

Azione giudiziaria – Regolamento di condominio contrattuale – azione di nullità — corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 24957 del 09 novembre 2020 - commento

Regolamento di condominio contrattuale – azione di nullità – litisconsorzio necessario - sussistenza – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 24957 del 09 novembre 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. La Corte di appello di Palermo, dichiarata la nullità della sentenza di primo grado, rimetteva gli atti al primo giudice ai sensi dell'art. 354 c.p.c. ritenendo che la decisione fosse viziata da nullità, in quanto pronunciata senza che nel relativo giudizio fossero stati evocati i singoli condòmini, i quali, invece, sono litisconsorti necessari rispetto alla domanda di nullità del regolamento condominiale che, come quello impugnato dall'attrice, aveva natura contrattuale.

La soccombente ricorreva in Cassazione deducendo che la nullità del regolamento condominiale, che vieti al condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento ed acqua – al pari della delibera che vi abbia dato esecuzione – non impone che tutti i condomini partecipino al giudizio allorché la domanda di nullità costituisca un mero accertamento incidentale. Il Condominio resisteva e proponeva ricorso incidentale in merito alla compensazione delle spese processuali.

La Corte rigettava il ricorso principale ed accoglieva quello incidentale, rimettendo la causa al giudice di primo grado.

DECISIONE. Rilevava preliminarmente la Corte di cassazione che dagli atti del giudizio era emerso che la domanda di declaratoria di nullità del regolamento condominiale – peraltro molto bene specificata - non era stata affatto formulata in via incidentale. Quindi i giudici, considerata la natura del regolamento di condominio contrattuale come contratto plurilaterale, con scopo comune, confermavano l'orientamento della giurisprudenza secondo il quale *«l'azione volta ad ottenere la declaratoria di nullità, totale o parziale, del regolamento medesimo è esperibile non nei*

confronti del condominio (e quindi dell'amministratore), carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condòmini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario» (Cass. 21 maggio 2008, n. 12850).

Quanto alla decisione della Corte di appello di rimettere l'intero giudizio al giudice di prime cure, la Corte Suprema ha evidenziato che solo quando ci si trovi di fronte a due domande autonome tra loro, rispetto alle quali per una sia stato violato il principio del contraddittorio, il giudice dell'appello debba disporre la separazione delle cause, rimettendo al primo giudice solo quella nella quale si è verificato il detto vizio (Cass. 29 settembre 2016, n. 19210).

Tuttavia, nella fattispecie, le domande formulate dall'attrice erano due e dipendenti l'una (impugnativa della delibera assembleare, correttamente formulata nei confronti del condominio) dall'altra (declaratoria di nullità parziale del regolamento di condominio ed erroneamente proposta sempre nei confronti del condominio). Si era venuto, quindi, a determinare un vincolo di inscindibilità tra i relativi giudizi che non poteva che portare alla prosecuzione unitaria delle

Azione giudiziaria – Regolamento di condominio contrattuale – azione di nullità — corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 24957 del 09 novembre 2020 - commento

due cause dinanzi al giudice del rinvio.

La Corte di cassazione, pertanto, rigettava il ricorso principale, mentre accoglieva quello incidentale proposto dal Condominio, concernente la compensazione delle spese di lite in entrambi i gradi del giudizio, poiché le “gravi ed eccezionali ragioni” per giustificare tale compensazione devono riguardare specifiche circostanze o aspetti della controversia decisa e non possono essere espresse con una formula generica. E la Corte di appello non si era attenuta ai principi che disciplinano la materia.

Regolamento

condominio

contrattuale