



10845-19

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Oggetto

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 17062/2014

Cron. 10845

Rep. C1

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- PASQUALE D'ASCOLA - Presidente - Ud. 26/10/2018
- ANTONIO ORICCHIO - Rel. Consigliere - PU
- UBALDO BELLINI - Consigliere -
- GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 17062-2014 proposto da:

EDILVACANZE SRL in persona del legale rappresentante
pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
, presso lo studio
dell'avvocato MARIO (, che lo rappresenta e
difende;

- **ricorrente** -

2018

3483

COIN AU PARADIS SRL in persona del legale
rappresentante pro tempore, non in proprio ma quale
società di gestione della Multiproprietà Fivesystem e
Plurisystem del Condominio ,

elettivamente domiciliato in ROMA, \ ,
presso lo studio dell'avvocato CARLO ,
rappresentato e difeso dagli avvocati PIERGIORGIO
, DANILO ;


- **controricorrente ^{g. inc} incidentale** -

avverso la sentenza n. 492/2014 della CORTE D'APPELLO
di TORINO, depositata il 11/03/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 26/10/2018 dal Consigliere ANTONIO
ORICCHIO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale ALESSANDRO PEPE che ha concluso per
l'accoglimento del primo e del terzo motivo del ricorso
principale; per il rigetto del ricorso incidentale;

uditi gli Avvocati Carlo, con delega orale
dell'Avvocato Piergiorgio e Cristian con
delega depositata in udienza dell'Avvocato
Danilo, entrambi difensori del controricorrente e
ricorrente incidentale, che hanno chiesto
l'accoglimento del ricorso incidentale.





Rilevato che :

è stata impugnata da Edilvacanze s.r.l. la sentenza n. 492/2014 della Corte di Appello di Torino con ricorso fondato su tre ordini di motivi.

Il ricorso è resistito dalla parte intimata a mezzo di apposito controricorso con ricorso incidentale

La gravata decisione della Corte distrettuale, in accoglimento del gravame innanzi ad essa interposto dalla odierna parte controricorrente, rigettava le domande in origine proposte dalla Edilvacanze S.r..

Tale ultima società, già titolare di taluni periodi in comproprietà di una serie di appartamenti ricompresi nel Condominio C a, aveva trasferito i relativi suoi diritti alla Multiproprietà unipersonale S.r.l. giusto rogito per notaio Bagnasco del 27 novembre 2007.

La medesima società odierna ricorrente, dopo aver ricevuto ingiunzione di pagamento - come in atti - per gli oneri di gestione del suddetto Condominio relativi agli anni 2007 e 2008 da parte della Coin au Paradise S.r.l., quale società di gestione della Multiproprietà Fivesystem-Plurisystem, aveva adito il Tribunale di Aosta.

Quest'ultimo, con sentenza in data 25 agosto 2010, in accoglimento della domanda della Edilvacanze S.r.l. annullava, relativamente alla medesima società a r.l., la deliberazione dell'assemblea della Multiproprietà Fivesystem



del 24 gennaio 2009 nella parte recante l'approvazione del bilancio consuntivo di esercizio 1.11.2007/31.10.2008 , perché assunta in violazione dell'art. 1123 c.c. nei confronti della detta s.r.l. che assumeva di aver perso la qualità di condomino dal novembre del 2007.

Con la decisione della Corte Distrettuale veniva riformata l'appellata sentenza del Tribunale di Aosta e, come innanzi già accennato, venivano rigettate le domande della odierna ricorrente Edilvacanze S.r.l..

Il ricorso già assegnato per la decisione in sede camerale ai sensi dell'art. 375, ult. co. c.p.c. , è stato rimesso all'odierna pubblica udienza con ordinanza del 28 giugno 2018 non riscontrandosi evidenza decisoria ed essendo sottesa alla decisione del ricorso stesso questione di diritto in tema di limiti e modalità di applicazione , nonché di interpretazione dell'art. 1123 c.c. ed , in particolare, sulla ammissibilità di informazioni (circa la cessione di quote di comproprietà) equipollenti rispetto a quelle formali , convenzionalmente previste ex art.1352 c.c..

Considerato che :

1.- Con il primo motivo del ricorso si censura il vizio di violazione delle norme di diritto in materia di interpretazione dei contratti.

Parte ricorrente invoca l'errata interpretazione della norma regolamentare 36.3 della succitata multiproprietà.



Tale norma regolamentare stabiliva, con accentuato rigore formale dei relativi adempimenti, l'obbligo per i comproprietari : a) di comunicare la notizia del trasferimento della proprietà e le generalità del nuovo comproprietario ; b) di mettere quest'ultimo conoscenza del regolamento, facendogliene sottoscrivere copia per accettazione ; c) di onerare il concessionario di far recapitare alla società di gestione la copia del regolamento firmata.

Nella concreta fattispecie in giudizio risulta incontestato che la Edilvacanze S.r.l. non ha mai dato, diversamente da quanto statuito dal citata norma regolamentare ex art. 36.3, comunicazione formale dell'avvenuta cessione a mezzo del rogito del 27 novembre 2007.

Risulta, altresì, pacificamente che non è stata recapitata , nelle previste modalità regolamentari, alla Multiproprietà e , per essa alla Coin au Paradise, la copia del regolamento sottoscritta per accettazione del cessionario.

Orbene la sentenza del Tribunale di prima istanza, pur in assenza dell'adempimento degli anzidetti obblighi formali di comunicazione, ha ritenuto che era tuttavia possibile l'utilizzazione di forme equipollenti di informazione e che, pertanto, la semplice conoscenza , comunque acquisita dell'avvenuto trasferimento delle quote, era sufficiente ai fini dell'opponibilità del trasferimento stesso e , quindi, della conseguente violazione del dettato di cui all'art. 1123 c.c.,



in base alla quale lo stesso Giudice dui prime cure annullava la citata delibera condominiale del 24 gennaio 2009.

Senonchè, condividendosi in punto quanto già affermato con la sentenza impugnata , deve ritenersi ed affermarsi che, quando si è al cospetto di forme convenzionali ex art. 1352 anche di particolare rigore formale, adottate da norme regolamentari condominiali nell'ambito dell'autonomia negoziale e finalizzate a rendere note e ed accettate determinate condizioni (quali la cessione di quote, il subetro di altro proprietario e la conoscenza ed accettazione del regolamento) non è possibile il ricorso a forme equivalenti di comunicazione.

Alla stregua del principio così riaffermato deve ritenersi corretta la decisione del Giudice di appello ed infondate le doglianze di cui al motivo in esame in tema di pretesa violazione- da parte della sentenza impugnata- delle norme di diritto in materia di interpretazione dei contratti.

Il motivo va, dunque, respinto.

2.- Con il secondo motivo del ricorso si lamenta l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio.

Parte ricorrente fa cenno, in sostanza, alla addotta circostanza della pretesa mancata sottoscrizione del regolamento della proprietà.



3.- Con il terzo motivo del ricorso si deduce la violazione degli artt. 1418 ss., 2644 e 1362 c.c..

Col motivo si insiste, sotto altro e diverso profilo rispetto a quello sub 1, sulla ammissibilità di informazioni equipollenti al fine dell'assolvimento degli oneri formali di comunicazione ex art. 36.3 del regolamento cit., a seguito della cessazione della qualità di condomino.

La censura, al di là degli aspetti apodittici su cui è fondata, non coglie la ratio della sentenza impugnata e non può, quindi, essere accolta.

La possibilità di forme alternative di comunicazione era, nella concreta fattispecie, del tutto esclusa – anche alla stregua di quanto innanzi già affermato sub 1.- dalla legittima applicazione di criteri formali di comunicazione liberamente e pattiziamente concordati, pur nel loro rigoroso carattere, in sede di autonomia negoziale delle parti.

Il motivo è, quindi, infondato e va respinto.

4.- Il ricorso principale va, dunque, rigettato.

5.- La Coin au Paradise S.r.l. ha svolto controricorso "con ricorso incidentale" (così come espressamente definito nell'intestazione del medesimo atto), ricorso incidentale non risultante neppure condizionato.

Tale asserito ricorso incidentale, svolto peraltro ad opera di parte totalmente vittoriosa nel giudizio di appello, è



contrassegnato -si badi- dell'assenza dei necessari requisiti di ammissibilità (specifica indicazione dei motivi e puntuale indicazione sia dei parametri normativi alla cui stregua si deducono vizi che delle norme di legge eventualmente violate e nella fattispecie rinvenibili solo nelle ultime sei righe dell'atto).

Nell'ipotesi non possono neppure trovare applicazione i noti e condivisi principi giurisprudenziali di questa Corte (Cass. n.ri 5456/2009 e 7381/2013), giacchè non si è al cospetto di ricorso incidentale sussumibile come ricorso condizionato in quanto proposto per investire la Corte di questioni preliminari di merito o pregiudiziali di rito.

Il ricorso incidentale risulta, infatti, del tutto non ammissibile poiché la pretesa questione che appare con lo stesso sollevata (ovvero della rappresentanza ex art. 29, co. 5 del Regolamento contrattuale della multiproprietà) non rientra nel novero delle suddette questioni né ha costituito oggetto di esame e pronuncia, da parte della Corte distrettuale, sfavorevole alla parte ricorrente incidentale.

Peraltro la gravata decisione (v.: p. 9) aveva già espressamente ritenuto di "non procedere alla trattazione degli ulteriori profili di doglianza", ritenendo "parte appellante (odierna ricorrente incidentale) parte sostanziale in causa...salvi restando i suoi rapporti con i mandanti irrilevanti in questo giudizio".



Il predetto ricorso incidentale non può, dunque, essere ritenuto – in dipendenza della decisione assunta e comunque oggetto di gravame – meramente assorbito. E tanto anche alla stregua dei noti e condivisi principi giurisprudenziali di questa Corte (da ultimo, Cass., Sez. Quinta, Sent. 22 settembre 2017, n. 22095 e Cass. Sez. Quinta, Ord. 13 luglio 2018, n. 18648) , secondo i quali – in assenza di pronuncia espressamente, su questione pregiudiziale di rito o preliminare di merito, espressamente sfavorevole alla parte totalmente vittoriosa che ricorra per cassazione pone in essere – anche per il caso del mero ricorso incidentale condizionato e, quindi e a maggior ragione, di ricorso incidentale non condizionato) un atto inammissibile.

Tale innegabile rilievo e, come detto innanzi, la totale mancanza dei prescritti requisiti di ammissibilità, comportano che il ricorso incidentale deve, pertanto, essere correttamente ritenuto inammissibile.

6.- Le spese del giudizio, in considerazione del rigetto e dell'inammissibilità dei proposti ricorsi, vanno compensate.

7.- Sussistono i presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti principale ed incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dell' art. 13 del D.P.R. n. 115/2002.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters.



P.Q.M.

La Corte

rigetta il ricorso principale, dichiara inammissibile quello incidentale e compensa le spese del giudizio.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, sia da parte della ricorrente principale, che della controricorrente/ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto rispettivamente per il ricorso principale e per quello incidentale, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 26 ottobre 2018 ed il 27 marzo 2019.

Antonio Tricchio
Il Consigliere Estensore

Il Presidente

R. Neri

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 18 APR. 2019

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI