

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. Roberto Michele TRIOLA - Presidente -
Dott. Massimo ODDO - Consigliere -
Dott. Vincenzo MAZZACANE - Consigliere -
Dott. Stefano PETITTI - Consigliere -
Dott. Maria Rosaria SAN GIORGIO - Rel. Consigliere -
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 22124-2004 proposto da:
COND VIA NAPOLI in persona del legale rappresentante pro tempore, L.
A., elettivamente domiciliati in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI
CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato

- ricorrenti -

contro

B.M.e , A.B., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA, presso lo studio
dell'avvocato, rappresentati e difesi dall'avvocato

- controricorrente -

nonché contro

D.N., e B.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1625/2004 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 18/05/2004; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 01/04/2009 dal Consigliere Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per accoglimento 5 e 7 motivo del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1 - Con citazione notificata il 17 giugno 1999, M. B. e A. B. , condomini del fabbricato sito in Napoli,, convennero in giudizio innanzi al Tribunale di Napoli lo stesso condominio in persona dell'amministratore pro tempore, esponendo che l'assemblea condominiale, con delibera in data 18 maggio 1999, adottata a maggioranza e con il voto contrario dei B. e di G. N., aveva statuito di installare una sbarra elettronica all'interno del palazzo, subito dopo la scala di ingresso ai piani, consentendo così un ampio spazio per il passaggio pedonale e un'area compresa tra la sbarra e l'androne per la fermata momentanea di tutti i condomini con le proprie autovetture, e di regolamentare l'uso della sbarra attraverso la consegna ai conduttori della chiave per lo sblocco della stessa al fine di accedere ai boxes, lasciando così il cortile libero dalla sosta delle autovetture. Dedussero la illegittimità della delibera per il fatto che essa consentiva l'uso del cortile ai soli utilizzatori dei boxes, impedendo agli altri l'uso del bene comune per operazioni di carico e scarico di mobili o mezzi di soccorso, ed inoltre per il fatto che la sbarra sarebbe stata posta dinanzi ai terranei di loro proprietà esclusiva, rendendone più disagiata l'accesso. Aggiunsero che il fabbricato era sottoposto a vincolo della Soprintendenza ai Beni ambientali e Architettonici, per cui ogni opera e modifica era subordinata alla preventiva autorizzazione del predetto ufficio, nella specie mancante. Chiesero, pertanto, i B. la declaratoria di nullità della delibera impugnata.

Ritenuta l'ammissibilità dell'intervento volontario nel giudizio dei condomini S. C. ed A. L. , il Tribunale adito, con sentenza in data 13 aprile 2001, accolse la domanda.

Con citazione notificata il 3 febbraio 2000, M. B. e G. N. convennero in giudizio il medesimo condominio, esponendo che, con delibera del 13 gennaio 2000, l'assemblea dei condomini, preso atto che la sbarra non poteva essere installata all'ingresso del cortile, con

conseguente dichiarazione di abbandono del giudizio di opposizione alla prima delibera, aveva statuito di consentire il passaggio attraverso il portone carrabile alle sole autovetture dei proprietari e dei conduttori dei garages situati nel cortile, riservando agli altri il passaggio attraverso il cancello pedonale e consentendo ai condomini che non usufruivano del passo carrabile di sostare brevemente nel cortile per operazioni di carico e scarico, rivolgendosi ad uno dei possessori del telecomando del cancello carraio. A tal fine l'amministratore era stato autorizzato a sostituire il meccanismo elettronico di governo del cancello consegnando il relativo telecomando agli aventi diritto. Tale delibera era nulla secondo gli opposenti, in quanto l'ordine del giorno dell'assemblea nel corso della quale essa era stata adottata aveva ad oggetto solo la verifica della installazione della sbarra tra l'androne ed il cortile, ed inoltre perché la statuizione privava i proprietari dei vani terranei dell'uso dell'androne e del cortile.

Con sentenza in data 3 aprile 2001, l'adito Tribunale accolse la domanda, annullando la delibera impugnata. Dette due sentenze vennero gravate di appello e i relativi giudizi riuniti.

2 - Con sentenza depositata il 18 maggio 2004, la Corte d'appello di Napoli respinse i gravami. Con riguardo alla sentenza del 13 aprile 2001, il giudice di secondo grado rigettò la prima censura, con la quale si deduceva la nullità della notificazione della citazione al condominio, per essere indicato nella richiesta e nella relata di notifica un destinatario persona fisica senza alcuna precisazione della relativa qualità. Osservò al riguardo la Corte che dal contesto complessivo dell'atto introduttivo risultava che l'amministratore era stato citato in detta qualità e non in proprio.

Con riguardo alla seconda censura, relativa alla violazione dell'art. 145, terzo comma, cod. proc. civ., per avere gli attori eseguito direttamente la notifica nelle forme di cui agli artt.

138 e 139 del codice di rito presso il domicilio privato dell'amministratore, senza tentare prima di notificare l'atto presso la sede indicata dall'art. 19, secondo comma, c.p.c., rilevò il secondo giudice che, non essendo il condominio una persona giuridica, ma un ente di gestione, e non avendo una sede in senso tecnico, se non abbia designato nell'ambito dell'edificio un luogo espressamente destinato, e di fatto utilizzato per la organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, ha il domicilio coincidente con quello privato dell'amministratore.

Quanto alla doglianza relativa alla mancata produzione della delega dell'avv. R., in base alla quale era stata espletata attività processuale nulla, per conto degli attori, dall'avv. T., dalla udienza del 5 ottobre 2000 a quella del 12 dicembre 2000, la Corte osservò che, in base ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, nella ipotesi in cui il procuratore costituito

venga sostituito per il compimento di singoli atti, la mancanza di delega scritta può essere rilevata solo prima del compimento degli atti stessi, laddove, nella specie, gli appellanti si erano doluti di tale mancanza solo con l'atto di impugnazione.

Altre doglianze riguardavano la erroneità della decisione di primo grado nella parte in cui aveva ritenuto che la delibera impugnata avesse leso il diritto degli oppositori all'utilizzo del cortile per parcheggio, non sussistendo alcun diritto di costoro, né di altri, di parcheggiare nel cortile le proprie vetture, essendo l'intero fabbricato soggetto a vincolo culturale della Sovrintendenza delle Antichità e Belle Arti, che aveva vietato anche la sosta, ed avendo, inoltre, la delibera impugnata interdetto il parcheggio in quanto ritenuto in contrasto con la destinazione funzionale e culturale del bene comune ex art. 1102 c.c.

Errato sarebbe stato altresì il convincimento della nullità della delibera per avere introdotto una innovazione vietata. Al riguardo, la Corte territoriale osservò che, in assenza di autorizzazione, la installazione della sbarra costituiva un illecito penale per essere il fabbricato de quo sottoposto al vincolo di cui alla legge n. 1089 del 1939, con conseguente nullità della delibera in questione. E poiché gli appellanti avevano impugnato la pronuncia di nullità sotto il solo profilo della lesione del diritto di alcuni condomini sulla cosa comune, senza censurare il profilo, parimenti messo in rilievo nella sentenza di primo grado, della illiceità dell'oggetto, ne era derivato il passaggio in giudicato della decisione di nullità sotto tale profilo.

Quanto alla sentenza del 3 aprile 2001, per ciò che ancora rileva nella presente sede, era stata dedotta la carenza di interesse degli oppositori, essendosi nel corso dell'assemblea il loro delegato dott. De C. espresso in senso favorevole alla delibera poi impugnata. Al riguardo, la Corte rilevò che, come risultava dal verbale relativo all'assemblea, il De C. aveva dichiarato che, dovendo attenersi ai punti all'ordine del giorno, non poteva votare per la sostituzione del meccanismo elettronico che governava il cancello. Tale statuizione, secondo il condominio appellante, non poteva comportare la illegittimità della delibera per mancata inclusione dell'argomento all'ordine del giorno, poiché la formulazione di questo non postula la necessità di una indicazione analitica di ogni possibile aspetto della materia da trattare, ma deve essere tale da consentire la trattazione di situazioni consequenziali ed accessorie. In proposito, il giudice di secondo grado rilevò che la decisione di modificare il congegno elettronico del cancello non costituiva il risultato della linea evolutiva della discussione relativa alla verifica della installazione della sbarra, non essendovi alcun nesso di consequenzialità tra la prima e il secondo.

La Corte rigettò poi la eccezione di inammissibilità della impugnazione del N. per carenza

di interesse (per non essere stato leso in un proprio diritto dalla decisione), avendo lo stesso dedotto un vizio attinente alla formazione della volontà assembleare.

Infine, quanto alla ritenuta cessazione della materia del contendere per avere la delibera del 13 gennaio 2000 sostituito quella del 18 maggio 1999, osservo la Corte che tale principio è applicabile solo se la delibera successiva sia stata a sua volta adottata in conformità alla legge, ciò che nella specie non era, essendo, a sua volta, la seconda delibera illegittima.

3 - Per la cassazione di tale sentenza ricorrono il Condominio di Via in Napoli nonché i signori A.L. e S.C. sulla base di otto motivi. Resistono con controricorso M.B. e A.

B.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 - Con riguardo al gravame nei confronti della sentenza del 13 aprile 2001, sono state sollevate cinque censure.

2 - La prima di esse ha ad oggetto la violazione e falsa applicazione degli artt. 145, terzo comma, 291 e 354 cod. proc. civ. per la mancata declaratoria, da parte della Corte di merito, di nullità della notificazione al condominio convenuto dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado per incertezza assoluta del destinatario. Rilevano, al riguardo, i ricorrenti che nella richiesta e relata di notifica era indicato non già l'ente condominiale, ma un destinatario persona fisica senza alcuna espressa indicazione della sua qualifica e riferibilità al condominio medesimo.

3.1 - Il motivo è infondato.

3.2 - Esso si limita a riprodurre la deduzione di nullità della notificazione della citazione già proposta nel giudizio di appello e rigettata dalla Corte partenopea. Il giudice di secondo grado, premesso che nella richiesta di relata e nella notificazione dell'atto introduttivo del giudizio era stato effettivamente indicato il solo nominativo di S. M., senza alcun riferimento alla sua qualità di amministratore del condominio convenuto, ha osservato che, nella specie, tale omissione non comportava nullità della notifica, poiché dal contesto dell'atto risultava che il M. era stato citato non in proprio, ma, appunto, nella qualità, non contestata, di amministratore del condominio medesimo. La Corte territoriale ha, in particolare, richiamato le conclusioni dell'atto introduttivo del giudizio, riportandone la formulazione, del seguente tenore:<... citano: il condominio del fabbricato in Napoli alla via, in persona dell'amministratore rag. S. M., domiciliato in Marigliano, alla via Trieste>.

3.3 - La decisione adottata sul punto dalla Corte di merito muove dal principio, affermato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo il quale, ai fini della validità della notificazione di un atto, per stabilire se vi sia o meno incertezza assoluta sulla persona del destinatario, non è sufficiente limitarsi a prendere visione della relata di notifica, occorrendo, invece, che sia esaminato l'intero contesto dell'atto, a partire dalla sua intestazione, in quanto in qualsiasi parte dello stesso può trovarsi la indicazione idonea a colmare le eventuali lacune riscontrate (Cass., sent. n. 6805 del 2001).

Tale principio deve ritenersi applicabile alla ipotesi - riscontrabile nella specie - in cui da detta relata non emerga quel legame giuridicamente significativo tra consegnatario e destinatario dell'atto sul quale riposa la ragionevole presunzione che l'atto sia giunto a conoscenza della persona cui era diretto, ed in cui, tuttavia, tale legame sia comunque desumibile dal contesto dell'atto da notificare (v., in tema di nullità della notifica per incertezza sulla persona del consegnatario, Cass., sent. n. 1079 del 2004, n. 351 del 2006). Quanto, poi, alla valutazione della sussistenza, nella specie, dell'evidenziato nesso, si tratta, all'evidenza, di un apprezzamento di spettanza del giudice di merito, nella specie congruamente e logicamente motivato, e, pertanto, incensurabile nella presente sede.

4 - Con il secondo motivo, si lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 145, terzo comma, 138, 139, 291 e 354 cod. proc. civ., e 19, secondo comma, cod. civ., per non aver rilevato la Corte territoriale la nullità della notifica dell'atto introduttivo del giudizio, derivante dal mancato previo tentativo di effettuare la notifica presso l'edificio condominiale, non risultando che tale edificio fosse sfornito di un luogo espressamente destinato e di fatto utilizzato per l'organizzazione e la gestione condominiale. Secondo i ricorrenti, già il giudice di primo grado avrebbe dovuto dichiarare la nullità della notificazione dell'atto di opposizione, ordinandone la rinnovazione ai sensi dell'art. 291 cod. proc. civ.; ed, a sua volta, il giudice di appello avrebbe dovuto rimettere la causa al primo giudice, ai sensi dell'art. 354 cod. proc. civ..

5.1 - La censura è immeritevole di accoglimento.

5.2 - Anch'essa, come la prima, costituisce mera riproposizione di una doglianza già avanzata nel giudizio di primo grado, e rigettata dalla Corte territoriale alla stregua del rilievo che la notifica, eseguita presso il domicilio privato dell'amministratore del condominio, sig. M., a mani di una dipendente dello stesso, era pienamente valida in quanto effettuata con le formalità di cui all'art. 139 cod. proc. civ.

Tale decisione appare corretta, alla stregua del consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo il quale il condominio di edifici, che non è una persona

giuridica, ma un ente di gestione e non ha, pertanto, una sede in senso tecnico, ove non abbia designato nell'ambito dell'edificio un luogo espressamente destinato e di fatto utilizzato per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, ha il domicilio coincidente con quello privato dell'amministratore che lo rappresenta (v. Cass., sentenze n. 976 del 2000, n. 6906 del 2001, n. 16141 del 2005).

Errano i ricorrenti - i quali, peraltro, mostrano di non ignorare tale indirizzo giurisprudenziale - nella individuazione dell'onere probatorio: errano, cioè, nel ritenere che, ai fini della validità della notifica eseguita presso il domicilio privato dell'amministratore, avrebbe dovuto essere fornita la dimostrazione che lo stabile condominiale fosse sfornito di locali utilizzati per la gestione condominiale, laddove solo la prova contraria - quella, cioè, relativa alla esistenza di tali locali - avrebbe reso nulla la notifica.

5.3 - Del resto, questa Corte ha già affermato che la notifica all'amministratore personalmente, ovunque si trovi, degli atti indirizzati al condominio è valida, mentre in mancanza dello stesso, deve avvenire a mani delle persone e nei luoghi indicati dall'art. 139 cod. proc. civ., si che, se effettuata a persona diversa dall'amministratore e nello stabile condominiale, devono esservi locali destinati all'organizzazione e allo svolgimento e della gestione delle cose e dei servizi comuni, come ad esempio la portineria, per la configurabilità dell'ufficio dell'amministratore (V. Cass., sent. n. 6906 del 2001, cit.).

6 - Con la terza censura si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 9 del r.d.l. 27 novembre 1933, n. 1578, degli artt. 83 e 84, 157, 161 e 354 cod. proc. civ., per avere la sentenza impugnata rigettato la eccezione di nullità dell'intera attività processuale svolta da legale privo dello ius postulandi nel corso del giudizio di primo grado.

Rilevano i ricorrenti che lo stesso giudice di appello ha riconosciuto la mancanza in capo al legale che aveva svolto attività processuale nel corso delle udienze del 5 ottobre 2000 e del 12 dicembre 2000 di alcun potere difensivo, non essendo stata prodotta in atti una delega da parte del legale costituito, nonché la mancanza, nella procura a quest'ultimo, di alcuna previsione della possibilità di essere sostituito per singoli atti da altri professionisti. I ricorrenti, che non avevano partecipato alle richiamate udienze (avendo deciso di abbandonare il giudizio per cessazione della materia del contendere), sottolineano di avere eccepito la nullità degli atti nella prima difesa successiva alla pubblicazione della sentenza di primo grado (per effetto della quale essi avevano avuto notizia della rilevata causa di nullità degli atti medesimi), e, cioè, con l'atto di appello; ed aggiungono che, essendosi la denunciata attività protratta non per singoli atti, ma per ben due fondamentali udienze, nel

corso delle quali erano stati formulati mezzi istruttori e precisate le conclusioni da parte del predetto legale, si sarebbe trattato di una nullità assoluta ed insanabile, rilevabile anche d'ufficio in qualunque stato e grado del giudizio.

7 - Ancora una riproposizione di una eccezione fatta valere nel giudizio di primo grado, e rigettata dalla Corte di merito, ed ancora una doglianza infondata.

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, nell'ipotesi in cui il procuratore costituito venga sostituito per il compimento di singoli atti, la mancanza di delega scritta può essere rilevata d'ufficio o dalla controparte solo prima del compimento degli atti stessi, mentre l'eccezione successiva a tale momento è consentita soltanto alla parte il cui procuratore sia stato, di fatto ed irregolarmente, sostituito (v., da ultimo, Cass., sent. n. 16216 del 2008).

Nella specie - come sottolineato dalla Corte partenopea - gli attuali ricorrenti si erano doluti solo con l'atto di impugnazione della mancanza di una delega scritta in favore dell'avvocato T., che aveva partecipato, nel giudizio di primo grado, alle udienze del 5 ottobre e del 12 dicembre 2000, sostituendo l'avv. R., legale costituito.

Pertanto, il rilievo della conseguente nullità dell'attività svolta dallo stesso T. doveva ritenersi ormai precluso dal fatto che detta nullità non era stata rilevata né nella prima né nella seconda udienza.

8 - Con il quarto motivo, i ricorrenti denunciano la violazione dell'art. 1120 cod. civ. e dell'art. 329, ultimo comma, cod. proc. civ., nonché la insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia. Avrebbe errato la Corte d'appello nel ritenere passata in giudicato per mancata impugnazione della sentenza di primo grado n. 5470 del 2001 nella parte relativa alla declaratoria di nullità, per illiceità dell'oggetto, della delibera condominiale con la quale era stata decisa la messa in opera di una sbarra elettrica tra l'androne e il cortile condominiali. Infatti, gli appellanti, attuali ricorrenti, avevano contestato la circostanza della difformità, ritenuta dal primo giudice, della decisione assembleare rispetto alla destinazione culturale del bene comune. Né la delibera di cui si tratta aveva violato l'art. 1120 cod. civ., avendo disciplinato l'uso della cosa comune a scopi di utilità generale.

9.1 - La censura è infondata.

9.2 - Come esattamente rilevato nella sentenza impugnata, la decisione di primo grado n. 5470 del 2001 aveva ritenuto la nullità della delibera condominiale relativa alla messa in opera della sbarra sul duplice rilievo della lesione dei diritti degli oppositori che essa aveva determinato, e della mancanza di autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali

e Architettonici, necessaria trattandosi di area assoggettata a vincolo culturale.

Ebbene, nonostante la ormai tardiva contestazione, gli attuali ricorrenti non avevano impugnato la decisione in quest'ultima parte, limitandosi a dar conto della esistenza del vincolo culturale - al solo scopo di escludere che sussistesse alcun diritto dei condomini oppositori né di altri di parcheggiare nel cortile le proprie autovetture, e, quindi, che fosse stata perpetrata una lesione di tale diritto -, senza preoccuparsi di smentire l'affermazione del primo giudice relativa al mancato rilascio delle prescritte autorizzazioni.

Tale omissione rende sicuramente ineccepibile il convincimento della Corte di merito in ordine al carattere definitivo della decisione di primo grado sul punto della nullità della delibera impugnata, alla stregua del principio secondo il quale una pronuncia basata su due distinte rationes decidendi, ciascuna di per sé sufficiente a sorreggere la soluzione adottata, può essere utilmente impugnata solo mediante la denuncia di entrambe.

9.3 - Per la medesima ragione, nessun rilievo assume nemmeno la odierna censura attinente alla insussistenza, nella specie, di una violazione dell'art. 1120, secondo comma, cod. civ., per non essere configurabile una innovazione idonea ad arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dell'edificio, o ad alterarne il decoro architettonico o a renderne talune parti inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

10 - Con riguardo al gravame nei confronti della sentenza del 3 aprile 2001, sono state sollevate tre censure.

Con la prima di esse, si lamenta violazione dell'art. 100 cod. proc. civ., per avere la Corte di merito rigettato la eccezione di inammissibilità della opposizione di N. G. alla delibera del 13 gennaio 2000 per carenza di interesse alla impugnativa. Osservano i ricorrenti che, trattandosi di azione di annullamento del deliberato assembleare per presunta lesione del diritto alla informazione, il N. avrebbe dovuto dimostrare in concreto la sussistenza di un proprio interesse ad agire attraverso la dimostrazione della necessità di ricorrere al giudice per evitare una lesione attuale del proprio diritto ed il conseguente danno alla propria sfera giuridica, laddove egli era uno dei maggiori beneficiari dall'atto condominiale impugnato, in quanto titolare del più ampio box esistente all'interno del cortile condominiale, con dotazione di telecomando per il transito delle autovetture di sua proprietà.

11.1 - La censura è destituita di fondamento.

11.2 - In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 cod. civ. ai condomini assenti e dissenzienti, non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto

dall'art. 100 cod. proc. civ. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (cfr., tra le altre, Cass., sentenze n. 4270 del 2001, n. 6742 del 2004, n. 15087 del 2005).

Alla stregua di tale principio di diritto, nella specie, come rilevato dalla Corte di merito, innanzi alla quale il predetto vizio era già stato dedotto, il N. era legittimato ad impugnare la delibera in questione, avendo dedotto, tra l'altro, un vizio della delibera medesima attinente alla formazione della volontà assembleare, ed, in particolare, la nullità od annullabilità della delibera per il fatto che l'ordine del giorno relativo alla assemblea nel corso della quale essa era stata adottata aveva ad oggetto la sola verifica della installazione della sbarra tra l'androne e il cortile, e non la statuizione che sarebbe stata poi assunta.

12 - Con la seconda censura, si lamenta omessa, carente, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, ancora violazione dell'art. 100 cod. proc. civ., e degli artt. 1105, terzo comma, 1109, n. 2, e 1137 cod. civ. per avere il giudice di appello rigettato la eccezione di inammissibilità della opposizione alla delibera del 13 gennaio 2000 per carenza di interesse di entrambi gli opposenti.

Dal relativo verbale assembleare risultava - osservano i ricorrenti - che il dott. De C. , delegato dei condomini opposenti B. e N. , aveva dichiarato, in riferimento ai punti all'ordine del giorno, di non essere contrario alla installazione dell'ascensore e di essere contrario alla installazione della sbarra elettronica ed alla variazione dei dispositivi già in uso. E dunque, il De C. non si era astenuto dal votare, sicché i suoi delegati non sarebbero stati legittimati ad impugnare il deliberato assembleare per presunto vizio di informazione.

13 - Infine, i ricorrenti deducono ancora la violazione degli artt. 1105, terzo comma, 1109, n. 2 e 1137 cod. civ. e dell'art. 100 cod. proc. civ. per avere la Corte d'appello rigettato il gravame avverso la sentenza del 3 aprile 2001 e confermato l'annullamento della delibera del 13 gennaio 2000, per incompletezza ed inesattezza dell'ordine del giorno, il quale non avrebbe assolto la propria funzione di rendere edotti i condomini sugli argomenti da trattare. Secondo i ricorrenti, detto ordine del giorno conteneva la indicazione sintetica degli stessi, nonché l'espressa previsione delle decisioni consequenziali da assumere, e la deliberazione che scaturì da quella assemblea fu pertinente e convergente rispetto al tema della discussione quale indicato nel predetto atto, tant'è che i condomini opposenti parteciparono, attraverso il dott. De C., dagli stessi delegato, alla discussione ed alla votazione anche sulla installazione della sbarra elettronica e variazione di dispositivi o serrature già in uso, esprimendo voto contrario.

14.1 - Le censure, da esaminare congiuntamente, siccome strettamente connesse sul piano

logico-giuridico, sono inammissibili.

14.2 - Esse impingono, invero, nelle valutazioni discrezionali del giudice di merito in ordine alla interpretazione dei fatti accaduti nel corso dell'assemblea del 13 gennaio 2000. La Corte partenopea ha, al riguardo, precisato che il De C. dichiarò, in detta sede, che, dovendo attenersi strettamente ai punti all'ordine del giorno - il quale prevedeva la verifica dell'installazione della sbarra -, ed ha ragionevolmente valorizzato tali affermazioni traendone la conclusione che lo stesso De C. avesse inteso in tal modo astenersi dal votare sul punto, con la conseguenza che i condomini da lui delegati ben potevano impugnare la delibera in questione.

14.3 - Quanto all'argomento dei ricorrenti relativo alla ritenuta ricomprensione nell'ordine del giorno del tema della sostituzione del congegno elettronico del cancello, la Corte territoriale ha confermato la decisione di primo grado che aveva annullato la delibera del 13 gennaio 2000 sulla base del rilievo che con essa si era stabilito di dare attuazione alla precedente delibera del 18 maggio 1999, relativa alla installazione della sbarra, sostituendo il meccanismo elettronico che governava il cancello e consegnando il relativo telecomando ai proprietari e conduttori dei boxes situati nel cortile, optando per un'alternativa non prevista dal predetto ordine del giorno.

A tale conclusione la Corte di merito è pervenuta sulla base dell'indirizzo giurisprudenziale secondo il quale, affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida, è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare si da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione. In particolare la disposizione dell'art. 1105, terzo comma, cod. civ. - applicabile anche in materia di condominio di edifici - la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea (v. Cass., sentenze n. 3634 del 2000, n. 13763 del 2004, n. 21298 del 2007).

14.4 - Nella specie, ha ritenuto il giudice di secondo grado che la decisione di modificare il congegno elettronico del cancello già esistente non costituisse un conseguente e possibile risultato della logica linea evolutiva della discussione relativa alla verifica della installazione della sbarra, non essendovi alcun nesso di consequenzialità tra la prima ed il secondo. Ebbene, l'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale - nonché della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in

discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - è demandato all'apprezzamento del giudice del merito, insindacabile in sede di legittimità se, come nella specie, adeguatamente motivato (v. Cass., sentenze n. 3634 del 2000, n. 13763 del 2004, n. 21298 del 2007, citate).

15 - Alla luce della conclusione della correttezza della conferma della decisione di primo grado relativa alla illegittimità della delibera assembleare del 13 gennaio 2000, si può ora passare all'esame dell'ultima doglianza relativa al giudizio di appello sulla sentenza del 13 aprile 2001, con la quale si deduce violazione dell'art. 2377, ultimo comma, cod. civ. e dell'art. 100 cod. proc. civ., nonché omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, per avere il giudice di secondo grado rigettato la eccezione di intervenuta cessazione della materia del contendere a seguito della revoca della impugnata delibera del 18 maggio 1999, alla stregua del rilievo che anche la successiva delibera del 13 gennaio 2000, che aveva sostituito la prima, era illegittima.

16.1 - La censura è infondata.

16.2 - Avuto riguardo, infatti, alla illegittimità della seconda delibera, relativa alla sostituzione del congegno elettrico di apertura del cancello, correttamente il giudice di merito ha escluso di poter fare applicazione della disposizione dell'art. 2377, ultimo comma, cod. civ. (estensibile, per il suo carattere generale, anche alle assemblee dei condomini degli edifici), secondo la quale l'annullamento della deliberazione dell'assemblea della società per azioni non può aver luogo se la deliberazione sia stata sostituita con altra presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo, con conseguente cessazione della materia del contendere quando l'assemblea regolarmente riconvocata abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto dell'impugnazione, ponendo in essere, pur in assenza di forme particolari, un atto sostanzialmente sostitutivo di quello invalido (v. Cass., sentenze n. 12439 del 1997, n. 10445 del 1998).

17 - Il ricorso deve, conclusivamente, essere rigettato. In ossequio al criterio della soccombenza, le spese del giudizio, che vengono liquidate come da dispositivo, vanno poste a carico dei soccombenti.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio, che liquida in complessivi euro 2200,00, di cui euro 2000,00 per onorari. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 1 aprile

2009.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 10 FEBBRAIO 2010