

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. FALASCHI Milena - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere

Dott. DONGIACOMO Giuseppe - Consigliere

Dott. OLIVA Stefano - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 16720-2019 proposto da:

(OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 5071/2018 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 21/11/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/09/2020 dal Consigliere Dott. SCARPA ANTONIO.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. (OMISSIS) ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza 21 novembre 2018, n. 5071/2018, resa dalla Corte d'Appello di Milano.

Il Condominio (OMISSIS), resiste con controricorso.

2. La Corte d'Appello di Milano, pronunciando sull'appello formulato da (OMISSIS), ha confermato la sentenza n. 4641/2017, resa dal Tribunale di Milano, ribadendo che l'attore ed appellante fosse decaduto dal diritto di impugnazione ex articolo 1137 c.c. della deliberazione assembleare del Condominio (OMISSIS), approvata il 18 novembre 2014, in quanto la citazione notificata il 15 dicembre 2014 non aveva rispettato il termine di decadenza di quindici giorni stabilito dall'articolo 25 lettera D del vigente regolamento condominiale contrattuale. Ad avviso della Corte di Milano, la decadenza stabilita dall'articolo 1137 c.c. in trenta giorni non e' comunque sottratta alla disponibilita' delle parti, con conseguente inapplicabilita' dell'articolo 2968 c.c., avendo l'assemblea deliberato su diritti di contenuto patrimoniale.

3. Il primo motivo di ricorso di (OMISSIS) deduce la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1137 e 1138 c.c., con sostituzione ex articolo 1419 c.c., comma 2, dovendosi intendere l'articolo 25, lettera D del regolamento inosservante della inderogabilita' dell'articolo 1137 c.c.

Il secondo motivo di ricorso di (OMISSIS) deduce la violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1137 e 1138 c.c., rispetto a quanto previsto nell'articolo 153 c.p.c., comma 1, sempre con riguardo alla indicata previsione regolamentare sul termine di impugnazione delle delibere assembleari.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la nullità della sentenza per assenza o apparenza della motivazione.

4. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'articolo 380-bis c.p.c., in relazione all'articolo 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il Presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'articolo 380 bis c.p.c., comma 2.

5. Il primo motivo di ricorso è manifestamente fondato, e l'accoglimento della prima censura comporta l'assorbimento del secondo e del terzo motivo, i quali perdono di conseguenza immediata rilevanza decisoria.

Secondo consolidato orientamento di questa Corte, che la sentenza impugnata ha ignorato, il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'articolo 1138 c.c., comma 4, né può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni (ad esempio, Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268).

In particolare, l'articolo 1138 c.c., u.c., disposizione che regola la materia di causa e della quale la Corte d'appello non ha tenuto conto, contiene, invero, due diverse norme, di cui una generica e l'altra specifica. La prima esclude che i regolamenti condominiali possano menomare i diritti spettanti a ciascun condomino in base agli atti di acquisto o alle convenzioni. La seconda dichiara inderogabili le disposizioni del codice concernenti l'impossibilità di sottrarsi all'onere delle spese, l'indivisibilità delle cose comuni, il potere della maggioranza qualificata di disporre innovazioni, la nomina, la revoca ed i poteri dell'amministratore, la posizione dei condomini dissenzienti rispetto alle liti, la validità e l'efficacia delle assemblee, l'impugnazione delle relative delibere. La prima di tali norme riguarda, dunque, i principi relativi alla posizione del condominio rispetto ai diritti dei condomini sulle parti comuni e sui beni di proprietà individuale e la disciplina di tali diritti, se non è modificabile da un regolamento comune, deliberato a maggioranza, può essere, invece, validamente derogata da un

regolamento contrattuale. La seconda norma, invece, concerne le disposizioni relative alla dinamica dell'amministrazione e della gestione condominiale.

L'inderogabilita' di queste ultime disposizioni e' assoluta e, pertanto, la relativa disciplina non puo' subire modifiche neppure in base a regolamenti contrattuali o ad altre convenzioni intercorse fra le parti (cfr. Cass. Sez. 2, 03/08/1966, n. 2155). Nel valutare la tempestivita' della impugnazione della deliberazione assembleare del Condominio (OMISSIS), approvata il 18 novembre 2014, avendo in particolare (OMISSIS) notificato la sua citazione il 15 dicembre 2014, la Corte d'appello di Milano avrebbe percio' dovuto rilevare la nullita' della richiamata clausola contenuta nell'articolo 25 lettera D del regolamento condominiale contrattuale, che stabilisce un termine di decadenza di quindici giorni, visto che l'articolo 1138 c.c., u.c., vieta che con regolamento condominiale siano modificate le disposizioni relative alle impugnazioni delle deliberazioni condominiali di cui all'articolo 1137 c.c. (cosi' Cass. Sez. 2, 06/05/1964, n. 1082). Non ha fondamento la considerazione sulla novita' della questione della nullita' della clausola regolamentare, in quanto la stessa e' rilevabile, ai sensi dell'articolo 1421 c.c., anche d'ufficio, in ogni stato e grado del procedimento, e quindi pure in sede di legittimita', purché siano acquisiti agli atti tutti gli elementi di fatto dai quali possa desumersene l'esistenza (cfr. Cass. Sez. U, 12/12/2014, n. 26243).

Deve pertanto enunciarsi il seguente principio:

E' nulla la clausola del regolamento di condominio che stabilisce un termine di decadenza di quindici giorni per chiedere all'autorita' giudiziaria l'annullamento delle delibere dell'assemblea, visto che l'articolo 1138 c.c., u.c., vieta che con regolamento condominiale siano modificate le disposizioni relative alle impugnazioni delle deliberazioni condominiali di cui all'articolo 1137 c.c.

Va dunque accolto il primo motivo di ricorso, restando assorbiti il secondo ed il terzo motivo, e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione, che decidera' uniformandosi all'enunciato principio e regolera' anche le spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti due motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione.