



16677/18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta da:

Oggetto

PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

VINCENZO CORRENTI

- Consigliere -

ANTONELLO COSENTINO

- Consigliere -

MILENA FALASCHI

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 10/04/2018 -
CC

R.G.N. 7776/2017

Rep. C. E.

Gron 16677

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 7776-2017 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)

(omissis) , che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato

(omissis) ;

- ricorrente -**contro**

CONDOMINIO (omissis) ,

elettivamente domiciliato in (omissis) ,

presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che lo

rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)

(omissis) ;

- controricorrente -avverso la sentenza n. 1710/2016 della CORTE D'APPELLO di
FIRENZE, depositata il 18/10/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/04/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis) ha proposto ricorso articolato in due motivi (violazione degli artt. 1130, 1136, 1710 e 1713 c.c.; violazione dell'art. 132 c.p.c. e dell'art. 111 Cost.) avverso la sentenza 18 ottobre 2016, n. 1710/2016, resa dalla Corte d'Appello di Firenze, la quale ha respinto le impugnative di delibera ex art. 1137 c.c. avanzate dalle condomine (omissis)

(omissis) e (omissis) .

Il Condominio (omissis) , resiste con controricorso.

Le ragioni dell'impugnazione della deliberazione assembleare del 29 gennaio 2013, di approvazione del bilancio consuntivo 2011 e del bilancio preventivo 2012, poggiavano sulla mancata produzione delle fatture relative alla fornitura di gas ed all'inesistenza della documentazione in merito al servizio di giardinaggio. La Corte d'Appello di Firenze ha tuttavia escluso l'invalidità della delibera, non avendo (omissis) e (omissis) provato che fosse stato loro negato l'accesso alle fatture del gas, ed in particolare reputando inattendibile la testimonianza resa al riguardo da (omissis) , figlia della (omissis) e da questa delegata a prendersi cura delle vicende condominiali. La Corte di Firenze ha altresì messo in rilievo come il convenuto Condominio avesse già all'atto della sua costituzione in primo grado prodotto le fatture inerenti alla spesa di fornitura del gas. Circa le spese di giardinaggio, la sentenza impugnata ha evidenziato come la relativa documentazione contabile fosse difficilmente reperibile, in quanto l'addetto al servizio era stato assunto attraverso la partita IVA di altro condominio; peraltro, la Corte d'Appello



rileva come (omissis) e (omissis) avessero poi preso visione della documentazione e che la delibera del 17 ottobre 2012 non approvò alcunché riguardo ai lavori di giardinaggio proprio in attesa di acquisire la documentazione contabile.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso 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., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

Va premesso che il giudizio per l'impugnazione della deliberazione assembleare venne instaurato davanti al Tribunale di Livorno dai condomini (omissis) , (omissis) (omissis) (coniugi) e (omissis) ; l'appello venne poi promosso da (omissis) e (omissis) ; il ricorso per cassazione è stato infine proposto dalla sola (omissis) (omissis) nei confronti del Condominio (omissis) , (omissis). Ora, è noto come, in tema di condominio, la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente e separatamente agli assenti e ai dissenzienti (nonché ai presenti e consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullità) e ognuno può esercitare l'azione verso il condominio rappresentato dall'amministratore, senza necessità di chiamare in causa gli altri. Se però la decisione viene resa nei confronti di più condomini, che abbiano agito in uno stesso processo, tutti sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione, poiché per tutti deve poter fare stato soltanto la pronuncia finale, dandosi altrimenti luogo all'eventualità di giudicati contrastanti,



con l'affermazione della legittimità della deliberazione per alcuni e della sua invalidità per altri (cfr. Cass. Sez. 2, 26 settembre 2017, n. 22370; Cass., Sez. 2, 31 maggio 2017, n. 13791; Cass., Sez. 2, 12 febbraio 2016, n. 2859; Cass., Sez. 2, 13 aprile 2005, n. 2471; Cass., Sez. 2, 6 ottobre 2000, n. 13331). Tuttavia, visto che il ricorso per cassazione risulta "*prima facie*" infondato, appare superflua, pur sussistendone i presupposti, la fissazione del termine ex art. 331 c.p.c. per l'integrazione del contraddittorio, atteso che la concessione di esso si tradurrebbe, oltre che in un aggravio di spese, in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio di cassazione senza comportare alcun beneficio per la garanzia dell'effettività dei diritti processuali delle parti (cfr. Cass. Sez. U, 23/09/2013, n. 21670).

I due motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi tra loro, e si rivelano manifestamente infondati.

Il riferimento contenuto in ricorso al testo dell'art. 1129, comma 14, c.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 gennaio 2013.

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'interpretazione 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. 6 - 2, 18/05/2017, n. 12579; Cass. Sez. 2, 21 settembre 2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29 novembre 2001, n. 15159; Cass. Sez. 2, 19 settembre 2014, n. 19799).

La sentenza della Corte d'Appello di Firenze non merita comunque censura, perché ha fatto corretta applicazione dell'orientamento giurisprudenziale secondo cui l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, ma è soltanto tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà (Cass., Sez. 2, 28/01/2004, n. 1544; Cass. Sez. 2, 19/05/2008, n. 12650). Nella specie, la sentenza impugnata, con motivazione che certamente contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione, ha affermato che le appellanti non avessero provato l'assunta impossibilità di prendere visione della documentazione contabile in vista dell'assemblea del 29 gennaio 2013. La ricorrente, con le sue censure, invoca inammissibilmente da questa Corte un riesame ed un'autonoma rivalutazione del merito della controversia, ovvero un diverso giudizio sulle risultanze processuali e, in particolare, sull'attendibilità delle deposizioni testimoniali (in particolare, quella di (omissis)



(omissis)), giudizio invece frutto di un apprezzamento di fatto non sindacabile in sede di legittimità.

Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al Condominio 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.

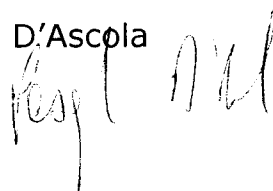
La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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 del 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 10 aprile 2018.

Il Presidente

Dott. Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, **25 GIU. 2018**

Il Funzionario Giudiziario

Paolo TALARICO

