



21271-20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati:

Felice Manna - Presidente -
Ubaldo Bellini - Consigliere -
Antonio Scarpa - Consigliere -
Giuseppe Fortunato - Consigliere Rel.-
Chiara Besso Marcheis - Consigliere -

Oggetto:
condominio

R.G.N. 3396/2016

Cron. 21271

C.C. - 2.7.2020.

Rep e1

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 3396/2016 R.G. proposto da

SUPERCONDOMINIO (omissis)

(omissis)

(omissis)

), in

persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv.

(omissis) ; elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis), presso l'avv. (omissis).

- RICORRENTE-

contro

(omissis)

S.R.L., in persona del legale rappresentante

p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. (omissis), con

domicilio in l (omissis).

- CONTRORICORRENTE-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Bari n. 1565/2015, depositata in data 13.10.2015.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 19.3.2020 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

FATTI DI CAUSA

La (omissis) s.r.l. ha impugnato la delibera adottata in data 7.3.2002, con cui il Supercondominio resistente aveva approvato il

21
21271/20

consuntivo relativo al periodo compreso tra il primo ottobre 2000 ed il 31 dicembre 2001, lamentando che il suddetto bilancio non era stato comunicato prima dell'assemblea e non contemplava alcun esonero della società dal pagamento delle quote ordinarie, come invece previsto nell'atto di acquisto dell'immobile versato in atti.

Il tribunale ha respinto l'impugnazione, rilevando che il bilancio era stato allegato alla delibera di approvazione comunicata alla ricorrente, la quale non aveva – però - precedentemente chiesto di visionare la documentazione giustificativa o il documento approvato. Riguardo alle spese ordinarie, ha osservato che la deroga ai criteri legali di ripartizione doveva essere accettata da tutti i condomini, non potendo essere contenuta nel solo contratto di acquisto dell'immobile da parte della (omissis) s.r.l., e che non sussisteva alcun vulnus alla chiarezza dei dati contabili.

Su appello della società soccombente, la pronuncia è stata integralmente riformata in appello.

La Corte distrettuale ha ritenuto che il bilancio dovesse essere comunicato preventivamente alla società, essendo altrimenti leso il diritto "ad avere l'informativa generica con riferimento a quanto oggetto di assemblea", non potendo sopperire il successivo invio dell'atto, unitamente alla delibera di approvazione, dovendosi osservare l'obbligo di informazione in via preventiva e non successiva, osservando infine che i precedenti di legittimità richiamati dal Supercondominio si riferivano alla richiesta di documentazione ulteriore, finalizzata a chiarire e a giustificare le singole poste le poste di bilancio, non certo al bilancio in sé.

Per la cassazione della sentenza il Supercondominio ha proposto ricorso in tre motivi, illustrati con memoria.

La (omissis) s.r.l. ha depositato controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Deve respingersi l'eccezione di inammissibilità del ricorso, in quanto proposto in forza della delibera di autorizzazione ad

impugnare la sentenza, approvata dall'assemblea del Supercondominio con la sola partecipazione dei "caposcala".

Non risulta anzitutto che l'oggetto della lite ecceda la gestione ordinaria o riguardi compiti non rientranti nelle attribuzioni riservate agli organi del supercondominio (art. 67, comma terzo, disp. att. c.c.).

Tenuto conto della data di adozione della delibera di autorizzazione alla proposizione del ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 117 bis c.c., si applicano, inoltre, le disposizioni del capo II, del libro terzo del codice.

Ciò posto, non si ravvisa alcun ostacolo per ritenere operanti in materia gli artt. 1130 e 1131 c.c., trattandosi di disposizioni compatibili con la natura del supercondominio, pur se da armonizzare con i limiti che interessano le funzioni dell'assemblea e quelle che competono allo stesso amministratore.

Va dunque ribadito che, in linea generale, ai sensi dell'art. 1131 c.c., l'amministratore, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ed essendo però tenuto a dare notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c., può costituirsi in giudizio ed impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione assembleare, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'organo collegiale, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione o di impugnazione (Cass. s.u. 18331/2010).

Tale principio riguarda – tuttavia - solo le liti che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1131, commi secondo e terzo, non anche le controversie relative alle materie indicate dall'art. 1130 c.c. (Cass. 1451/2014; Cass. 10865/2016). In particolare, nel compito di eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, affidato all'amministratore dall'art. 1130, n.1, del c.c. - per il cui espletamento nel successivo art.1131 gli è riconosciuta la rappresentanza in giudizio del condominio - è implicitamente

ricompreso sia quello di difendere la validità delle delibere in relazione alla regolarità delle assemblee in cui le stesse furono adottate, sia quello di sostenere l'avvenuta dimostrazione documentale della regolarità dei conti sottoposti all'esame dei condomini dalla quale sia derivata l'approvazione dei bilanci (cfr., in termini, Cass. 993/1967, nonché Cass. 1451/2014; Cass. 16260/2016; Cass. 19651/2017).

Per quanto osservato, appare irrilevante accertare se l'assemblea abbia irregolarmente autorizzato la proposizione del ricorso, trattandosi di mero atto di assenso di un'attività già legittimamente esercitata dall'amministratore ai sensi dell'art. 1330 c.c. (Cass. 10865/2016; Cass. 13504/1999).

2. Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 1105, 1139, 1135, 1137 c.c., 66 disp. att. c.c., ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver la sentenza affermato erroneamente che la mancata comunicazione preventiva del bilancio sottoposto all'approvazione dell'assemblea lederebbe il diritto ad una corretta informazione dei singoli riguardo alle materie da discutere, trascurando che tale diritto è soddisfatto dall'avviso di convocazione contenente l'indicazione delle materie all'ordine del giorno, non occorrendo la trasmissione della documentazione contabile, dato che il destinatario del rendiconto non sono i singoli condomini, ma l'assemblea.

Il secondo motivo denuncia la violazione degli artt. 1117, 118 e 1123 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver la sentenza annullato la delibera di approvazione del bilancio, sollevando la (omissis) s.r.l. dal pagamento delle spese ordinarie, sebbene tale obbligo non fosse derogabile neppure dal regolamento di condominio e non trovasse titolo nella delibera, ma nel concreto svolgimento dell'attività di manutenzione e conservazione delle parti comuni.

Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. e del D.M. 55/2014, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per

aver la sentenza condannato il Supercondominio al pagamento delle spese di entrambi i gradi di giudizio, mentre, data la controvertibilità delle questioni esaminate, avrebbe dovuto disporre la compensazione totale o parziale, dovendo inoltre tener conto, nel quantificare le spese, che il resistente aveva depositato tardivamente la comparsa conclusionale.

3. Il primo motivo è fondato e comporta l'assorbimento delle altre censure.

E' pacifico che il bilancio consuntivo portato all'approvazione assembleare non era stato trasmesso alla società ricorrente al momento della convocazione e che era stato comunicato ex post, unitamente alla delibera di approvazione.

La Corte di merito ha affermato che la mancata comunicazione preventiva del bilancio lederebbe il diritto del singolo condominio ad *un'informazione generica*, non ponendolo in condizione di partecipare all'assemblea con un'adeguata conoscenza delle questioni in discussione.

Tale assunto non può essere condiviso.

Questa Corte ha costantemente affermato che l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione (Cass. 21966/2017; Cass. 15587/2018).

Non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione (Cass. 19210/2011; Cass.

19799/2014). Ove tale richiesta non sia stata avanzata, il singolo condomino non può invocare l'illegittimità della successiva delibera di approvazione per l'omessa allegazione dei documenti contabili all'avviso di convocazione dell'assemblea, ma può impugnarla per motivi che attengano esclusivamente alla modalità di approvazione o al contenuto delle decisioni assunte (Cass. 25693/2018).

E' quindi accolto il primo motivo di ricorso, con assorbimento delle altre censure.

La sentenza impugnata è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio di legittimità
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile del 2.7.2020.

IL PRESIDENTE

Felice Manna

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

05 OTT. 2020

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI