

Cass. civ., Sez. VI - 2, Ord., (data ud. 16/12/2021) 25/01/2022, n. 2205

CASSAZIONE CIVILE › Ricorso

PROCEDIMENTO CIVILE › Nullità

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SESTA CIVILE
SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Presidente -

Dott. BERTUZZI Mario - rel. Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - Consigliere -

Dott. DONGIACOMO Giuseppe - Consigliere -

Dott. OLIVA Stefano - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 930-2021 proposto da:

CONDOMINIO (OMISSIS), in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEI FRASSINI, 23, presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI FARAGASSO, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

B.D., M.V., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA CAIROLI 8, presso lo studio dell'avvocato MARIA ELENA TARUFFI, che li rappresenta e difende;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 14986/2020 del TRIBUNALE di ROMA, depositata il 29/10/2020;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di Consiglio non partecipata del 16/12/2021 dal Consigliere

Relatore Dott. BERTUZZI MARIO.

Svolgimento del processo

che:

il Relatore ha avanzato la seguente proposta ai sensi dell'[art. 380-bis](#) c.p.c.:

"il condominio di (OMISSIS) in Roma ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza n. 14986 del Tribunale di Roma, che aveva accolto la domanda proposta da B.D. e M.V. volta a dichiarare la nullità della delibera condominiale del 20.10.2016 nella parte in cui aveva posto a loro carico oneri arretrati relativi ad annualità precedenti a quella in corso ed a quella precedente il loro acquisto;

B.D. e M.V. hanno notificato controricorso;

i controricorrenti hanno eccepito in via preliminare l'inammissibilità del ricorso per difetto di legittimazione dell'amministratore del condominio ricorrente, per avere questi proposto l'impugnazione senza autorizzazione dell'assemblea; l'eccezione è infondata, avendo questa Corte già più volte precisato che, tenuto conto delle attribuzioni demandategli dall'[art. 1131](#) c.c., l'amministratore di condominio può resistere all'impugnazione della delibera assembleare ed impugnare la relativa decisione giudiziale senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. n. 7095 del 2017; Cass. n. 1451 del 2014);

con il primo motivo di ricorso il condominio, nel denunciare la violazione e falsa applicazione del [D.Lgs. n. 28 del 2010](#), [art. 5](#), commi 1, 1bis e 2, censura la sentenza impugnata per avere riformato il capo della decisione del giudice di pace che aveva dichiarato improcedibile la domanda per mancato esperimento del procedimento di mediazione, sulla base della considerazione che tale inosservanza non era stata eccepita dal convenuto, nè era stata rilevata dal giudice entro la prima udienza, che costituisce il termine finale per la proposizione dell'eccezione a mente del D.Lgs. citato, art. 5;

il ricorrente, in particolare, lamenta che, così decidendo, il Tribunale non abbia considerato che il condominio non aveva sollevato l'eccezione in parola in quanto era rimasto contumace nel procedimento di primo grado ed altresì che, avendola formulata nell'atto in cui si era costituito in appello, il Tribunale avrebbe dovuto valutare l'opportunità di invitare le parti ad instaurare il procedimento di mediazione, essendo esso obbligatorio per le cause in materia condominiale;

il motivo è infondato, in quanto il termine della prima udienza del giudizio di primo grado stabilito dalla legge per rilevare la mancata instaurazione del procedimento di mediazione prescinde totalmente dalla circostanza che il convenuto si sia o meno costituito in giudizio, mentre l'invito a procedervi da parte del giudice di appello è previsto dalla stessa legge come facoltà discrezionale, il cui mancato esercizio non dà luogo a vizio di violazione di legge della sentenza di secondo grado;

il secondo motivo di ricorso, che denuncia violazione e falsa applicazione dell'[art. 63](#) disp. att. c.c. in relazione all'[art. 1137](#) c.c. ed all'[art. 66](#) disp. att. c.c., lamenta che il Tribunale abbia qualificato la delibera affetta da un vizio di nullità e non di annullabilità e non abbia pertanto dichiarato tardiva l'impugnativa, atteso che essa era stata proposta oltre il termine di 30 giorni stabilito dall'[art. 1137](#) c.c. citato;

il mezzo, per come formulato, è inammissibile, non avendo il vizio denunciato carattere di decisività, tenuto conto che,

anche nel caso in cui la delibera fosse stata dichiarata annullabile e non nulla, il giudice non avrebbe potuto respingere la domanda degli attori perchè proposta oltre il termine di cui all'[art. 1137 c.c.](#), atteso che l'inosservanza di detto termine, trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti ([art. 2969 c.c.](#)), non può essere rilevata di ufficio dal giudice (Cass. n. 8216 del 2015; [Cass. n. 9667 del 2003](#); [Cass. n. 15131 del 2001](#)), ma deve essere eccepita dal condominio, a mente dell'[art. 166 c.p.c.](#) e dell'[art. 167 c.p.c.](#), comma 2, eccezione nella specie pacificamente non sollevata, essendo il condominio rimasto contumace nel giudizio di primo grado".

Motivi della decisione

che:

i controricorrenti hanno depositato memoria;

il Collegio condivide la proposta del Relatore;

il ricorso, pertanto, deve essere dichiarato inammissibile ai sensi dell'[art. 360 bis c.p.c.](#), n. 1;

le spese di giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza;

deve darsi atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto, a norma del [D.P.R. n. 115 del 2002](#), [art. 13](#), commi 1 bis e 1 quater.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso.

Condanna il condominio ricorrente al pagamento delle spese del giudizio in favore della controparte, che liquida in Euro 2.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali.

Dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 16 dicembre 2021.

Depositato in Cancelleria il 25 gennaio 2022