



12579/17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -
- Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -
- Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -
- Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 07/04/2017 - CC

R.G.N. 4497/2016

*Cau. 12579*

Rep. C.I.

*\* RECUPERO PER  
L'ULTERIORE IMPORTO  
DEL C.U.*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 4497-2016 proposto da:

LA ROSA MARIA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE MAZZINI 6, presso lo studio dell'avvocato PASQUALE SCRIVO, rappresentata e difesa dall'avvocato MAURIZIO GERMANA';

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO CDA AVARNA PAL D, rappresentato e difeso dall'avvocato FILIPPO PAGANO;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 533/2015 della CORTE D'APPELLO di MESSINA, depositata il 24/09/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/04/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

*4038  
77*

## **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

La ricorrente Maria La Rosa impugna, articolando tre motivi di ricorso, la sentenza n. 533/2015 del 24 settembre 2015 della Corte d'Appello di Messina, che ha accolto l'appello proposto dal Condominio Palazzina D, Contrada Avarna, vill. S. Michele, riformato la sentenza dell'8 maggio 2012 del Tribunale di Messina e perciò rigettato la domanda di impugnazione della deliberazione assembleare del 19 febbraio 2009. Il Tribunale aveva annullato questa deliberazione dell'assemblea del Condominio Palazzina D, Contrada Avarna, a causa del mancato rispetto dell'art. 16 del vigente regolamento condominiale, che imponeva all'amministratore di trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni condomino almeno dieci giorni prima del giorno fissato per la riunione e di tenere per lo stesso periodo a disposizione dei condomini documenti e giustificativi di cassa. La Corte di Messina rilevava tuttavia che, dalla prodotta documentazione, si evincesse che tale disposizione sia stata interpretata dagli amministratori succedutisi nell'ultimo decennio nel Condominio Palazzina D, Contrada Avarna, nel senso di fissare nell'avviso di convocazione dell'assemblea un giorno proprio per consentire la visione della contabilità, previa appuntamento con l'amministratore. Ciò l'amministratore nella specie aveva fatto, indicando nell'avviso di convocazione inoltrato il 7 febbraio 2009, relativo all'assemblea del 18/19 febbraio 2009, che il 16 febbraio 2009, dalle ore 16,30 alle ore 18,00, sarebbe stato possibile *"visionare la documentazione relativa alla gestione 2008 presso la saletta, previo appuntamento telefonico"*. Risultava, invece, per quanto accertato dalla Corte d'Appello, che la condomina Maria La Rosa avesse spedito il 17 febbraio 2009 una raccomandata, ricevuta dall'amministratore soltanto



il 19 febbraio 2009 (giorno dell'assemblea), con cui chiedeva copia della documentazione. La Corte di Messina dichiarava, poi, di non affrontare la questione del conflitto di interessi, non avendo l'appellata riproposto espressamente tale questione, agli effetti dell'art. 346 c.p.c., nelle sue difese.

Il Condominio Palazzina D, Contrada Avarna, vill. S. Michele, si difende con controricorso.

Ritenuto che il ricorso proposto potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il primo motivo del ricorso di Maria La Rosa denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1129 e 1130 c.c., nonché dell'art. 16 del regolamento condominiale, difetto di motivazione, eccesso di potere e violazione dell'obbligo/diritto d'informazione. Si sostiene che la Corte d'Appello abbia fatto prevalere la prassi invalsa nel Condominio Palazzina D, Contrada Avarna, sulle norme del codice civile e del regolamento di condominio che obbligano l'amministratore a trasmettere copia dei consuntivi e dei preventivi prima dell'assemblea di approvazione.

Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1130 e 1130-bis c.c., essendo l'amministratore venuto meno all'obbligo di rendicontazione nelle modalità stabilite dalla disciplina del codice civile e dal regolamento di condominio; si censura anche la motivazione incongrua e contraddittoria e l'eccesso di potere da parte dell'amministratore, facendosi riferimento ai criteri adottati per la ripartizione delle spese di esercizio e di riparazione dell'autoclave e dell'impianto di adduzione dell'acqua.

I primi due motivi possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi tra loro, e si rivelano in parte inammissibili e per il resto comunque manifestamente infondati.

Secondo quanto anche eccepito dal controricorrente, non si comprende dal ricorso quale fosse il contenuto della deliberazione assembleare del 19 febbraio 2009 impugnata ai sensi dell'art. 1137 c.c., quanto, in particolare, ai provvedimenti adottati, che si assumono illegittimi, nella ripartizione delle spese di autoclave e di "quote-acqua". E' perciò violato l'onere, incombente a pena di inammissibilità del ricorso sul ricorrente per cassazione che intenda dolersi dell'omessa o erronea valutazione di un documento da parte del giudice di merito, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., di indicare esattamente nell'atto introduttivo in quale fase processuale ed in quale fascicolo di parte si trovi il documento in questione, e di evidenziarne il contenuto, trascrivendolo o riassumendolo nei suoi esatti termini, e ciò con riferimento ai documenti "sui quali il ricorso si fonda", in quanto onere preordinato, appunto, a consentire al giudice di legittimità di valutare la fondatezza del motivo, senza dover procedere all'esame dei fascicoli d'ufficio o di parte.

Ancora, le disposizioni contenute in un regolamento di condominio hanno natura regolamentare, organizzativa o contrattuale, sicché l'interpretazione o l'applicazione di esse fatta dal giudice del merito non può essere denunciata in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c., come se si trattasse di violazione o falsa applicazione di norme di diritto, per tali intendendosi soltanto quelle risultanti dal sistema delle fonti dell'ordinamento giuridico. L'omesso o errato esame di una disposizione del regolamento di condominio da parte del giudice di merito è, piuttosto, sindacabile in sede di legittimità

soltanto per inosservanza dei canoni di ermeneutica oppure per vizi logici *sub specie* dell'omesso esame di fatto storico decisivo e controverso ex art. 360, n. 5, c.p.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1406 del 23/01/2007; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9355 del 14/07/2000).

Il riferimento come norma violata all'art. 1130-bis c.p.c. non tiene conto che tale disposizione è stata introdotta dalla legge n. 220 del 2012 ed è perciò entrata in vigore il 18 giugno 2013, mentre qui è in discussione la validità di una deliberazione assembleare del febbraio 2009.

Le censure di difetto di motivazione, o di motivazione incongrua e contraddittoria, neppure tengono conto che trova applicazione il nuovo testo dell'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c., introdotto dal d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modifiche nella legge 7 agosto 2012, n. 134, in base al quale non è più configurabile il vizio di omessa, insufficiente e 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. La nuova formulazione dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. postula la deduzione dell'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Il primo motivo del ricorso di Maria La Rosa non rispetta le previsioni degli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c., in quanto il ricorrente non indica il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione

discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", limitandosi a denunciare l'omesso esame di elementi istruttori con riguardo a fatti storici comunque presi in considerazione dalla Corte d'Appello (Cass. Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014).

Venendo, peraltro, al merito delle questioni poste, circa l'interpretazione che la Corte di Messina ha prescelto dell'art. 16 del Regolamento di condominio, deve ancora osservarsi come l'interpretazione di un regolamento di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17893 del 31/07/2009).

Ora, a proposito di tale art. 16 del regolamento condominiale (che imponeva all'amministratore di trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni condomino almeno dieci giorni prima del giorno fissato per la riunione e di tenere per lo stesso periodo a disposizione dei condomini documenti e giustificativi di cassa), la Corte di Messina ha accertato che lo stesso avesse avuto pratica attuazione da parte dagli amministratori succedutisi nel Condominio Palazzina D, Contrada Avarna nell'ultimo decennio nel senso di fissare nell'avviso di convocazione dell'assemblea una data, da concordare, finalizzata a consentire la visione della contabilità, prassi rispettata anche con riguardo all'assemblea del 18/19 febbraio 2009. Trattandosi di prescrizione di contenuto organizzativo, ovvero propriamente "regolamentare", del regolamento di condominio (e, non quindi, di contenuto contrattuale, ovvero incidente sulla proprietà dei beni comuni o esclusivi), ha certamente rilievo a fini interpretativi, ai sensi dell'art. 1362, comma 2, c.c., anche il comportamento



posteriore al medesimo regolamento avuto dai condomini, così com'è ammissibile che la stessa norma regolamentare venga modificata per "*facta concludentia*", sulla base di un comportamento univoco.

D'altro canto, se è vero che l'art. 1129, comma 2, c.c., dopo la Riforma introdotta con la legge n. 220 del 2012, prevede ora espressamente che l'amministratore debba comunicare il locale dove si trovano i registri condominiali, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, possa, appunto, prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata, è anche costante, e meritevole tuttora di conferma, l'orientamento di questa Corte secondo cui la vigilanza ed il controllo, esercitati dai partecipanti essenzialmente, ma non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, non devono mai risolversi in un intralcio all'amministrazione, e quindi non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza, ex art. 1175 c.c. (Cass. Sez. 2, 21 settembre 2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29 novembre 2001, n. 15159; Cass. Sez. 2, 19 settembre 2014, n. 19799). In tal senso, l'interpretazione che la Corte di Messina ha adottato dell'art. 16 del Regolamento appare logicamente coerente con l'esigenza di obbligare l'amministratore a predisporre un'organizzazione che consenta ai condomini il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale, senza però che l'esercizio di tale facoltà paralizzi il normale svolgersi dell'attività di gestione condominiale.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 346 c.p.c. e dell'art. 345 c.p.c.,

contestandosi che la questione del conflitto di interessi costituisca domanda o eccezione, perciò da riproporre; e poi aggiungendosi che le richieste istruttorie avanzate dal Condominio appellante a pagina 12 dell'atto di appello fossero inammissibili.

Anche questo motivo è infondato.

Il principio, sancito dall'art. 346 c.p.c., secondo cui le domande ed eccezioni non accolte o rimaste assorbite in primo grado debbono essere riproposte espressamente, a pena di esclusione dal tema del giudizio di appello, dalla parte pienamente vittoriosa, opera certamente allorchè, come nel caso in esame, quest'ultima intendesse devolvere al giudice d'appello un motivo di invalidità della deliberazione dell'assemblea dei condomini diverso da quello accolto nel giudizio di primo grado, essendo ciascuna ragione di annullabilità della delibera basata su una diversa "*causa petendi*" (arg. da Cass. Sez. 2, 18 febbraio 1999, n. 1378).

E' invece inammissibile la denuncia di violazione dell'art. 345 c.p.c., in quanto la ricorrente non indica quale siano le richieste istruttorie avanzate dal Condominio soltanto in appello (se non facendo rinvio *per relationem* a "pag. 12 atto di appello"), né lascia intendere in che misura tali prove nuove abbiano inciso sulla decisione della Corte d'Appello, laddove la violazione di norme processuali può costituire motivo idoneo di ricorso per cassazione, ai sensi, peraltro, dell'art. 360, n. 4, c.p.c., solo quando abbia influito in modo determinante sul contenuto della pronuncia di merito, ovvero allorché quest'ultima - in assenza di tale vizio - non sarebbe stata resa nel senso in cui lo è stata (cfr. Cass. Sez. 3, 11 novembre 2015, n. 22978).



Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

**P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.200,00, 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. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 7 aprile 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti

Il Funzionario Giudiziario  
Paolo TALARICO

*Paolo Talarico*

*Stefano Petitti*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 17 MAG 2017

Il Funzionario Giudiziario  
Paolo TALARICO

*Paolo Talarico*