Civile Ord. Sez. 2 Num. 27083 Anno 2018
Presidente: MANNA FELICE
Relatore: GRASSO GIUSEPPE
Data pubblicazione: 25/10/2018

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso 13843-2014 proposto da:

, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA TRIPOLI 23, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO LEONARDI, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO , in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 9, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE LE PERA, che lo rappresenta e difende;

2018
2693

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2149/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 01/04/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 28/06/2018 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ritenuto che la Corte d'appello di Roma, con la sentenza di cui n epigrafe, rigettando l'impugnazione proposta da e , confermò la sentenza di primo grado, che aveva rigettato la domanda di annullamento di delibera assembleare del Condominio , , ;

che avverso la sentenza d'appello la e il avanzano ricorso, illustrando cinque motivi di censura;

che il Condominio resiste con controricorso;

che i ricorrenti hanno depositato memoria;

ritenuto che con il primo motivo i ricorrenti denunziano violazione degli artt. 112 e 277, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, n. 4, cod. proc. civ., assumendo che la Corte locale aveva omesso di decidere sulla eccezione con la quale si era dedotto il persistente difetto di autorizzazione assembleare per resistere nel giudizio d'appello, in quanto dopo che con ordinanza collegiale dell'8/6/2011 era stato assegnato termine al Condominio fino all'udienza del 26/9/2012, non avendo a quella udienza nulla depositato il predetto appellato, il termine, nonostante avesse natura inderogabile, era stato prorogato, d'ufficio;

considerato che la doglianza è infondata per quanto appresso:

- anche a voler seguire la narrazione della vicenda processuale offerta dai ricorrenti, fermamente avversata dal Condominio, quel che non è controverso è che all'udienza di precisazione delle conclusioni l'eccezione oggi denunziata come non decisa, venne presa in esame e rigettata dalla Corte distrettuale;

- il difetto di legittimazione processuale della persona fisica, che agisca in giudizio in rappresentanza di un ente (nella specie, per mancanza dell'autorizzazione preventiva alla proposizione dell'azione da parte dell'organo competente per statuto), può essere sanato, in qualunque stato e grado del giudizio, con efficacia retroattiva e con riferimento a tutti gli atti processuali già compiuti, per effetto della

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

costituzione in giudizio del soggetto dotato della effettiva rappresentanza dell'ente stesso, il quale manifesti la volontà, anche tacita, di ratificare l'operato del "falsus procurator" (da ultimo, Sez. 1, n. 23274, 15/11/2016, Rv. 642413);

- in disparte, devesi soggiungere che la Corte di cassazione, allorquando sia denunciato un "error in procedendo", è anche giudice del fatto ed ha il potere di esaminare direttamente gli atti di causa; tuttavia, non essendo il predetto vizio rilevabile "ex officio", è necessario che la parte ricorrente indichi gli elementi individuanti e caratterizzanti il "fatto processuale" di cui richiede il riesame e, quindi, che il corrispondente motivo sia ammissibile e contenga, per il principio di autosufficienza del ricorso, tutte le precisazioni e i riferimenti necessari ad individuare la dedotta violazione processuale (Sez. 1, n. 2771, 2/2/2017, Rv. 643715), precisazioni qui largamente sommarie e contrastate dal controricorrente, il quale espone che l'udienza del 26/9/2012 venne rinviata d'ufficio al 20/11/2013, nella quale furono precisate le conclusioni;

considerato che il rigetto del primo motivo travolge anche il secondo, con il quale i ricorrenti si dolgono della violazione dell'art. 91, cod. proc. civ., sul presupposto che la controparte non era ritualmente costituita in giudizio;

ritenuto che con il terzo motivo, denunziante violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1120, 2727, 2729, cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., il ricorso deduce l'erroneità della statuizione d'appello per non avere tenuto conto del fatto che il frontalino costituisce parte del balcone ed essendo quest'ultimo, a sua volta, proiezione dell'appartamento, la riparazione del primo deve porsi a carico del singolo condomino e non del condominio, non constando una situazione di pregio architettonico da salvaguardare, tale da giustificare l'accollo collettivo della spesa;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

considerato che la doglianza non merita di essere accolta, valendo quanto segue:

- costituisce principio consolidato e condiviso da questo Collegio l'affermazione secondo la quale i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (ex multis, Sez. 2, n. 6624, 30/4/2012, Rv. 622451);

- perché il costo del recupero debba imputarsi al condominio non occorre che l'edificio mostri particolari pregevolezze artistiche o architettoniche, essendo sufficiente che il rivestimento esterno al balcone contribuisca alla gradevolezza estetica dell'intiero manufatto;

- una tale valutazione, svolta dal Giudice d'appello, il quale ha direttamente visionato i reperti fotografici, non è in questa sede sindacabile;

considerato che il quarto motivo con il quale il ricorso denunzia omesso esame di un fatto controverso e decisivo, in relazione all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., è inammissibile:

- per la Corte d'appello la indicazione di cui al p. 4 dell'o.d.g. di cui alla convocazione assembleare <<scelta della ditta per il restauro frontalini, balconi e prospetti>>, correlato alla documentazione allegata <<(verbali precedenti delibere, preventivi allegati all'avviso di convocazione riguardante tutti i lavori approvati) [costituiva] prova sufficientemente tranquillizzante del positivo assolvimento dell'onere di informazione dei condomini sulle questioni indicate al punto 4>>;

- senza necessità di prendere in esame la censura, peraltro palesemente indirizzata a proporre una lettura alternativa dei fatti di causa, è bastevole ricordare che l'art. 360, primo comma, n. 5, cod.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

proc. civ., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, introduce 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; in definitiva la norma in parola consente il ricorso solo in presenza di omissione della motivazione su un punto controverso e decisivo (dovendosi assimilare alla vera e propria omissione le ipotesi di "motivazione apparente", di "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e di "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione) - S.U., n. 8053, 7/4/2014, Rv. 629830; S.U. n. 8054, 7/4/2014, Rv. 629833; Sez. 6-2, ord., n. 21257, 8/10/2014, Rv. 632914), omissione che qui non si rileva affatto;

- considerato che l'inammissibilità del motivo appena esaminato rende del pari inammissibile il quinto ed ultimo motivo, con il quale i ricorrenti si dolgono della violazione dell'art. 1105, co. 3, cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., per non essere stato

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

correttamente adempiuto l'obbligo di completa informazione nei confronti dei condomini delle questioni da deliberare in assemblea:

- la evocazione della norma di diritto sostanziale perciò solo non determina nel giudizio di legittimità lo scrutinio della questione astrattamente evidenziata sul presupposto che l'accertamento fattuale operata dal giudice di merito giustifichi il rivendicato inquadramento normativo, essendo, all'evidenza, occorrente che l'accertamento fattuale, derivante dal vaglio probatorio, sia tale da doversene inferire la sussunzione nel senso auspicato dal ricorrente;

- diversamente, come accade qui, nella sostanza, peraltro neppure efficacemente dissimulata, la doglianza investe inammissibilmente l'apprezzamento di merito del giudice, il quale ha ricostruito la fattispecie concreta difformemente dalle aspettative dei ricorrenti, di talché la prospettata violazione non può ipotizzarsi;

considerato che le spese legali debbono seguire la soccombenza e possono liquidarsi siccome in dispositivo, tenuto conto del valore e della qualità della causa, nonché delle attività espletate;

che ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) applicabile *ratione temporis* (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), ricorrono i presupposti per il raddoppio del versamento del contributo unificato da parte dei ricorrenti, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13;

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 4.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12, dichiara la sussistenza dei

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma il 28 giugno 2018

Il presidente

(Felice Manna)

Corte di Cassazione - copia non ufficiale