



22952-22

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -
- Dott. MARIO BERTUZZI - Consigliere -
- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -
- Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -
- Dott. MAURO CRISCUOLO - Rel. Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 09/03/2022 -
PU

R.G.N. 11716/2021

Rep. 01

Con 22852

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 11716-2021 proposto da:

[Redacted],
[Redacted], elettivamente domiciliate in
ROMA, VIA [Redacted], presso lo studio dell'avvocato
[Redacted], che le rappresenta e difende unitamente
all'avvocato [Redacted], giusta procura in calce al
ricorso;

- ricorrenti -

contro

[Redacted],
[Redacted], elettivamente domiciliati in ROMA, VIA [Redacted],
10, presso lo studio dell'avvocato [Redacted], che li
rappresenta e difende giusta procura in calce al controricorso;

524/22

- controricorrenti -

nonchè contro

██████████, CONDOMINIO ██████████;

- intimati -

avverso la sentenza n. 5853/2020 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 13/11/2020;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 09/03/2022 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Lette le conclusioni del Pubblico Ministero, nella persona del Sostituto Procuratore Generale, Dott.ssa PAOLA D'OVIDIO, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

Lette le memorie della ricorrente e dei controricorrenti;

RAGIONI IN FATTO DELLA DECISIONE

La ██████████ e la ██████████ impugnavano la delibera assembleare del condominio in Roma alla via ██████████, adottata in data 7/5/2013, in relazione ai punti 1, 2 e 3 dell'ordine del giorno, relativamente all'approvazione dei bilanci consuntivi degli anni 2008, 2011 e 2012, lamentando, per quanto ancora rileva in questa sede, la violazione dei criteri di redazione dei consuntivi, alla luce di quanto specificato da una precedente sentenza del Tribunale di Roma, che aveva annullato la delibera di approvazione del consuntivo dell'anno 2008, attesa anche la carenza di pezze giustificative, l'eccessività di alcune spese ed in particolare dei compensi che l'amministratore si era autoliquidato.

Nella resistenza del condominio, che contestava la fondatezza dell'impugnativa, intervenivano nel corso del giudizio anche i condomini ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ che aderivano alle difese del condominio.

Il Tribunale di Roma con la sentenza n. 1951/2018 annullava la delibera impugnata, rilevando che i bilanci impugnati erano stati oggetto di revoca con una successiva delibera del 4/4/2016, ma che anche tale delibera era stata impugnata sicché permaneva l'interesse all'annullamento di quella oggetto di causa. Nel merito sosteneva che il bilancio andava redatto secondo il criterio di cassa e non quello di competenza, così che la commistione dei due criteri aveva impedito ai condomini di avvedersi della reale portata del consuntivo, dovendosi quindi pervenire all'accoglimento della domanda, attese anche le numerose "criticità" in esso contenute.

I condomini intervenuti proponevano appello cui resistevano le società attrici.

La Corte d'Appello di Roma con la sentenza n. 5853 del 25 novembre 2020 ha accolto il gravame, e per l'effetto ha rigettato l'impugnativa della delibera, condannando le società attrici al rimborso delle spese di lite.

La sentenza, dopo aver escluso che fosse intervenuta la cessazione della materia del contendere, poiché le delibere del 2017 avevano inteso mettere in esecuzione proprio quella oggetto di causa, ponendo nel nulla la delibera di revoca adottata nel 2016, riteneva che la redazione del bilancio con l'adozione congiunta del criterio di cassa e di competenza non determina un vizio invalidante del bilancio stesso, purché i condomini siano posti nelle condizioni di conoscere le ragioni delle singole poste, e precisamente se si tratti di movimenti in uscita o in entrata, ovvero di voci effettive o solo preventivate. La regola che presiede alla redazione della contabilità condominiale è quella della sua intellegibilità, con un impegno di ordinaria diligenza, ben potendo la stessa approvazione

4

assumere valore ricognitivo del debito, limitatamente alle poste passive.

La decisione del Tribunale, senza contraddire le ragioni delle singole poste in bilancio, ne aveva contestato l'attendibilità nel quantum, peraltro sulla base di indicazioni che prescindevano dalla stessa formulazione dei motivi di impugnazione, come ad esempio per la voce relativa a crediti verso i condomini, introducendo in tal modo un vizio di annullamento della delibera nemmeno prospettato dalle ricorrenti.

Doveva poi escludersi che vi fosse stato un salto nell'approvazione dei bilanci, e ciò anche a prescindere dal fatto che la giurisprudenza non esige una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti.

Rientrava nell'apprezzamento discrezionale dell'assemblea valutare la rilevanza probatoria delle pezze di giustificazione delle spese riportate nel bilancio, non potendo tale apprezzamento essere oggetto di sindacato da parte del giudice, se non quando trasmodi in un eccesso di potere, allorché l'assemblea abbia operato in danno del condominio.

Comunque, la carenza di riscontri giustificativi non poteva essere affermata in maniera apodittica, dovendo essere ancorata ad un compiuto ed analitico confronto con la documentazione inerente alle contestate gestioni contabili.

Per la cassazione di tale sentenza propongono ricorso la [redacted] e la [redacted], sulla base di tre motivi, illustrati da memorie.

[redacted] e la [redacted] resistono con controricorso, illustrato da memorie.

Il Condominio in Roma alla via [redacted] e la [redacted] non hanno svolto attività difensiva.

RAGIONI IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Ritiene la Corte che in via del tutto preliminare debba essere rilevata l'inammissibilità dell'appello a suo tempo proposto, avverso sentenza di accoglimento dell'impugnativa della delibera assembleare, non da parte del condominio soccombente, ma da parte dei condomini che erano intervenuti in giudizio al solo fine di supportare la posizione del condominio.

Rileva a tal fine il principio affermato da questa Corte secondo cui, nel giudizio di impugnazione di una delibera assembleare ex art. 1137 c.c., i singoli condomini possono volontariamente costituirsi mediante intervento che, dal lato attivo, va qualificato come adesivo autonomo (con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi di lite, anche in presenza di rinuncia o acquiescenza alla sentenza da parte dell'originario attore), ove essi siano dotati di autonoma legittimazione ad impugnare la delibera, per non essersi verificata nei loro confronti alcuna decadenza, ovvero, se quest'ultima ricorra, come adesivo dipendente (e, dunque, limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame); tale ultima è la qualificazione da riconoscersi, altresì, all'intervento, ove questo sia a favore del condominio, siccome volto a sostenere la validità della delibera impugnata, stante la legittimazione processuale passiva esclusiva dell'amministratore nei giudizi relativi all'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, non trattandosi di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni (Cass. n. n. 2636/2021).

Infatti, poiché nella specie si tratta non di azioni relative alla tutela o all'esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni, ma, appunto, di controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale, intese, dunque,

a soddisfare esigenze collettive della comunità condominiale, essendo rispetto ad esse unico legittimato passivo l'amministratore, l'eventuale intervento del singolo condomino è adesivo dipendente, sicché questi non è ammesso a proporre gravame avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio; la legittimazione passiva esclusiva dell'amministratore del condominio nei giudizi relativi alla impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea promossi dal condomino dissenziente discende dal fatto che la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi (Cass., Sez. 2, 12/12/2017, n. 29748; Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379; Cass. Sez. 2, 11/08/1990, n. 8198). Tale orientamento non è stato scalfito da Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934, la quale ha piuttosto ribadito la sussistenza dell'autonomo potere individuale di ciascun condomino ad agire e resistere in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" delle parti comuni. Nella specie, l'intervento dei condomini appellanti, spiegato nel giudizio di primo grado avente ad oggetto l'impugnazione della deliberazione assembleare, era espressamente volto a sostenere la validità della deliberazione impugnata nell'ottica della gestione collettiva dei beni comuni, e non a far valere i diritti reali degli interventori su di essi.

Si trattava perciò, all'evidenza, di un intervento adesivo dipendente, e non autonomo, giacché non diretto ad azionare un diritto in conflitto con una delle parti originarie, né consistente nella introduzione di una nuova domanda nel processo, ai sensi dell'art. 105, comma 1, c.p.c. In definitiva, deve concludersi che l'intervento operato in un giudizio di

impugnazione di una deliberazione assembleare, ai sensi dell'art. 1137 c.c., da singoli condomini a favore del condominio, e cioè per sostenere la validità della deliberazione impugnata, si connota come intervento adesivo dipendente, di tal che, stando all'art. 105, comma 2, c.p.c., i poteri dell'intervenuto sono poi limitati all'espletamento di un'attività accessoria e subordinata a quella svolta dalla parte adiuvata. In particolare, in caso di acquiescenza alla sentenza della parte adiuvata, l'interventore adesivo dipendente non può proporre alcuna autonoma impugnazione, né in via principale né in via incidentale (Cass. Sez. U, 17/04/2012, n. 5992; da ultimo, arg. da Cass. Sez. 2, 30/11/2020, n. 27300).

Essendo accertato il difetto di legittimazione ad appellare di [REDACTED], della [REDACTED] e della [REDACTED], stante l'acquiescenza del Condominio di via [REDACTED], a norma dell'art. 382, ultimo comma, c.p.c., va disposta la cassazione senza rinvio della sentenza impugnata poiché il processo non poteva essere proseguito.

Né per il rilievo dell'inammissibilità dell'appello appare necessario dover stimolare preventivamente il contraddittorio tra le parti, ritenendo la Corte di dover richiamare il principio secondo cui qualora la Corte rilevi l'inammissibilità del ricorso per ragioni di carattere processuale, la declaratoria di inammissibilità non presuppone la necessità prospettare il tema alle parti, trattandosi di questione di diritto di natura esclusivamente processuale (Cass. S.U. n. 25208/2015; Cass. n. 9591/2011; Cass. n. 19372/2015; Cass. n. 24312/2017).

Per la natura della pronuncia resa, non 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 delle ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato

pari a quello previsto per il ricorso, operando tale misura soltanto nel caso del rigetto dell'impugnazione o della sua declaratoria d'inammissibilità o improcedibilità.

Sussistono invece i presupposti processuali per il versamento - ai sensi della medesima norma -, da parte dei controricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'appello, atteso il rilievo dell'inammissibilità dell'impugnazione proposta.

Le spese del presente giudizio e di quelle del giudizio di appello seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Nulla a disporre quanto al Condominio, non avendo svolto attività difensiva né in appello né in questa fase.

P.Q.M.

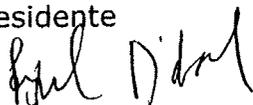
La Corte decidendo sul ricorso, cassa senza rinvio la sentenza impugnata, poiché il processo non poteva essere proseguito;

Condanna i controricorrenti al rimborso delle spese del presente giudizio e di quelle del giudizio di appello in favore dei ricorrenti che liquida per il presente giudizio in complessivi € 2.400,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali, pari al 15 % sui compensi, ed accessori di legge, e per il giudizio di appello in complessivi € 2.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali, pari al 15 % sui compensi, ed accessori di legge;

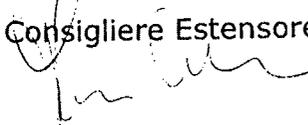
Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei controricorrenti del contributo unificato dovuto per il giudizio di appello a norma dell'art. 1 *bis* dello stesso art. 13.

Così deciso nella camera di consiglio del 9 marzo 2022

Il Presidente



Il Consigliere Estensore



Funzionario Giudiziale
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 22 LUG 2022

Funzionario Giudiziale
Valeria NERI