04430-17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere

Oggetto

*COMUNIONE E CONDOMINIO

Ud. 20/01/2017 - CC

R.G.N. 25419/2012

Rongyo

Rep. 61

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 25419-2012 proposto da:

DI VINCENZO DIAMANTE DVNDNT53E20E435R, PICCIRILLI MARILLA PCCMLL57A65I244Z, rappresentati e difesi dall'avvocato GIOVANNI OSVALDO PICCIRILLI;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO VERDE DI SANTA MARIA IMBARO, rappresentato e difeso dall'avvocato SANDRO SALA;

BELLISARIO DUE SRL, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CARENNO 7, presso lo studio dell'avvocato MARCO MARRONARO, rappresentata e difesa dall'avvocato MARCO DI DOMENICO;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 776/2011 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, depositata il 08/09/2011;

182/17

ORD

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20/01/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

I.DIAMANTE DI VINCENZO e MARILLA PICCIRILLI, coniugi comproprietari di unità immobiliare compresa nel CONDOMINIO VERDE DI SANTA MARIA IMBARO (Chieti), hanno proposto ricorso per cassazione articolato in cinque motivi avverso la sentenza resa dalla Corte d'Appello di L'Aquila n. 776/2011 dell'8 settembre 2011, la quale aveva rigettato l'impugnazione proposta dai ricorrenti nei confronti del Condominio, nonché nei confronti della BELLISARIO DUE SRL, impresa appaltatrice dei lavori di rifacimento dell'impianto fognario condominiale. La causa era iniziata con citazione notificata il 12 gennaio 2004 da DIAMANTE DI VINCENZO e MARILLA PICCIRILLI nei confronti del CONDOMINIO VERDE DI SANTA MARIA IMBARO e della BELLISARIO DUE SRL, volta alla declaratoria di invalidità della deliberazione dell'assemblea condominiale del 9 dicembre 2003, che aveva approvato il rendiconto dall'1.11.2002 al 31.10.2003 e la relativa ripartizione, comprensivi di un importo dei lavori di manutenzione della fogna per un importo di € 13.840,63, oltre I.V.A., maggiore di quello preventivato e pattuito con l'appaltatrice BELLISARIO DUE SRL, pari ad € 7.790,89. Gli attori avevano chiesto di dichiarare invalida la deliberazione dell'assemblea, per motivi inerenti alle carenze dell'ordine del giorno, al merito dei lavori effettivamente eseguiti dall'impresa ed alla ripartizione delle spese, effettuata sulla base di 986,42 millesimi anziché 1000 millesimi. Era stata poi proposta domanda da DIAMANTE DI VINCENZO e MARILLA PICCIRILLI nei confronti della BELLISARIO DUE SRL per l'accertamento del reale corrispettivo d'appalto ad essa spettante.

Il CONDOMINIO VERDE DI SANTA MARIA IMBARO e la BELLISARIO DUE SRL si difendono con distinti controricorsi.

I ricorrenti hanno depositato memoria ex art. 380 bis 1 c.p.c. in data 10 gennaio 2017.

II. Il primo motivo del ricorso di DIAMANTE DI VINCENZO e MARILLA PICCIRILLI denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c. omessa applicazione degli artt. 1137 c.c. e 68 disp. att. c.c., non avendo la Corte di L'Aquila risposto al motivo d'appello circa l'invalidità della ripartizione delle spese contenuta nella deliberazione dell'assemblea condominiale del 9 dicembre 2003, giacchè effettuata sulla base di 986,42 millesimi anziché 1000 millesimi.

Il secondo motivo di ricorso deduce l'illogicità e contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata, nella parte in cui ha ritenuto compresa nella voce dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 9 dicembre 2003, inerente alla "approvazione del rendiconto economico dall'1.11.2002 al 31.10.2003", altresì l'approvazione dei lavori straordinari di manutenzione della fogna per il maggiore importo di € 13.840,63, oltre I.V.A., rispetto al preventivato pari ad € 7.790,89, non potendo tali lavori essere compresi nel rendiconto.

Il terzo motivo di ricorso denuncia l'omessa, insufficiente ed illogica motivazione e la violazione dell'art. 1137 c.c. Questo motivo viene esposto mediante integrale riproduzione del testo delle pagine 2 e 3 della citazione di primo grado e delle pagine da 3 a 17 dell'atto di appello. Si critica, infine, la parte della sentenza impugnata che, una volta ritenuta la validità della deliberazione condominiale, ha ritenuto inammissibile il motivo d'appello diretto all'accertamento del minor compenso spettante all'appaltatore. I ricorrenti lamentano che la Corte di

L'Aquila non abbia motivato circa il merito dei lavori eseguiti dall'appaltatore (lavori a corpo o a misura, consistenza quantitativa delle opere, necessità di CTU, ecc.).

Il quarto motivo di ricorso denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c. quanto all'omessa pronuncia sul motivo d'appello riguardante la mancata compensazione nonché l'importo liquidato delle spese di primo grado.

Il quinto motivo deduce la violazione ed erronea applicazione dell'art. 91 c.p.c., nonché extrapetizione ex art. 112 c.p.c., avendo la Corte d'Appello liquidato al vincitore Condominio Verde i diritti di procuratore in importo superiore a quello richiesto nella nota spese.

III. E' preliminare l'esame congiunto del secondo motivo (relativo alla illogicità e contraddittorietà della motivazione della sentenza della Corte di L'Aquila sulla completezza dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 9 dicembre 2003) e del terzo motivo (relativo sempre all'omessa, insufficiente ed illogica motivazione ed alla violazione dell'art. 1137 c.c., contestandosi alla sentenza impugnata di aver ritenuto inammissibile la pretesa di accertare il minor compenso spettante all'appaltatore, una volta ritenuta la validità della deliberazione condominiale).

Essendo stati convenuti nel presente giudizio il CONDOMINIO VERDE DI SANTA MARIA IMBARO e la BELLISARIO DUE SRL in forza di distinti rapporti, e perciò verificata la coesistenza di cause scindibili, rispetto alle quali i motivi di ricorso non si comunicano dall'uno all'altro dei controricorrenti, va precisato come il secondo motivo attiene al rapporto tra i ricorrenti ed il CONDOMINIO VERDE, mentre il terzo motivo di ricorso attiene alla domanda di DIAMANTE DI VINCENZO e MARILLA PICCIRILLI nei confronti della BELLISARIO DUE SRL.

Il secondo ed il terzo motivo di ricorso sono comunque entrambi infondati.

E' pacifico che occorra l'autorizzazione dell'assemblea (o, comunque, l'approvazione mediante sua successiva ratifica), ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., e con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 4, c.c., per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale (si veda indicativamente Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10865 del 25/05/2016). La delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria deve determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa. Sono, peraltro, ammissibili successive integrazioni della delibera di approvazione dei lavori, pure inizialmente indeterminata, sulla base di accertamenti tecnici da compiersi. In ogni caso, l'autorizzazione assembleare di un'opera può reputarsi comprensiva di ogni altro lavoro intrinsecamente connesso nel preventivo approvato (arg. da Cass., Sez. 2, Sentenza n. 5889 del 20/04/2001). I condomini non possono, però, sollecitare il sindacato dell'autorità giudiziaria sulla delibera di approvazione dei lavori straordinari, censurando l'utilità dei lavori, l'adeguatezza tecnica dell'intervento manutentivo stabilito, o la scelta di un preventivo di spesa meno vantaggioso di quello contenuto in altra offerta. Il controllo del giudice sulle delibere delle assemblee condominiali è limitato al riscontro della legittimità, in base alle norme di legge o del regolamento condominiale, e giunge fino alla soglia dell'eccesso di potere, mentre non può mai estendersi alla

valutazione del merito ed alla verifica delle modalità di esercizio del potere discrezionale spettante all'assemblea.

Quanto detto in ordine all'approvazione delle modalità costruttive ed al prezzo vale, ovviamente, anche per le varianti dell'opera di manutenzione straordinaria appaltata dal condominio, dovendo parimenti le variazioni alle originarie modalità convenute essere autorizzate dall'assemblea del condominio, sempre ex artt. 1135, comma 1, n. 4, e 1136, comma 4, c.c. E' tuttavia certamente consentito all'assemblea di approvare successivamente le varianti delle opere di manutenzione straordinarie appaltate, comportanti un aumento delle spese medesime, disponendone il rimborso, trattandosi di delibera riconducibile fra le attribuzioni conferitele dall'art. 1135 c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6896 del 04/06/1992; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10865 del 25/05/2016, in motivazione). L'assemblea può, infatti ratificare le spese straordinarie erogate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva di delibera di esecuzione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18192 del 10/08/2009; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2864 del 07/02/2008). Ove sia mancata la preventiva approvazione della spesa per il progetto originario delle opere di manutenzione straordinaria o, come nella specie, per la sua variante (comportante un aumento di spesa dai preventivati € 7.790,89 ad € 13.840,63, oltre I.V.A.), non vi è ragione per cui alla ratifica di tale spesa ed all'approvazione del relativo riparto, con la necessaria maggioranza, non si possa procedere altresì in sede di rendiconto consuntivo, pur essendo questa la sede in cui, di regola, l'assemblea provvede ad approvare l' erogazione delle spese di manutenzione ordinaria

e quelle relative ai servizi comuni essenziali. Non è allora fondata la denuncia di invalidità dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 9 dicembre 2003, ben potendosi intendere che l'argomento "approvazione del rendiconto economico dall'1.11.2002 al 31.10.2003" includesse, come prevedibile sviluppo della discussione sulla gestione contabile dell'esercizio annuale, la questione dei lavori straordinari di manutenzione dell'impianto fognario, non dovendo l'ordine del giorno che informi circa l'approvazione del consuntivo indicare analiticamente e separatamente tutte le poste di entrata e di spesa in esso comprese.

Ritenuta la deliberazione dell'assemblea 9 dicembre 2003 utile ratifica dell'obbligo di spesa per i lavori di manutenzione della fogna nell'importo di € 13.840,63, oltre I.V.A., dovuto all'appaltatrice BELLISARIO DUE SRL, è da essa (salvi gli effetti invalidanti dell'impugnazione ex art. 1137 c.c.), e non dal rapporto contrattuale con l'appaltatrice, che discende l'obbligo dei singoli condomini di partecipare agli esborsi derivanti dall'esecuzione delle opere. Ponendosi il condominio (e non ciascun condomino) come committente nei confronti dell'appaltatrice (giacché unitario è l'interesse sottostante alla posizione dei singoli partecipanti al condominio, espresso nell'atto collegiale), la tutela del singolo condomino, riguardo agli effetti pregiudizievoli derivanti dalle obbligazioni assunte nei confronti della stessa appaltatrice, può concepirsi soltanto nell'ambito dell'impugnazione della deliberazione dell'assemblea di approvazione, e non sotto il profilo dei rimedi contrattuali. E' perciò sostanzialmente corretto quanto deciso dalla Corte d'Appello di L'Aquila, dichiarando inammissibile la pretesa dei condomini DIAMANTE DI VINCENZO e MARILLA PICCIRILLI di agire in via diretta verso l'appaltatrice

BELLISARIO DUE SRL per accertare il minor compenso spettante a quest'ultima.

IV. E' invece fondato il primo motivo di ricorso.

DIAMANTE DI VINCENZO e MARILLA PICCIRILLI avevano impugnato con specifico motivo la sentenza del Tribunale di Lanciano anche riproponendo la domanda di annullamento della deliberazione dell'assemblea condominiale del 9 dicembre 2003, perché il riparto era stato effettuato sulla base di 986,42 millesimi anziché 1000 millesimi, in quanto domanda su cui il primo giudice non aveva deciso. Su tale motivo di appello la Corte di L'Aquila ha omesso di pronunciarsi. Si impone pertanto la cassazione con rinvio della sentenza impugnata, richiedendo la decisione nel merito accertamenti di fatto in ordine alla sussistenza nella deliberazione di ripartizione della spesa del valore delle unità immobiliari, espresso in millesimi, ragguagliato a quello dell'intero edificio.

V. E' fondato anche il quarto motivo di ricorso. La Corte di L'Aquila ha altresì omesso di pronunciare sul motivo di impugnazione attinente all'omessa compensazione ed all'entità della liquidazione delle spese di primo grado operata in favore dei convenuti. Il giudice di appello, in presenza di una censura che investe la pronunzia del giudice di primo grado sulle spese, specificamente indicando giusti motivi di compensazione o un'eccessiva liquidazione di esse, ha il dovere di apprezzare, anche nel contesto di ogni altro elemento, la consistenza ed importanza dei fatti dedotti e di precisare, così, la ragione per la quale egli ritenga di condividere la decisione di primo grado (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 9758 del 10/05/2005).

VI. Il quinto motivo di ricorso rimane assorbito dall'accoglimento del primo e del quarto, in quanto attinente alle spese liquidate nel giudizio di appello.

VII. La sentenza impugnata va quindi cassata, in relazione all'accoglimento del primo e del quarto motivo di ricorso, e la causa va rinviata alla Corte d'Appello di L'Aquila in diversa composizione, che pronuncerà sui motivi di appello non esaminati e provvederà altresì a regolare le spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

La Corte accoglie il primo ed il quarto motivo di ricorso, rigetta il secondo ed il terzo motivo, dichiara assorbito il quinto motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di L'Aquila in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 20 gennaio 2017.

Il Presidente
Dott. Stefano Petitti

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 21 FEB. 2017
Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI