



22958-22

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

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -

ALDO CARRATO - Consigliere -

PATRIZIA PAPA - Consigliere -

ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

REMO CAPONI - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 24/06/2022 - PU

R.G.N. 11069/2017

Rep e i
own 22958

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 11069-2017 proposto da:

(omissis) elettivamente domiciliata in (omissis)

(omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis)

che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO : (omissis), rappre-
sentato e difeso dall'avvocato (omissis)

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 2326/2016 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 20/12/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24/06/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;

2022
1450

viste le conclusioni motivate, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona della Sostituta Procuratore Generale PAOLA D'OVIDIO, la quale ha chiesto il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

(omissis) ha proposto ricorso articolato in dodici motivi avverso la sentenza n. 2326/2016 della Corte d'appello di Bologna, pubblicata il 20 dicembre 2016.

Resiste con controricorso il Condominio : (omissis)

La Corte d'appello di Bologna ha respinto l'appello formulato da (omissis) contro la sentenza n. 1855/2010 del Tribunale di Rimini, che aveva rigettato l'impugnazione ex art. 1137 c.c. spiegata dalla condomina (omissis) con riguardo alla deliberazione assembleare 6 maggio 2010 del Condominio (omissis)

(omissis) aveva preliminarmente lamentato la nullità di tutte le delibere del Condominio (omissis), in quanto i titoli di acquisto di gran parte dei condomini non erano stati notificati preliminarmente alla locale Soprintendenza per consentire l'esercizio del diritto di prelazione spettante al Ministero per i beni culturali sui beni di interesse storico, artistico od archeologico. La deliberazione approvata dall'assemblea il 6 maggio 2010 era stata, in particolare, impugnata per questioni attinenti: alla verbalizzazione della presenza di alcuni condomini; ai limiti della delega conferita dal condomino (omissis) (riferita al solo punto 3 dell'ordine del giorno); alla verbalizzazione delle motivazioni espresse dalla (omissis) contro la nomina quale segretario del figlio dell'amministratore, nonché a proposito del rendiconto 2009 e del preventivo 2010; ai controlli sulla convo-



cazione di tutti i condomini; al mancato rilascio di copia dei documenti contabili; alla nomina dell'amministratore approvata coi voti dei condomini che avevano delegato lo stesso a partecipare all'assemblea; alle opere indicate al punto 5 dell'ordine del giorno; alla maggioranza per promuovere il giudizio nei confronti della (omissis) s.a.s.; alle informazioni date dall'amministratore sul furto del verbale.

Il ricorso è stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui all'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176.

Le parti hanno presentato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo del ricorso di (omissis) denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1130 c.c. "in merito al potere dell'amministratore di condominio di agire in giudizio a difesa della delibera condominiale senza preventiva autorizzazione dell'assemblea, ovvero sua ratifica prima dell'esaurimento del grado della fase e/o grado del giudizio".

La Corte d'appello ha sostenuto al riguardo che l'amministratore del condominio, in base al disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c., è legittimato ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione della delibera stessa da parte del condomino senza necessità di una specifica autorizzazione assembleare, e che, in ogni caso, dalla documentazione prodotta emergeva che era intervenuta "ratifica successiva" sia con riguardo al giudizio di primo grado, nell'assemblea del 1° marzo 2011, sia con riguardo al procedimento di appello nell'assemblea del 3 febbraio 2015.



Il primo motivo di ricorso è inammissibile, in quanto non supera lo scrutinio ex art. 360-bis, n. 1, c.p.c. La Corte di appello di Bologna ha deciso la questione di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte e l'esame del ricorso non offre elementi per mutare tale orientamento.

L'interpretazione di questa Corte sostiene che spetta in via esclusiva all'amministratore del condominio la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, ove queste non attengono a diritti sulle cose comuni (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379). Essendo l'amministratore l'unico legittimato passivo nelle controversie ex art. 1137 c.c., in forza dell'attribuzione conferitagli dall'art. 1130, n. 1, c.c., e della corrispondente rappresentanza in giudizio ai sensi dell'art. 1131 c.c., allo stesso spetta altresì la facoltà costituirsi nel processo ed eventualmente gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

D'altro canto, secondo l'insegnamento reso da Cass. Sez. Unite, 06/08/2010, n. 18331, l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ed essendo però tenuto a dare senza indugio 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 dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione. Nel ricostruire



la portata dell'art. 1131, comma 2, c.c., Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18331, ha invero affermato che, ferma la possibilità dell'immediata costituzione in giudizio dell'amministratore convenuto, ovvero della tempestiva impugnazione dell'amministratore soccombente (e ciò nel quadro generale di tutela urgente di quell'interesse comune che è alla base della sua qualifica e della legittimazione passiva di cui è investito), non di meno l'operato dell'amministratore deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea, in quanto unica titolare del relativo potere.

È certo, peraltro, che l'art. 182, comma 2, c.p.c., come modificato dall'art. 46, comma 2, della l. n. 69 del 2009, secondo cui il giudice, quando rileva un difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione, assegna alle parti un termine perentorio per la regolarizzazione, si applica anche al giudizio d'appello.

Dunque, la cosiddetta autorizzazione dell'assemblea a resistere in giudizio, ovvero il mandato dato all'amministratore per conferire la procura "*ad litem*" al difensore, non può valere che per il grado di giudizio in relazione al quale viene rilasciata, e quindi, se inerente alla costituzione nel giudizio di primo grado, non sana la mancanza della ulteriore preventiva autorizzazione assembleare concernente l'appello formulato dallo stesso amministratore avverso la sentenza di prime cure (Cass. Sez. 2, 26/11/2004, n. 22294). D'altro canto, l'eventuale ratifica assembleare poi intervenuta vale a sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità, ovvero ottempera al rilievo officioso del giudice che abbia all'uopo assegnato il termine ex art. 182 c.p.c. per regolarizzare il difetto di rappresentanza. La regola-



rizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., in favore dell'amministratore privo della preventiva autorizzazione assembleare, come della ratifica, può operare in qualsiasi fase e grado del giudizio, con effetti "ex tunc" (Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27236; arg. anche da Cass. Sez. Unite, 04/03/2016, n. 4248).

Tuttavia - e in ciò sta l'inammissibilità di base del primo motivo di ricorso - la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c.

Va peraltro considerato come anche l'eventuale difetto di valida costituzione del condominio per difetto di autorizzazione assembleare non avrebbe inciso sulla regolarità del rapporto processuale, ma rilevarebbe unicamente ove la non rituale presenza del convenuto ed appellato nel processo avesse recato pregiudizio all'attrice ed appellante (eventualmente per la condanna alle spese che quest'ultima non avrebbe subito se l'appellato non avesse partecipato al giudizio; arg. da Cass. Sez. L, 05/12/1998, n. 12363).

2. Il secondo motivo del ricorso di (omissis) denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1136 c.c. "in relazione alla delega del condomino (omissis) riferita solamente al punto 3 dell'ordine del giorno e pertanto da ritenersi assente per la restante parte dell'assemblea, nonché assenza nel verbale della presenza dei condomini (omissis) nonché dell'Avv. (omissis) Inesattezza e/o insufficienza del numero di condomini risultanti dal verbale e relativa invalidità della deliberazione assembleare".

Il quarto motivo di ricorso denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1135 c.c. e dell'art. 66 disp. att. c.c. "in re-

lazione alla mancata prova di regolare convocazione dell'assemblea mediante esibizione di tutti gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate a tutti i condomini facenti parte del Condominio (omissis).

Il decimo motivo di ricorso denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1136 c.c. "in relazione al mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per deliberare su iniziare causa civile nei confronti di (omissis)

Secondo, quarto e decimo motivo di ricorso sono da esaminare congiuntamente per l'evidente connessione.

La Corte d'appello ha affermato al riguardo che dal verbale del 6 maggio 2010 risulta "l'elenco dei condomini che hanno partecipato all'assemblea" e che circa "la delega del condomino (omissis)

(omissis) si rileva che deve ritenersi conferita in relazione a tutti i punti all'ordine del giorno ed oggetto di discussione, non essendo ammessa una delega parziale". Risultava inoltre dimostrato che l'amministratore avesse "correttamente effettuato le dovute comunicazioni relative alla convocazione assembleare mediante n. 28 raccomandate in data 23 aprile 2010".

Il secondo ed il quarto motivo di ricorso sono inammissibili in quanto non indicano specificamente, come prescritto dall'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., quale fosse il contenuto della "delega (omissis)" e del verbale d'assemblea, né da quale dato, testuale o extratestuale, potesse ricavarsi la presenza dei condomini (omissis) e dell'avvocato (omissis) né il "come" e il "quando" tali dati siano stati oggetto di discussione processuale tra le parti.

Il secondo ed il quarto motivo di ricorso sono altresì inammissibili ex art. 360-bis, n. 1, c.p.c.

Per costante orientamento giurisprudenziale, deve considerarsi che, se è l'amministratore, di regola, a dover procedere alla

convocazione dell'assemblea (art. 66 disp. att. c.c.), l'art. 1136, comma 6, c.c., nella formulazione qui applicabile ratione temporis, prescrive che "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini ('gli aventi diritto', dopo la riformulazione intervenuta con la legge n. 220 del 2012) sono stati invitati alla riunione ('sono stati regolarmente convocati')", integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione (arg. da Cass. Sez. 2, 18/11/2019, n. 29878; Cass. Sez. 2, 22/02/1995, n. 1980; Cass. Sez. 2, 16/07/1981, n. 4648).

E' perciò compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore, trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), la cui inosservanza importa l'annullabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40827; Cass. Sez. 2, 18/11/2019, n. 29878; Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263).

Nel caso di specie, la Corte d'appello ha affermato, valutando nel merito le risultanze di causa, che il Condominio convenuto aveva dato prova di aver inviato tempestivo avviso a tutti i condomini mediante raccomandate.

La ricorrente non potrebbe alludere che le carenze nella effettiva verifica della regolarità delle convocazioni abbiano comportato la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso dell'assemblea condominiale, in quanto un tale vizio implica la legittimazione a domandare l'annullamento della de-

libera, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., del singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., modificato dall'art. 20 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, pur nella specie non applicabile *ratione temporis* (Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 13/05/2014, n. 10338; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

La Corte d'appello di Bologna ha, quindi, dato per verificato in fatto la regolarità della costituzione dell'assemblea del 6 maggio 2010.

D'altro canto, seppur il verbale dell'assemblea, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1136 c.c., dovrebbe contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, tuttavia, la mancata indicazione del totale dei partecipanti non incide sulla validità della delibera se a tale incompletezza sia possibile rimediare mediante un controllo "aliunde" della regolarità del procedimento (Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40827; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 13/11/2009, n. 24132; Cass. Sez. 2, 10/09/2009, n. 18192; Cass. Sez. 2, 31/03/2015, n. 6552).

Quanto al profilo della "delega ^(omissis) ", deve premettersi comunque che, ove un condomino impugni una deliberazione dell'assemblea, assumendo che la stessa sia stata adottata in forza del voto di un "falso" (o "infedele") delegato, voto che abbia inciso sulla regolare costituzione dell'assemblea o sul raggiungimento della maggioranza deliberativa prescritta dalla legge o dal regolamento (non trovando nella specie applicazione, *ratione temporis*, quanto ora stabilito dall'art. 67, commi 1

e 5, disp. att. c.c., in seguito alle modifiche introdotte dalla legge n. 220 del 2012), occorre considerare come i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato vadano disciplinati in base alle regole sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante deve ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto. (Cass., Sez. 2, 30/01/2013 , n. 2218; Cass. Sez. 2, 07/07/2004, n. 12466). In forza dell'originaria formulazione dell'art. 67, comma 1, disp. att. c.c. (avendo soltanto la Riforma del 2012 imposto la forma scritta della delega), era del resto consolidato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui il potere rappresentativo conferito dal condomino ad un altro soggetto per la partecipazione all'assemblea condominiale potesse essere attribuito anche verbalmente; pertanto la prova dell'esistenza, dell'oggetto e dei limiti del mandato poteva essere acquisita con ogni mezzo, anche con presunzioni (Cass. Sez. 2, 14/07/1972, n. 2416; Cass. Sez. 2, 28/06/1979, n. 3634).

Ha, allora, errato la Corte d'appello di Bologna a sostenere e in motivazione che non è ammessa una "delega parziale": a norma degli artt. 1708 e 1711 c.c., dovendo piuttosto affermarsi che ogni condomino può conferire delega ad un rappresentante per intervenire all'assemblea fissando i limiti del mandato, e dunque anche soltanto per uno o più degli argomenti da trattare all'ordine del giorno. Nel caso in esame, non risulta tuttavia data prova, né risulta specificata l'indicazione in sede di ricorso, del contenuto che avesse la delega rilasciata dal condomino (omissis) per l'assemblea del 16 settembre 2006. Era comunque il solo condomino delegante legittimato a far valere

l'esorbitanza dell'attività della delegata rispetto ai limiti del mandato conferitole.

3. Il terzo motivo del ricorso di (omissis) denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1136 c.c. in relazione alla nomina quale segretario di assemblea di (omissis) (omissis) (figlio nonché membro di studio dell'amministratore di condominio (omissis) e sulla mancata ricezione in verbale delle eccezioni sul punto della condomina (omissis) (omissis).

Il terzo motivo di ricorso è inammissibile ex art. 360-bis, n. 1, c.p.c.

È univoco l'orientamento interpretativo, che va qui ribadito, secondo cui la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea di condominio, nel regime antecedente all'introduzione del sesto comma dell'art. 66 disp. att. c.c. (avvenuta in forza del d.l. n. 104 del 2020, convertito in l. n. 126 del 2020, ove si è previsto che, in caso di partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini), non era prescritta da alcuna norma a pena di nullità (seppur menzionata nel previgente secondo comma dell'art. 67 disp. att. c.c.). Pertanto, nel regime qui applicabile *ratione temporis*, la mancata nomina di un presidente e di un segretario o l'eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano alcuna invalidità delle deliberazioni assembleari (Cass. Sez. 2, 27/06/1987, n. 5709; Cass. Sez. 2, 16/07/1980, n. 4615).

In particolare, compito del segretario che assiste all'assemblea è quello di documentare la costituzione del collegio e di descrivere l'attività quale risulta dalle dichiarazioni del presidente, verbalizzando, altresì, in riassunto, le dichiarazioni dei partecipanti che ne fanno richiesta. Il verbale dell'assemblea con-

miniale, prescritto dall'ultimo comma dell'art. 1136 c.c., non deve tuttavia contenere l'indicazione analitica delle motivazioni del voto espresso da ciascun partecipante, sicché la mancata documentazione di tali dichiarazioni non costituisce causa di annullabilità della delibera. Detto verbale ha, allora, natura di scrittura privata, sicché il valore di prova legale di esso, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura, e, per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale, non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova. Incombe, tuttavia, sul condomino che impugni la delibera assembleare l'onere di sovvertire la presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale (Cass. Sez. 6 - 2, 09/05/2017, n. 11375; Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27163).

4. Il quinto motivo di ricorso denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1136 c.c. per la "mancata menzione nel verbale dei motivi di voto contrario espresso dalla condomina (omissis) in relazione al rendiconto sulle spese per l'anno 2009 nonché in merito alla mancata indicazione delle voci di spesa voce per voce per singolo condomino (l'avviso di convocazione conteneva l'indicazione generale delle voci di spesa affrontate senza la loro suddivisione per millesimi e senza riferimento alcuno a ciascun condomino)".

Anche questo motivo è inammissibile, valendo in ordine alla mancata verbalizzazione dei "motivi di voto" quanto già detto in rapporto al terzo motivo.

Altresì per questa censura non vien data specifica indicazione dei documenti su cui essi si fonda (art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.).

Il motivo è ancora inammissibile anche agli effetti dell'art. 360 bis n. 1 c.p.c.

La Corte di Bologna ha affermato che il Condominio aveva dimostrato di aver inviato in allegato agli avvisi di convocazione all'assemblea il prospetto riepilogativo del consuntivo 2009 con la sommatoria delle singole voci e la ripartizione delle spese.

E' allora altrettanto consolidato l'orientamento giurisprudenziale che precisa come per la validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società; è invero piuttosto sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione, e ciò comunque alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito e che non è denunciabile per cassazione alla stregua dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. Neppure si richiede che le voci di spesa siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa (Cass. II, 23/01/2007, n. 1405; Cass. II, 07/02/2000, n. 9099; Cass. II, 20/04/1994, n. 3747).



5. Il sesto motivo di ricorso deduce la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1136 c.c. in merito alla decisione dell'assemblea di negare accesso alla condomina (omissis) (omissis) alla documentazione condominiale.

La Corte d'appello ha dato per provato che l'amministratore aveva messo a disposizione della condomina (omissis) i documenti contabili richiesti e che la stessa non si era presentata per ritirarli.

Il sesto motivo di ricorso è inammissibile ai sensi dell'art. 360 bis n. 1 c.p.c.

Ancora una volta, non vi è ragione di censurare sul punto in diritto la sentenza impugnata, avendosi riguardo, in relazione alla data di approvazione dell'impugnata delibera, alla disciplina condominiale antecedente alle modifiche introdotte dalla legge n. 220 del 2012. E' certo nell'interpretazione giurisprudenziale che, se ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), senza avere neppure l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), l'esercizio di tale facoltà non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione, né rivelarsi contraria ai principi di correttezza (Cass. Sez. VI-2, 28/07/2020, n. 15996; Cass. Sez. 2, 21/09/ 2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29/11/2001, n. 15159).

La Corte di Bologna ha accertato che l'amministratore aveva messo a disposizione della condomina i documenti contabili richiesti e che (omissis) non si era presentata a ritirarli, e tale apprezzamento di fatto non è sindacabile in sede di legittimità, se non nei limiti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

6. Il settimo motivo di ricorso denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1136 c.c. in relazione alla mancata menzione dei motivi di voto contrario espressi dal (omissis)

(omissis) in relazione al preventivo di spesa per l'anno 2010.

Questo motivo è inammissibile per quanto già detto in ordine alla mancata verbalizzazione dei "motivi di voto" in risposta al terzo motivo: il verbale dell'assemblea condominiale non deve contenere l'indicazione analitica delle motivazioni del voto espresso da ciascun partecipante, sicché la mancata documentazione di tali dichiarazioni non costituisce causa di annullabilità della delibera.

7. L'ottavo motivo di ricorso denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 66 disp. att. c.c. "in relazione al conflitto di interessi fra amministratore delegato e condomini deleganti in merito al voto di conferma dell'amministratore (omissis) (omissis).

Anche questo motivo è inammissibile in base a principi già enunciati per le precedenti censure.

Non operava all'epoca della deliberazione oggetto di impugnazione il disposto del vigente quinto comma dell'art. 67, disp. att. c.c., introdotto dalla legge n. 220 del 2012, in forza del quale all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea. Questa norma limita inderogabilmente il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee, sicché la partecipazione all'assemblea condominiale dell'amministratore in qualità di rappresentante fornito di delega, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa.

Nel regime normativo qui applicabile *ratione temporis*, la delega conferita all'amministratore doveva invece valutarsi consi-



derando che i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato trovassero disciplina in base alle regole sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante può ritenersi legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto (Cass., Sez. 2, 30/01/2013, n. 2218; Cass. Sez. 2, 07/07/2004, n. 12466). Avendo allora il condomino conferito delega all'amministratore per esprimere il voto in assemblea su questione di interesse del medesimo mandatario, si poteva piuttosto presumere che il delegante, nel conferire il mandato, avesse valutato anche il proprio interesse come conforme a quello portato dall'amministratore delegato (arg. da Cass. Sez. 2, 25/11/2004, n. 22234).

8. Il nono motivo di ricorso denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1117 e 1136 c.c. in relazione alla deliberazione di cui al punto 5 dell'ordine del giorno relativa ad opere che non erano di competenza della condomina (omissis) e della sua scala.

Il motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 4 e 6, c.p.c., in quanto concerne censura che non risulta riferibile con alcuna affermazione in diritto contenute nella sentenza impugnata e deduce questione di cui non viene specificato come e quando la stessa sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti nel giudizio di primo grado e poi devoluta al giudice d'appello ex art. 342 c.p.c.

9. L'undicesimo motivo del ricorso di (omissis) denuncia "la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 164 cod. Beni Culturali in relazione alla omessa denuncia degli atti di alienazione degli appartamenti facenti parte il Condominio (omissis) (omissis) ex art. 61 cod. Beni Culturali con conseguente loro nullità.

Invalidità di tutte le delibere adottate per difetto di legittimazione dei condomini il cui atto di acquisto è affetto da nullità".

Questo motivo è palesemente inammissibile.

Esula del tutto dal possibile ambito cognitivo di un giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare condominiale, ex art. 1137 c.c., la questione della "nullità" dei titoli di acquisto delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, trattandosi di accertamento che neppure può svolgersi in via accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale, e che non può altrimenti conseguire efficacia di giudicato, svolgendosi il giudizio ai sensi dell'art. 1137 c.c. nei confronti dell'amministratore del condominio, il quale non ha rappresentanza dei singoli condomini per le liti inerenti ai rispettivi diritti dominicali individuali.

L'assunto su cui poggia l'undicesimo motivo di ricorso contravviene comunque ad un unanime indirizzo giurisprudenziale, incorrendo nella inammissibilità ex art. 360 bis n. 1, c.p.c. L'inosservanza dell'obbligo di denuncia degli atti di trasferimento dei beni d'interesse artistico o storico vincolati appartenenti a privati (di cui all'art. 30, comma 1, legge 1° giugno 1939, n. 1089, in base alla disciplina in seguito trasfusa dapprima nel d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, e poi nel d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) determina la nullità degli atti compiuti in violazione del diritto di prelazione in favore dello Stato, nullità che non può tuttavia, a differenza di quanto suppone la ricorrente, essere fatta valere nei rapporti tra privati (Cass. Sez. 2, 13/11/2020, n. 25791, non massimata; Cass. Sez. 2, 28/06/2012, n. 10950; Cass. Sez. 3, 12/10/1998, n. 10083; Cass. Sez. 3, 12/06/1990, n. 5688; Cass. Sez. 1, 17/06/1967, n. 1429).

10. Il dodicesimo motivo di ricorso invoca l'art. 350 n. 5 c.p.c. per "sostanziale omessa motivazione derivante da aspecifica aderenza ai motivi di doglianza avanzati dalla ricorrente e per contrarietà delle motivazioni con approdi consolidati della giurisprudenza di legittimità. Sostanziale denegata giustizia alle ragioni della sig.ra ^(omissis).

Il dodicesimo motivo di ricorso è inammissibile per assoluta carenza di specificità, ex art. 366, comma 1, nn. 4 e 6, c.p.c., consistendo in una generica critica della sentenza impugnata quanto alle risposte rese ai "numerosi e pregnanti motivi di doglianza". In seguito alla riformulazione dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., disposta dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012, non sono più ammissibili nel ricorso per cassazione le censure di contraddittorietà e insufficienza della motivazione della sentenza di merito impugnata, in quanto il sindacato di legittimità sulla motivazione resta circoscritto alla sola verifica della violazione del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111, comma 6, Cost., individuabile nelle ipotesi - che si convertono in violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c. e danno luogo a nullità della sentenza - di "mancanza della motivazione quale requisito essenziale del provvedimento giurisdizionale", di "motivazione apparente", di "manifesta ed irriducibile contraddittorietà" e di "motivazione perplessa od incomprensibile", al di fuori delle quali il vizio di motivazione può essere dedotto solo per omesso esame di un "fatto storico", che abbia formato oggetto di discussione e che appaia "decisivo" ai fini di una diversa soluzione della controversia.

11. Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile, con condanna della ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

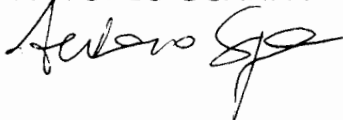
La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 5.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 24 giugno 2022.

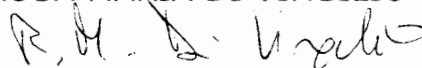
Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA



Il Presidente

ROSA MARIA DI VIRGILIO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 22 LUG 2022