

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Tiziana CARADONIO (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Paolo DI MARZIO (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPAIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Comparsa di risposta in appello senza essere stato formalmente citato dall'appellante: appello incidentale

L'azione esercitata in secondo grado da colui che abbia intitolato il proprio atto quale comparsa di risposta senza essere stato formalmente citato dall'appellante, ma, da un canto, abbia chiesto, identicamente a quest'ultimo, che la pronuncia gravata venga riformata, e, dall'altro, abbia rispettato le disposizioni del codice di rito per la proposizione dell'[appello incidentale](#), deve essere ricondotta nell'alveo di detto istituto.

NDR: in senso conforme si veda Cass. n. 10614 del 26/6/2012.

Corte di appello di Milano, sentenza del 12.9.2017, n. 3919

...omissis...

Con atto di citazione notificato in data 13/12/2010 oxxxxxconvenivano dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio oxxx'is (d'ora in poi, per brevità, il Condominio), in Milano.

Le stesse, in detto atto, chiedevano che il giudice: dichiarasse illegittima, nulla e/o annullabile la delibera assunta dall'assemblea del Condominio in data

8/11/2010 relativamente al punto n. 6 dell'ordine del giorno; condannasse la controparte al pagamento delle spese di lite.

Si costituiva il Condominio, il quale, contestate le tesi sostenute dalle attrici, chiedeva che il giudice: respingesse le avversarie domande perchè infondate in fatto ed in diritto e lo mandasse assolto da ogni avversaria pretesa; condannasse le dette attrici al pagamento delle spese di lite.

Interveniva poi in giudizio xxx convenuta, il quale, ratificando in toto le difese già spiegate da quest'ultima, concludeva in modo identico alla medesima.

Con sentenza n. 9655/2014, pubblicata il 22/7/2014, il Tribunale di Milano dichiarava il difetto di legittimazione passiva del Condominio, dichiarava illegittima e nulla la delibera impugnata e condannava quest'ultimo ed il X, in solido, alla rifusione delle spese di lite in favore delle attrici.

Con atto di citazione notificato in data 15/10/2014 il xxxxxproponeva appello avverso tale sentenza, reiterando le tesi svolte in primo grado e chiedendo che la Corte, in riforma della medesima, respingesse le domande attrici perchè inammissibili, improcedibili ed infondate in fatto ed in diritto e mandasse assolti i convenuti da ogni pretesa, con vittoria di spese di entrambi i gradi di giudizio.

Si costituivano in giudizio tutte le altre parti del giudizio di primo grado, e mentre le attrici, ribadendo le osservazioni ivi dispiegate, chiedevano che la Corte, in via preliminare, dichiarasse inammissibile e improcedibile l'appello in quanto il X era privo di legittimazione ad impugnare, e comunque a mente dell'art. 348-bis c.p.c. e, nel merito, respingesse i motivi di gravame e le domande avanzate nell'atto con il quale lo stesso era stato proposto, e confermasse la pronuncia appellata, con vittoria di spese, il Condominio, anch'esso confermando le tesi svolte in primo grado, formulava le medesime conclusioni rassegnate dal xxxxxxx

La causa veniva indi rinviata all'udienza del 18/4/2017 per la precisazione delle conclusioni, che le parti ivi rassegnavano come da note depositate in atti.

Questo premesso, va dato atto di come l'appello debba essere accolto.

A tale riguardo dovendosi dare atto di come:

- a) sia vero, stando alla giurisprudenza della Suprema Corte espressa nel suo massimo consesso (cfr. Cass. Sezioni Unite n. 18331 del 6/8/2010), che l'amministratore del condominio può decidere autonomamente, senza autorizzazione dell'assemblea condominiale, di costituirsi in causa nell'interesse della Y ove essa sia convenuta, e che laddove ciò si verifichi, come nel caso di specie, in assenza di tale autorizzazione, sia necessario che successivamente intervenga, quale condizione per reputare ammissibile detta costituzione in giudizio, la ratifica dell'operato del detto mandatario della Y da parte del premenzionato organo di quest'ultima;
- b) sia però vero anche che il dictum contenuto nella pronuncia sopra menzionata deve ritenersi si riferisca, alla stregua del complessivo panorama offerto dalle norme che attengono alla figura dell'amministratore, e nello specifico agli artt. 1130 e 1131 c.c., solo alle materie che esulino dalle competenze istituzionalmente riservategli (cfr. Cass. n. 16260 del 3/8/2016; Cass. n. 10865 del 25/5/2016; Cass. n. 1451 del 23/1/2014, con orientamento ermeneutico confermato anche più recentemente);
- c) sia vero anche che tra i casi per i quali non si rivela necessaria la succitata autorizzazione o la summenzionata ratifica si annoveri (come si desume nello specifico dalle ultime due delle sunnominate pronunce dei giudici della

nomofilachia) quello - posto che rientra tra le competenze ora richiamate dare esecuzione alle delibere dell'assemblea dei condomini - della costituzione in giudizio, in qualità di resistente, in una causa di impugnazione di una di tali delibere;

d) nel caso di specie, quindi, che attiene appunto ad un giudizio di impugnazione di delibera assembleare, non fosse necessaria alcuna autorizzazione o alcuna ratifica assembleare in ordine alla costituzione in causa del Condominio;

e) la ratifica rilasciata dall'assemblea del 26/3/2015 debba conseguentemente reputarsi superflua;

f) il Condominio debba altrettanto conseguentemente considerarsi ritualmente costituito in causa in primo grado;xxxx - la cui azione in giudizio deve ricondursi, se non (come pare corretto, avendo lo stesso fatto valere un proprio personale diritto connesso con la veste di condomino, a prescindere dal ruolo di rappresentanza in giudizio dei comproprietari riconosciuto dalla normativa civile all'amministratore) all'istituto dell'intervento di cui all'art. 105,1. comma c.p.c. quantomeno, per le sue caratteristiche di totale e pieno riferimento alla posizione assunta dal Condominio ed alle difese da esso espresse, alla fattispecie dell'intervento adesivo previsto dal 2. comma di detta disposizione di legge - debba reputarsi fosse pienamente legittimato, poichè parte del giudizio di primo grado, ad impugnare la sentenza emessa all'esito del medesimo;

h) l'azione esercitata nel presente grado dal Condominio, il quale ha intitolato il proprio atto quale comparsa di risposta senza essere stato formalmente citato dal X, ma, da un canto, ha chiesto, identicamente a quest'ultimo, che la pronuncia gravata venga riformata, e, dall'altro, ha rispettato le disposizioni del codice di rito per la proposizione dell'appello incidentale, debba essere ricondotta nell'alveo di detto istituto (cfr. Cass. n. 10614 del 26/6/2012);

i) la delibera impugnata vada valutata alla stregua del suo tenore letterale, indipendentemente dai fatti che successivamente ad essa si siano verificati, i quali, peraltro, alla stregua della documentazione fotografica prodotta dalle originarie attrici, costituiscono dato di suffragio dell'analisi che quivi di seguito si formulerà;

j) il punto n. 6 dell'ordine del giorno cui attiene tale delibera fosse il seguente: "esame richiesta proprietà Sig. X installazione macchine clima zona sottotetto con passaggio tubazioni vano scala o installazione macchine clima su copertura tetto con passaggio tubazioni nella canna fumaria; realizzazione ampliamento finestra sottotetto"; decisioni in merito;

k) il tenore letterale di detta delibera fosse il seguente: "la proprietà X può pertanto provvedere alla realizzazione degli interventi richiesti e si autorizza l'Amministratore a firmare eventuali autorizzazioni (A2A, ecc.) ";

l) con tale decisione sia stato concesso al X di occupare stabilmente con dei manufatti il sottotetto, si pacificamente rientrante, alla stregua del Regolamento di Condominio (art. 4, lettera B) -altrettanto pacificamente strumento disciplinare vincolante per tutti i condomini in quanto approvato dagli originari proprietari, in quanto sempre pacificamente trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari, ed in quanto in merito a detta vincolatività nessuna contestazione è stata sollevata -, tra le parti comuni, ma in alcuni spazi del quale, ed in particolare in quelli delimitati con le lettere A), B) e C) nella pianta allegata al succitato Regolamento, tra cui si annovera quello nel

quale era stata prevista la realizzazione degli interventi indicati nella suindicata delibera, sussisteva un diritto di uso e di godimento esclusivo e perpetuo in favore degli appartamenti nn. 5, 6 e 7, tra cui si annovera quello del succitato X;

m) la summenzionata disposizione del Regolamento del Condominio contempli anche che il detto diritto di uso e di godimento esclusivo faccia salvo il rispetto delle norme vigenti ed il diritto dei comproprietari di liberamente accedere per eseguire sopralluoghi, ispezioni, riparazioni al tetto, ai camini, ecc..";

n) tale disposizione preveda anche che nessuna delimitazione fissa di qualsiasi natura degli spazi sopra indicati sia consentita per alcuna ragione;

o) non possa ritenersi, vuoi alla stregua del tenore della delibera impugnata, vuoi alla luce delle modalità di esecuzione riservatela, che l'installazione di manufatti del genere di quelli menzionati nella stessa integrasse gli estremi di quella delimitazione cui il precitato art. 4 del Regolamento della Comunione fa riferimento, in quanto, da una parte, insita in una tale nozione di delimitazione deve reputarsi sia la realizzazione di una stabile separazione di ciò che si delimita dall'area restante, ed in quanto, dall'altra, l'installazione di manufatti del genere di quelli desumibili da tale tenore letterale e dalla documentazione fotografica in atti, contraddistinti dalla caratteristica dell'amovibilità, non possono reputarsi avere dato luogo ad una tale separazione;

p) non possa ritenersi, vuoi alla stregua del succitato tenore, vuoi alla stregua della documentazione fotografica in parola, che l'installazione di manufatti del tipo di quelli in argomento fosse e sia stata atta a determinare ostacolo all'esercizio del diritto di effettuare ispezioni, sopralluoghi o riparazioni esistente in favore dei condomini diversi dal X;

q) l'art. 1102 c.c., applicabile anche alla materia del condominio negli edifici, preveda che ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto;

r) nessuno degli interventi, previsti dalla delibera della quale gli odierni appellati si sono originariamente doluti, diversi da quello avente ad oggetto l'installazione dei succitati manufatti possa dirsi, sia alla luce del premenzionato tenore letterale di detta delibera, sia alla luce di quanto poi concretamente realizzato stando alla premenzionata documentazione fotografica, avere prodotto gli effetti previsti dalla suindicata disposizione di legge secondo caratteri di ostatività all'uso delle parti comuni, per sue esigenze, da parte del comproprietario;

s) una tale analisi appaia suffragata dall'impostazione ermeneutica che ha incontrato il favore della Suprema Corte (cfr. Cass. n. 18661 del 22/9/2015; Cass. n. 1162 dell'11/2/1999; Cass. n. 9785 del 9/10/1997, la prima e la terza riguardanti il passaggio di tubature nel sottosuolo comune, la seconda attinente al passaggio di tubature in un muro maestro condominiale, ma tutte ispirate ad una medesima ratio rispetto al caso che occupa questa Corte), impostazione ermeneutica dalla quale si desume, nello specifico, come non si possa parlare di creazione di servitù allorquando, come nel caso di specie, quanto oggetto di autorizzazione ad opera della delibera condominiale rientri nel perimetro dell'uso della cosa comune quale contemplato dal detto art. 1102 c.c.;

t) in particolare, non può ritenersi che gli interventi dei quali trattasi comportassero, ed abbiano in concreto comportato, un mutamento di

destinazione d'uso delle porzioni sulle quali essi erano stati previsti e sono stati dipoi eseguiti, atteso che sia il sottotetto in parola, sia le aree comuni sulle quali essi sono stati realizzati non possono considerarsi incompatibili, e nello specifico il detto sottotetto, con la funzione cui sono stati adibiti dal X;

u) l'appello debba essere, in forza del complesso di considerazioni sin qui esposte, e come premesso, accolto.

Con la conseguenza che le odierne appellanti vanno, da una parte, in riforma, pure qui, della sentenza gravata, condannate, in solido, in quanto soccombenti, alla rifusione in favore del X e del Condominio delle spese inerenti al primo grado, che si liquidano, per ognuno dei suddetti, in € 7.550,00, oltre oneri ed accessori di legge, e che le stesse vanno, per la stessa ragione sopra indicata, condannate, sempre in solido, alla rifusione in favore delle dette controparti delle spese riguardanti il presente grado di giudizio, che si liquidano per ciascuna delle medesime, in € 6.900,00, oltre oneri ed accessori di legge.

pqm

La Corte di Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da X xxx avverso la sentenza n. 9655/2014 del Tribunale di Milano, pubblicata in data 22/7/2014, e sull'appello incidentale proposto dal xxxxx in Milano, così, in sua riforma, provvede: respinge le domande avanzate da Y; condanna le stesse alla rifusione in favore delle controparti delle spese inerenti al primo grado di giudizio, che si liquidano, quanto ad ognuna, in € 7.550,00, oltre oneri ed accessori di legge; condanna tali appellate alla rifusione in favore delle controparti delle spese concernenti il presente grado di giudizio, che si liquidano, quanto a ciascuna, in € 6.900,00, oltre oneri ed accessori di legge.