - Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 20854-2019 proposto da:

ERSILIO, domiciliati in ROMA, dell'avvocato dall'avvocato	GRAZIA, elettivamente presso lo studio), rappresentati e difesi ;
--	---

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO [))),)) ;
--------------	-----------------------------

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 893/2019 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 27/02/2019;

6185
3

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20/11/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Grazia ed Ersilio hanno proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 893/2019 del 27 febbraio 2019.

Resiste con controricorso il Condominio

Grazia ed Ersilio impugnarono la deliberazione dell'assemblea 25 marzo 2014 del convenuto Condominio nella parte in cui la stessa disponeva la rimozione dell'insegna pubblicitaria e del congegno di apertura del cancello posti su parti comuni, stante la cessazione dell'attività commerciale esercitata da Grazia Grazia ed Ersilio dedussero che la delibera ledesse il loro diritto a mantenere tali manufatti consacrato nella scrittura transattiva intervenuta con il Condominio nell'anno 2002 a seguito dell'impugnativa di delibera assembleare del 28 febbraio 2002. Il Tribunale di Monza, accogliendo le rispettive eccezioni sollevate dal Condominio , dichiarò privo di legittimazione ad impugnare la delibera Ersilio in quanto comodatario dell'unità immobiliare, nonché improcedibile l'azione intentata da Grazia in forza della clausola arbitrale di cui all'art. 21 del Regolamento condominiale. La Corte d'appello di Milano ha quindi ritenuto infondato sia il primo motivo di gravame, circa la legittimazione attiva di Ersilio sia il secondo motivo, sussistendo la competenza arbitrale stabilita all'art. 21 del Regolamento condominiale "per tutte le controversie che dovessero insorgere tanto nell'adempimento del presente Regolamento

quanto nell'uso della comproprietà, qualora non potessero essere sistemate dall'amministratore, oppure si originassero tra amministratore e proprietario", dovendosi all'uopo nominare un "arbitro amichevole difensore", ovvero un collegio di arbitri, che "giudicheranno inappellabilmente secondo equità, prosciolti da formalità di giudicato".

Il primo motivo di ricorso di Grazia ed Ersilio denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo, allegando che la Corte d'appello di Milano avrebbe omesso di considerare che, ai sensi dell'art. 21 del Regolamento condominiale, il ricorso all'arbitrato sarebbe invocabile solo per controversie riguardanti diritti condominiali disponibili, mentre la rimozione dell'insegna pubblicitaria e del congegno di apertura del cancello, deliberati dall'assemblea 25 marzo 2014, non era più nella disponibilità del Condominio a seguito della transazione intervenuta nell'anno 2002, essendo l'utilizzo del bene comune ormai cristallizzato in quell'accordo. La delibera impugnata sarebbe anche stata adottata sul falso presupposto dell'avvenuta cessazione dell'attività commerciale da parte di Grazia

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1137 e 1372 c.c., allegandosi la sussistenza di un interesse concreto di Ersilio ad impugnare la delibera, stante il danno che il comodatario subirebbe dalla rimozione dell'insegna pubblicitaria e del congegno di apertura del cancello inerenti alla sua impresa commerciale.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, 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.

In via pregiudiziale, deve affermarsi l'ammissibilità del ricorso, trattandosi di decisione che ha affermato l'esistenza e la validità di un arbitrato irrituale e che, perciò, non ha pronunciato sulla controversia, in quanto tale non suscettibile di impugnazione con il regolamento di competenza, atteso che la pattuizione dell'arbitrato irrituale determina l'inapplicabilità di tutte le norme dettate per quello rituale, ivi compreso l'art. 819 ter c.p.c. (Cass. Sez. 6 - 3, 31/07/2017, n. 19060; Cass. Sez. 6 - 3, 17/01/2013, n. 1158).

Il primo motivo non tiene conto che l'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., come riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., il ricorrente deve indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte

le risultanze probatorie (Cass. Sez. U, 07/04/2014, n. 8053). I ricorrenti, nella prima censura, non si dolgono dell'omesso esame di un fatto storico, e cioè di un dato materiale, ma invocano inammissibilmente che la Corte di cassazione proceda ad una diversa interpretazione della portata della clausola compromissoria rispetto a quella compiuta dalla Corte d'appello di Milano.

E' uniforme l'orientamento di questa Corte secondo cui l'art. 1137, comma 2, c.c., nel riconoscere ad ogni condominio assente, dissenziente o astenuto la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del condominio, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri di tali controversie, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 c.p.c. (Cass. Sez. 2, 20/06/1983, n. 4218; Cass. Sez. 2, 05/06/1984, n. 3406; Cass. Sez. 1, 10/01/1986, n. 73).

Vertendosi in tema di interpretazione di una clausola arbitrale, l'accertamento della volontà degli stipulanti in relazione al contenuto del negozio si traduce in un'indagine di fatto affidata in via esclusiva al giudice di merito. Ne consegue che detto accertamento è censurabile in sede di legittimità solo nel caso in cui la motivazione sia così inadeguata da non consentire la ricostruzione dell'*iter* logico seguito da quel giudice per giungere ad attribuire all'atto negoziale un determinato contenuto oppure nel caso di violazione di norme ermeneutiche (Cass. Sez. 6 - 1, 27/03/2012, n. 4919).

La Corte d'appello di Milano - in presenza di una clausola compromissoria di natura irrituale, come desumibile dalla qualificazione degli arbitri quali "amichevoli compositori", che



prevede il deferimento agli stessi di qualsiasi controversia tra amministratore e singoli condomini comunque riguardante l'uso della comproprietà - ha plausibilmente ricompreso nelle attribuzioni del collegio arbitrale l'impugnazione di una deliberazione assembleare concernente la rimozione di manufatti esistenti su parti comuni. La dedotta nullità della delibera impugnata, perché asseritamente in contrasto con precedente accordo transattivo costitutivo di un assetto convenzionale dei diritti dei contendenti sui beni comuni per cui è causa, nonché l'erroneità dei presupposti di fatto su cui essa poggia, non investono diritti o situazioni sottratte alla disponibilità delle parti, rientrando nella competenza arbitrale la stessa cognizione delle ragioni di invalidità di tale delibera.

Anche il secondo motivo di ricorso è del tutto infondato. In tema di condominio, il generale potere ex art. 1137 c.c. di impugnare le deliberazioni condominiali contrarie alla legge o al regolamento compete al proprietario della singola unità immobiliare, mentre non spetta al comodatario di un'unità immobiliare, essendo lo stesso titolare non di un diritto reale, ma di un diritto personale derivante da un contratto ad effetti obbligatori (arg. da Cass. Sez. 2, 25/10/2018, n. 27162). A colui che, come il comodatario Ersilio terzo rispetto ai rapporti reali che legano i proprietari delle singole unità immobiliari, intenda prospettare la titolarità di una situazione giuridica qualificata da una correlazione agli effetti della deliberazione adottata dall'assemblea, ferma la preclusione all'impugnativa ex art. 1137 c.c., può altrimenti accordarsi eventualmente l'interesse a proporre un'azione di mero accertamento della eventuale nullità della delibera o ad agire in sede risarcitoria.



Il ricorso va perciò rigettato e i ricorrenti vanno condannati a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in favore in complessivi € 1.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20 novembre 2020.

Il Presidente
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

