



0017035/16

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Emilio MIGLIUCCI	- Presidente	R.G. 1009/12
Dott. Ippolisto PARZIALE	- Consigliere	Cron. 17035
Dott. Lorenzo ORILIA	- Consigliere	Rep. el
Dott. Alberto GIUSTI	- Consigliere Rel.	Ud. 19/7/2016
Dott. Antonello COSENTINO	- Consigliere	

ha pronunciato la seguente

condominio

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

DI SALVO Avv. Liborio, rappresentato e difeso da se medesimo;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI VIA VILAFRANCA N. 40 - PALERMO, in persona  
dell'amministratore *pro tempore*;

- intimato -

e nei confronti di

GAGLIARDO Avv. Rosolino;

- intimato -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Palermo in data  
23 maggio 2011.

1597/16

*Am*



Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 19 luglio 2016 dal Consigliere relatore dott. Alberto Giusti;

udito l'Avv. Liborio Di Salvo;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Rosario Giovanni Russo, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

*Ritenuto in fatto*

1. - Con ricorso in data 10 giugno 1999 Liborio Di Salvo impugnava la delibera adottata il 5 maggio 1999 dall'assemblea condominiale dell'edificio di via Villafranca n. 40 a Palermo in quanto la stessa sarebbe stata illegittima per avere, senza la prescritta maggioranza, deciso di costituire un fondo cassa di lire 50.000.000, poi ridotto a lire 40.000.000, per innovazioni, incorrendo anche in eccesso di potere.

Si costituiva il Condominio, resistendo.

2. - Con sentenza in data 10 giugno 2004 il Tribunale di Palermo rigettava la domanda.

3. - Con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 23 maggio 2011, la Corte d'appello di Palermo ha confermato la pronuncia di primo grado appellata dal Di Salvo.

3.1. - La Corte territoriale ha rilevato che già nel novembre e dicembre 1998 l'assemblea condominiale era stata convocata per discutere ed approvare lavori di adeguamento dell'impianto elettrico, di manutenzione della copertura e del



lucernaio della scala, di manutenzione dell'impianto fognario e dell'intero edificio in grave stato di degrado, ma nessuna decisione era stata presa per difetto del numero legale. Nell'assemblea del 5 maggio 1999 - ha proseguito la Corte d'appello - il fondo cassa è stato istituito in previsione delle spese che si sarebbero dovute affrontare per i lavori in questione, rinviando l'approvazione degli stessi ad epoca in cui vi fosse stato il nuovo amministratore. E siccome le spese da affrontare avrebbero riguardato opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e non certo innovazioni, la maggioranza richiesta era quella del secondo comma dell'art. 1136 cod. civ., maggioranza nella specie rispettata, essendo stata l'istituzione del fondo cassa deliberata da tutti gli intervenuti che rappresentavano più della metà del valore dell'edificio. Secondo la Corte di Palermo, l'istituzione del fondo cassa è avvenuta legittimamente ed è ampiamente giustificata dalla necessità di effettuare lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, già più volte rimandati.

La Corte del gravame ha altresì escluso la denunciata esorbitanza dell'importo del fondo cassa: ciò in quanto le opere da realizzare erano numerose e impegnative e, in assenza di preventivi già approvati, l'assemblea doveva necessariamente accantonare la somma presuntivamente necessaria.

La Corte d'appello ha infine ritenuto nuova, e quindi inammissibile, la doglianza con la quale l'appellante si dole-

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'An'.



va che le tabelle millesimali non erano mai state da lui approvate.

4. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello il Di Salvo ha proposto ricorso, con atto notificato il 4 gennaio 2012, sulla base di tre motivi.

Nessuno degli intimati ha svolto attività difensiva in questa sede.

Soltanto in data 18 luglio 2016 - quindi fuori termine - è pervenuta in cancelleria una memoria illustrativa ex art. 378 cod. proc. civ. del ricorrente.

*Considerato in diritto*

1. - Con il primo motivo (violazione degli artt. 75 e 82 cod. proc. civ., in connessione all'art. 1131 cod. civ.) il ricorrente solleva eccezione di inammissibilità della costituzione nel giudizio di appello del Condominio convenuto per mancanza di autorizzazione dell'assemblea, che non ha, neppure successivamente, ratificato l'operato di costituzione in giudizio dell'amministratore.

1.1. - Il motivo è infondato.

In tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso (Cass., Sez. II, 23 gennaio 2014, n. 1451).

*Am*



2. - Il secondo mezzo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1135, n. 2, cod. civ. Premesso che la costituzione del fondo è stata impugnata per non esserne stata contestualmente stabilita la destinazione per l'utilizzo, il ricorrente, dopo avere ricordato che è inammissibile la costituzione di un fondo cassa per spese straordinarie, non determinate né determinabili, esclude ogni collegamento tra il punto 3 dell'ordine del giorno, che istituiva il fondo cassa, ed il punto 4, recante la trattazione e deliberazione delle questioni poste all'ordine del giorno nella convocazione dell'assemblea del 18 dicembre 1998. Sarebbe pertanto erroneo il rilievo della Corte d'appello, secondo cui il fondo cassa sarebbe stato istituito in previsione delle spese che si sarebbero dovute affrontare per i lavori richiamati al punto 4 dell'ordine del giorno. Si tratta infatti - prosegue il ricorrente - di due punti "del tutto separati e del tutto avulsi tra loro". D'altra parte - si osserva - le spese "in realtà erano già state dal condominio affrontate, contabilizzate nelle notule, pagate e per di più con importi modestissimi e non comparabili con l'importo del fondo cassa per spese ordinarie e straordinarie". Sarebbe inoltre del tutto erronea, e priva di riscontro in atti di causa, l'affermazione secondo cui l'approvazione dei lavori sarebbe stata rinviata ad epoca in cui vi fosse stato il nuovo amministratore: l'amministratore del condominio de quo è ancora il medesimo di allora e



l'approvazione dei lavori prima eseguiti fu effettuata con l'approvazione del punto 4 dell'ordine del giorno nella seduta del 5 maggio 1999 ed il detto punto 4, non ricorso da alcuno, divenne definitivo. Sostiene ancora il ricorrente che il punto n. 4 dell'ordine del giorno, "divenuto definitivo", "riguardò l'approvazione delle opere riportate nella convocazione del 18 novembre 1998 già eseguite, contabilizzate e pagate con le notule mensili. Mentre la Corte territoriale ritenne che dette opere fossero ancora da realizzare ed a ciò servisse la delibera recante il n. 3, per la costituzione di un fondo cassa, peraltro senza vincolo d'impiego, impugnato dal ricorrente".

2.1. - Il motivo è infondato.

Questa Corte ha già statuito che appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma - perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio - l'istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni (Sez. II, 28 agosto 1997, n. 8167).

Si è anche precisato che l'onere per la costituzione di un fondo speciale per le spese di manutenzione straordinaria va ripartito tra i condomini in base ai criteri fissati nell'art. 1123 cod. civ. se per la realizzazione di interventi non ancora specificati è possibile ripartire provvisoriamente la somma



destinata alla costituzione del fondo in base ai millesimi di proprietà (Sez. II, 29 gennaio 1974, n. 244).

A questi principi si è attenuta la Corte territoriale, correttamente giudicando legittima l'istituzione - con deliberazione assembleare assunta nella seduta del 5 maggio 1999 con il voto favorevole di tutti gli intervenuti, rappresentanti oltre la metà del valore dell'edificio - di un fondo-cassa rivolto, in una situazione di grave degrado dell'immobile, ad assicurare la provvista per procedere ad opere di manutenzione, con particolare riferimento all'impianto fognario, alla copertura, al lucernaio della scala e all'adeguamento dell'impianto elettrico.

Si tratta di opere ("numerose e impegnative") che - secondo il motivato apprezzamento dei giudici del merito - erano descritte nell'ordine del giorno della precedente assemblea del 18 dicembre 1998 ed erano state espressamente richiamate al punto 4 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 5 maggio 1999: l'assemblea aveva pertanto deliberato l'istituzione del fondo-cassa per eseguire quelle opere, necessarie, di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre l'approvazione dei lavori era stata rinviata ad epoca in cui vi fosse il nuovo amministratore.

Il ricorrente contesta queste conclusioni, prive di mende logiche e giuridiche e congruamente motivate, ma con argomentazioni che sollecitano un esame in fatto, precluso in questa



sede: ora escludendo qualsiasi correlazione tra il punto 3 ed il punto 4 dell'ordine del giorno; ora sostenendo che le spese che si sarebbero dovute affrontare con il fondo-cassa erano già state affrontate dal condominio e pagate dai singoli condomini; ora sottolineando che sarebbe priva di alcun riscontro negli atti di causa l'affermazione circa la necessità di rinviare l'approvazione dei lavori ad epoca in cui vi fosse un nuovo amministratore.

3. - Con il terzo mezzo (violazione e falsa applicazione dell'art. 345 cod. proc. civ. in relazione agli artt. 1135 e 1137 cod. civ.) il ricorrente si duole che la Corte d'appello abbia ritenuto inammissibile, in quanto nuova, la censura con la quale l'appellante si era lamentato che le tabelle millesimali non erano mai state da lui approvate.

3.1. - Il motivo è inammissibile, per genericità della doglianza.

La Corte d'appello non ha esaminato nel merito la censura con cui l'appellante si era lamentato di non avere mai approvato le tabelle millesimali, contenenti "rilevanti errori di calcolo", giacché la doglianza costituiva motivo nuovo, come tale inammissibile. Così statuendo, la Corte di Palermo ha fatto applicazione del principio secondo cui, in tema di impugnazione di delibere assembleari, la richiesta, nel giudizio di appello, di declaratoria di invalidità della delibera impugnata per un motivo diverso da quello dedotto nel giudizio di

*Am*





primo grado costituisce, per la novità della causa petendi, domanda nuova, vietata ai sensi dell'art. 345 cod. proc. civ.

Nell'impugnare questa statuizione, il ricorrente non indica in quale atto del giudizio di primo grado la deduzione sia stata articolata, limitandosi a prospettare che "il punto de quo" sarebbe "oggettivamente connesso con la richiesta ritualmente presentata in primo grado di errore nel computo dei millesimi". Per il resto, il ricorrente fa specifico riferimento esclusivamente ad atti del giudizio di gravame: all'atto di appello del 30 giugno 2005, alla comparsa conclusionale del 24 novembre 2008 e alle note di discussione del 22 aprile 2011: atti non idonei a veicolare, per la prima volta, un motivo di invalidità della delibera non coltivato in primo grado.

4. - Il ricorso è rigettato.

Non vi è luogo a pronuncia sulle spese, non avendo gli intimati svolto attività difensiva in questa sede.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 19 luglio 2016.

Il Consigliere estensore

*Alberto Ciarrocca*

Il Presidente

*Enrico Neri*

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 11 AGO. 2016

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI