



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:	Oggetto
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -	CONDOMINIO
GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -	
ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -	Ud. 14/07/2022 - CC
LUCA VARRONE - Consigliere -	R.G.N. 28496/2021
STEFANO OLIVA - Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 28496-2021 proposto da:

(omissis) S.R.L., rappresentata e difesa dall'avvocato
(omissis) ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) ,
rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis) ;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 451/2021 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO,
depositata il 31/03/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
14/07/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.



FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1.La (omissis) s.r.l. ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 452/2021 pubblicata il 31 marzo 2021 della Corte d'appello di Catanzaro.

Resiste con controricorso l'intimato Condominio (omissis)

2.La Corte d'appello di Catanzaro ha rigettato l'appello formulato dalla (omissis) s.r.l. avverso la sentenza pronunciata in primo grado dal Tribunale di Catanzaro in data 12 maggio 2014, con la quale era stata respinta l'opposizione promossa dalla società avverso il decreto ingiuntivo ottenuto dal Condominio (omissis)

per l'importo di € 29.095,24, oltre interessi, a titolo di spese condominiali per le gestioni dall'anno 2002 all'anno 2005.

Sia il Tribunale che la Corte d'appello hanno negato che fosse stata data prova dell'accordo di compensazione intercorso tra la condomina (omissis)

s.r.l. e il Condominio (omissis), quanto ai debiti della prima per i contributi condominiali ed il corrispettivo che avrebbe vantato la società per l'utilizzo da parte del Condominio di un immobile per "ambulatorio" di proprietà della ricorrente. La Corte d'appello ha ritenuto che fornissero prova delle morosità azionate i conti consuntivi 2002, 2003, 2004 e 2005 e le schede contabili depositate, ed ha sostenuto che l'eventuale accordo verbale concluso dall'amministratore per l'utilizzo del locale negozio di proprietà della (omissis) non avrebbe potuto impegnare il Condominio in assenza di ratifica dell'assemblea. La sentenza impugnata ha altresì ritenuto non provate le modalità ed i termini dell'utilizzazione, da parte del Condominio, dell'immobile adibito ad ambulatorio di proprietà della società, ed ha perciò rigettato anche la domanda volta alla corresponsione di una "indennità per l'occupazione".



3. Il primo motivo del ricorso della (omissis) s.r.l. denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. "e di ogni norma e principio di valutazione del materiale probatorio offerto dalle parti". La ricorrente si riporta ai "mezzi istruttori esibiti e richiesti" negli atti del giudizio di merito; deduce che nei bilanci consuntivi e preventivi del Condominio (omissis) dall'anno 2002 all'anno 2005 "non vi è traccia di poste a debito della società" per gli oneri condominiali ingiunti; espone che il Condominio si è opposto alla richiesta di esibizione delle scritture contabili e dell'elenco dei condomini morosi, quest'ultimo poi "improvvisamente" depositato; narra di un procedimento penale a carico dell'amministratore, sottoposto agli arresti domiciliari, e di indagini della Guardia di Finanza; contesta l'omessa valutazione dei documenti sull'avvenuto introito nelle more del giudizio di primo grado di parte delle somme ingiunte; riferisce di essere venuta in possesso solo dopo la pubblicazione della sentenza di appello di nuova documentazione attinente ai pagamenti di parte degli oneri condominiali per gli esercizi 2004 e 2005 da parte di (omissis) e di (omissis); chiede di cassare la sentenza impugnata per far espletare la CTU tecnico-contabile già sollecitata in primo grado ed in appello.

Il secondo motivo denuncia la violazione o falsa applicazione di "norme di diritto e difetto di motivazione su punti decisivi della controversia" ex art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c. Si riferisce delle deposizioni dei testimoni (omissis), (omissis) e (omissis), che, quanto all'immobile adibito ad ambulatorio medico, avrebbero confermato la "disponibilità dei locali in capo al condominio sin dal lontano 1993". Proprio per effetto di tale "disponibilità" dell'immobile di proprietà della (omissis) s.r.l., il Condominio non aveva perciò mai richiesto alla società il pagamento degli oneri condominiali, compensati con la "detenzione del cd. ambulatorio". L'accordo raggiunto con l'amministratore sarebbe stato, peraltro, oggetto di "ratifica implicita" alla luce del comportamento costante dei condomini dal 1993 al 2008, che



avevano tollerato il mancato pagamento delle spese condominiali da parte della società. Si insiste altresì per il riconoscimento della indennità di occupazione per la somma di € 40.000,00.

Il terzo motivo deduce la "omessa decisione sulla domanda di accertamento dell'avvenuto pagamento delle somme ingiunte... da parte dei nuovi acquirenti i villini".

4. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

4.1. La ricorrente ha presentato memoria. Anche il controricorrente ha presentato memoria e prodotto deliberazione dell'assemblea condominiale di ratifica della costituzione in giudizio operata dall'amministratore.

4.2. Nella memoria presentata dalla (omissis) s.r.l. si osserva che la proposta del relatore nulla ha rilevato in merito alla richiesta della ricorrente di "rideterminare le somme portate dal titolo monitorio per avvenuto parziale pagamento nel corso del giudizio ... [q]uesto a riprova della superficialità con cui vengono esaminati gli atti di causa ... leggendo molto frettolosamente il ricorso, il controricorso e i documenti allegati da entrambe le parti, altrimenti oggi avremmo una proposta assolutamente diversa".

La ricorrente in tal modo trascura che la proposta di trattazione camerale ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c. non riveste carattere decisorio e non deve essere motivata, essendo destinata a fungere da prima interlocuzione fra il relatore e il presidente del collegio; né il contenuto e la funzione di tale disposizione sono mutati all'esito del Protocollo di intesa tra la Corte di cassazione, il Consiglio Nazionale Forense e l'Avvocatura generale dello Stato sull'applicazione del "nuovo rito" ai giudizi civili di cassazione, intervenuto in data 15 dicembre 2016, che ha previsto l'«informazione



circa le ragioni dell'avvio del ricorso alla trattazione in adunanza camerale» (tra le tante, Cass. Sez. 6 - 2, 05/02/2020, n. 2720).

5. I tre motivi di ricorso sono accomunati da identici profili di inammissibilità.

5.1. Innanzitutto, opera per essi la previsione di cui all'art. 348 ter, comma 5, c.p.c., che esclude che possa essere impugnata per omesso esame ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. la sentenza di appello "che conferma la decisione di primo grado" e che, come nella specie, risulti fondata sulle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della sentenza di primo grado (cd. doppia conforme).

5.2. Nel vigore del testo dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., introdotto dal d.l. n. 83 del 2012, convertito con modifiche nella legge n. 134 del 2012, non è più configurabile il vizio di insufficiente o contraddittoria motivazione della sentenza, atteso che la norma suddetta attribuisce rilievo solo all'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, costituendo, piuttosto, vizio di nullità della sentenza ai sensi del n. 4) del medesimo art. 360 c.p.c. le ipotesi di "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", "motivazione apparente", "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile" (Cass. Sez. Unite, 07/04/2014, n. 8053).

5.3. E' denunciata l'omessa o erronea valutazione di risultanze documentali (relative ai bilanci condominiali ed all'elenco delle morosità, dei quali si propone una lettura opposta a quella data dalla Corte d'appello, nonché agli eseguiti pagamenti delle somme per cui è causa), ma non viene specificamente indicato, come prescrive l'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., "come" e "quando" i fatti storici da essi comprovati erano stati oggetto di discussione processuale tra le parti, ovvero in quale atto difensivo erano stati esposti gli scopi della relativa esibizione documentale con riguardo alle domande o eccezioni della parte, fermo restando che



l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie.

5.4. I motivi di ricorso si risolvono in una critica generica della sentenza impugnata, formulata sotto una molteplicità di profili di fatto, ed invocano un generico rinnovato esame delle risultanze istruttorie e sono quindi volti a devolvere alla Corte di cassazione il compito di procedere a nuovi apprezzamenti di fatto mediante un accesso diretto agli atti che possa condurre ad una diversa delibazione del merito della lite.

Quanto alla ipotizzata violazione dell'art. 115 c.p.c., essa può essere dedotta come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice ha dichiarato espressamente di non dover osservare la regola contenuta nella norma, ovvero ha giudicato sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, ha attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre. La violazione dell'art. 116 c.p.c. (norma che sancisce il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale) è a sua volta idonea ad integrare il vizio di cui all'art. 360, n. 4, c.p.c., solo quando il giudice di merito disattenda tale principio in assenza di una deroga normativamente prevista, ovvero, all'opposto, valuti secondo prudente apprezzamento una prova o risultanza probatoria soggetta ad un diverso regime (Cass. Sez. 3, 10/06/2016, n. 11892).

Proprio in base al medesimo art. 116 c.p.c., rientra invece nel potere discrezionale del giudice di merito individuare le fonti del proprio convincimento, apprezzare le prove, controllarne l'attendibilità e la concludenza e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione. Tale operazione non è consentita nel giudizio di legittimità.



Nonostante la rubrica del primo motivo di ricorso denunci un vizio di violazione di legge con riferimento agli artt. 115 e 116 c.p.c., il suo contenuto espositivo non prospetta un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata dalle richiamate norme di diritto, ma allega un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, soltanto sotto il profilo dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

5.5. Le censure sono altresì inammissibili ai sensi dell'art. 360 bis n. 1 c.p.c.

5.5.1. Occorre in premessa ribadire che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 6 - 2, 23/07/2020, n. 15696; Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569). Il giudice, pronunciando sul merito, emetterà una sentenza favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata, e cioè che il credito preteso sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare. Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, comma 2, c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione (Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938; Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741).

Dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, pertanto, per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dal primo comma dell'art. 1137 c.c., discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a



contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio o per la prestazione dei servizi nell'interesse comune (Cass. Sez. 2, 05/11/1992, n. 11981).

Il rendiconto consuntivo che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino (come nella specie la Corte d'appello di Catanzaro ha dato per accertato in fatto a pagina 3 dell'impugnata sentenza), riporti le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea può essere impugnato ai sensi dell'art. 1337 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (Cass. Sez. 6 - 2, 15/02/2021, n. 3847).

5.5.2. Spetta all'assemblea condominiale (e non all'amministratore) il "potere" di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli (cfr. Cass. Sez. 2, 16/01/2014, n. 821; Cass. Sez. 2, 25/03/1980, n. 1994). In tal senso depone altresì l'art. 1129, comma 9, c.c., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220 e perciò qui non applicabile *ratione temporis*, il quale comunque obbliga l'amministratore ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, con ciò confermando che non rientra, quindi, tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condomini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi senza apposita autorizzazione dell'assemblea.

5.5.3. Non riveste perciò alcuna decisività, ai fini dell'accertamento di un fatto estintivo della pretesa creditoria azionata in sede monitoria nel presente giudizio (al di là dei profili sottolineati nella sentenza impugnata



circa la carenza di prova), l'allegazione dell'avvenuta conclusione di una convenzione intervenuta tra la condomina (omissis) s.r.l. e l'amministratore del Condominio (omissis), con la quale la prima si obbligava a far godere al Condominio un immobile di sua proprietà da adibire ad ambulatorio destinato al servizio delle unità abitative condominiali, prevedendosi quale corrispettivo del godimento del bene l'esonero della società concedente dal pagamento dei contributi ex art. 1123 c.c. Una siffatta iniziativa contrattuale dell'amministratore, senza previa approvazione o successiva ratifica dell'assemblea, non determina, infatti, l'insorgenza di alcun obbligo per il condominio, né può sostenersi che la società (omissis) avesse fatto ragionevolmente affidamento sull'operato e sui poteri dell'amministratore, giacché i poteri di quest'ultimo e le attribuzioni dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1335 c.c. (Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20136).

D'altro canto, la ravvisabilità della ratifica, ai sensi dell'art. 1399 c.c., di un contratto stipulato dall'amministratore eccedendo dalle proprie attribuzioni e non investito del relativo potere dall'assemblea suppone che la stessa surroghi il necessario atto deliberativo dell'organo collegiale e costituisce apprezzamento di fatto che non può essere compiuto in sede di legittimità, come invece invoca la ricorrente.

Né è configurabile una "ratifica implicita" dell'accordo raggiunto tra la condomina e l'amministratore, desunta, secondo la ricorrente, dal comportamento costante dei condomini dal 1993 al 2008, che avevano tollerato il mancato pagamento delle spese condominiali da parte della società, in quanto una siffatta convenzione in deroga ai criteri legali di cui agli artt. 1118 e 1123 c.c. non può intendersi approvata o ratificata per "facta concludentia" (arg. da Cass. Sez. 2, 15/10/2019, n. 26042 Cass. Sez. Unite, 30/12/1999, n. 943).



La mancanza di riferibilità alla collettività condominiale del contratto concluso tra la (omissis) s.r.l. e l'amministratore del Condominio (omissis) priva altresì di qualsiasi fondamento la domanda di "indennità di occupazione del locale ambulatorio", essendo peraltro intrinsecamente contraddittoria la prospettazione difensiva della ricorrente, che dapprima sostiene che per il godimento del "locale ambulatorio" era stata pattuita una controprestazione, consistente nell'esonero della società dagli oneri condominiali, e poi di fatto suppone un'occupazione senza titolo di detto immobile, al fine di ottenere la condanna del Condominio al pagamento, appunto, di una "indennità di occupazione".

Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile, regolandosi secondo soccombenza in favore del controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'ammontare 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 € 3.200,00, 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 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 14 luglio 2022.

Il Presidente

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

