Suprema Corte di Cassazione

sezione II civile

sentenza 11 gennaio 2017, n. 454

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETITTI Stefano – Presidente

Dott. GIUSTI Alberto – Consigliere

Dott. COSENTINO Antonello – Consigliere

Dott. FALASCHI Milena – Consigliere

Dott. SCARPA Antonio – rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 17677/2012 proposto da:

(OMISSIS), (OMISSIS), elettivamente domiciliati in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che li rappresenta e difende;

– ricorrenti –

contro

CONDOMINIO DI (OMISSIS);

– intimati –

avverso la sentenza n. 835/2012 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 15/02/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 29/09/2016 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

udito l'Avvocato (OMISSIS);

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SERVELLO Gianfranco, il quale ha concluso per l'inammissibilita' del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato al Condominio di (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) impugnavano davanti al Tribunale di Roma la delibera adottata il 15 gennaio 2002, relativamente al punto 1 dell'ordine del giorno, con cui erano stati approvati i bilanci consuntivi relativi agli anni 1999 e 2000. Gli attori deducevano che le spese in questione non erano state oggetto di preventiva approvazione da parte dell'assemblea, che la relativa documentazione era inattendibile e che alcune

voci non erano conformi a quelle inserite nel bilancio consuntivo proposto nelle pregressa assemblea del 14/15 ottobre 2001.

Si costituiva il Condominio, il quale eccepiva la competenza del Giudice di Pace, la tardivita' dell'impugnazione e la sua infondatezza.

Con sentenza n. 1176 del 13 aprile 2005 il Tribunale di Roma rigettava la domanda.

(OMISSIS) e (OMISSIS) proponevano appello e la Corte di Appello di Roma, con sentenza n. 835/2012, depositata il 15 febbraio 2012, rigettava il gravame.

Avverso tale sentenza della Corte di Appello di Roma (OMISSIS) e (OMISSIS) hanno proposto ricorso per cassazione, articolato in due motivi.

L'intimato Condominio di (OMISSIS) non ha svolto difese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo ed il secondo motivo di ricorso che, stante la loro stretta connessione, possono essere congiuntamente esaminati, (OMISSIS) e (OMISSIS) contestano la violazione e falsa applicazione di legge in relazione agli articoli 1130, 1134 e 1135 c.c., nonche' l'insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia quanto alla mancata considerazione delle censure formulate nel ricorso in appello e negli atti di primo grado in merito all'inesistenza ed alla falsificazione delle spese presenti nei bilanci consuntivi approvati ed alle singole voci di spesa. In particolare, i ricorrenti lamentano che la Corte d'Appello non avrebbe tenuto conto del fatto che i due precedenti amministratori del Condominio erano stati revocati per le irregolarita' compiute, che le spese indicate a bilancio erano prive di giustificativi o ne riportavano di palesemente contraffatti e che alcuni asseriti lavori non erano mai stati eseguiti, come, ad esempio, l'impermeabilizzazione. Inoltre, evidenziano di avere contestato la veridicita' della documentazione concernente le spese di pulizia relative al 1999 e delle ricevute del 2000.

Le censure sono infondate.

In particolare, e' priva di decisivita' la circostanza che i bilanci consuntivi approvati con la delibera oggetto di impugnazione fossero stati predisposti da amministratori di seguito revocati giudizialmente.

Il provvedimento in camera di consiglio, statuente la revoca dello amministratore del condominio, ha efficacia, ai sensi dell'articolo 741 c.p.c., dalla data dell'inutile spirare del termine per il reclamo avverso di esso, si' che gli atti compiuti dall'amministratore in data anteriore a quella d'inizio dell'efficacia del provvedimento camerale dispositivo della sua revoca non sono viziati da alcuna automatica invalidita' e continuano a produrre effetti e ad essere giuridicamente vincolanti nei confronti del condominio (cfr. Cass. Sez. L, Sentenza n. 666 del 01/02/1990).

Risulta questione nuova, dedotta soltanto in sede di legittimita', in quanto non affrontata dalla sentenza impugnata, quella del conflitto di interessi in cui avrebbero versato i condomini (OMISSIS) e (OMISSIS) al momento del voto.

Va poi considerato che, secondo consolidato orientamento di questa Corte, per la validita' della delibera di approvazione del bilancio condominiale non e' necessario che la relativa contabilita' sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle societa', essendo, invece, sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; ne' si richiede che queste voci 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 facolta' di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore

alla stregua della documentazione giustificativa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1405 del 23/01/2007; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9099 del 07/07/2000).

Spetta, comunque, all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, come confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunita' delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8498 del 28/05/2012). Com'e' noto, il sindacato dell'autorita' giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non puo' estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volonta' dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimita'. Ne consegue che non e' suscettibile di controllo da parte del giudice, attraverso l'impugnativa di cui all'articolo 1137 c.c., l'operato dell'assemblea condominiale in relazione alla questione inerente alla approvazione in sede di rendiconto di spese che si assumano superflue.

Infine, e' funzione tipica del consuntivo proprio l'approvazione della erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali, le quali non richiedono la preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini, in quanto trattasi di esborsi ai quali l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea. L'approvazione di dette spese e' richiesta soltanto in sede di consuntivo, giacche' con questo poi si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo che legittima lo amministratore ad agire contro i condomini per il recupero delle quote poste a loro carico (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5068 del 18/08/1986).

Nella specie, la Corte di Roma ha accertato, con motivazione logica e percio' non emendabile, che le voci di spesa e di entrata erano intelligibili e non estranee alla gestione del condominio. Con specifico riguardo ai lavori di impermeabilizzazione la Corte di Appello di Roma ha ritenuto, inoltre, che, per la loro natura e consistenza, avessero natura di opere di ordinaria manutenzione destinate alla conservazione della cosa comune e che rientrassero, percio', nelle attribuzioni dell'amministratore. Inoltre, la Corte di merito ha affermato che le doglianze degli appellanti erano generiche, limitandosi ad un mero richiamo alle questioni sollevate con l'atto di citazione di primo grado; mentre priva di rilievo era la considerazione concernente la difformita' di talune voci di spesa dei bilanci consuntivi approvati il 15 gennaio 2002 rispetto a quelle inserite nella precedente proposta non approvata per mancanza del numero legale.

Consegue il rigetto del ricorso.

Non occorre regolazione delle spese secondo soccombenza, in quanto l'intimato non ha svolto attivita' difensiva.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso