



19826-19

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati:

Felice Manna · Presidente -
Luigi Abete · Consigliere -
Antonino Scalisi · Consigliere -
Giuseppe Fortunato · Consigliere Rel.-
Chiara Besso Marcheis · Consigliere -

Oggetto: condominio

R.G.N. 10326/2015

Cron. 19826

UP - 13.12.2018.

REP. C.I.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 10326/2015 R.G. proposto da

(omissis) in proprio e per conto del Centro Amministrazioni
immobiliari di (omissis) e (omissis) rappresentato e
difeso dall'Avv. (omissis) con domicilio eletto in (omissis)
(omissis) presso lo studio dell'avv. (omissis)

- ricorrente -

contro

Condominio (omissis) **di** (omissis), in persona
dell'amministratore p.t..

- intimato -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 2364/2014,
depositata il 23.10.2014.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 13.12.2018 dal
Consigliere Giuseppe Fortunato;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore
generale Stefano Visonà, che ha concluso, chiedendo il rigetto del
ricorso.

3868/2018

uditi l'avv. (omissis)

FATTI DI CAUSA

La Corte di appello di Venezia ha parzialmente riformato la sentenza del Tribunale di Treviso che aveva condannato il Condominio alla (omissis) a versare al Centro amministrazioni immobiliari di (omissis) e (omissis) l'importo di € 1530,49 a titolo di compenso per l'attività di amministratore svolta per gli anni 2004-2005, ponendo a carico del (omissis) il risarcimento del danno, liquidato in € 1700,00, per la violazione degli obblighi derivanti dal mandato.

Il Giudice di secondo grado ha escluso dall'importo del risarcimento le spese sostenute dal Condominio per la verifica dei conti effettuata dall'amministratore subentrante, rilevando che il passaggio di consegne era avvenuto il 24.11.2005 e che il nuovo amministratore aveva rilasciato ampia quietanza liberatoria "in ordine alla gestione e alla custodia della relativa documentazione".

Ha tuttavia osservato che alla riunione del 26.1.2006 il nuovo amministratore aveva presentato il preventivo sulla base della sola documentazione disponibile, e che, come risultava dal verbale di assemblea del 12.4.2006, a tale data non era stato predisposto il rendiconto relativo per il periodo da 1.1.2004 al 30.9.2005 e che fino al 31.5.2006 non erano state giustificate le spese.

Ha perciò ritenuto che l'amministratore dimissionario dovesse rimborsare al Condominio il compenso del legale incaricato di sollecitare la consegna della documentazione nonché i costi delle assemblee del 31 maggio e del 25 settembre 2006 convocate per verificare i conti, poiché solo in data 25.9.2006 *"la situazione si era regolarizzata"*.

Per la cassazione di questa sentenza (omissis) ha proposto ricorso in cinque motivi.

Gli intimati non hanno svolto attività difensive.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo censura – letteralmente – la nullità della sentenza ex art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c. per motivazione apparente e per contrasto tra affermazioni inconciliabili, lamentando che la Corte distrettuale abbia prima asserito che i condomini riuniti nell'assemblea del 9.11.2005 si erano autoconvocati e poi che il (omissis) aveva indetto l'assemblea con la medesima missiva del 3.11.2005 con cui aveva comunicato le proprie dimissioni.

Il motivo è inammissibile.

La Corte distrettuale ha contestato al ricorrente di aver procurato al Condominio esborsi evitabili, non già con riferimento alla riunione del 9 novembre 2005, ma a quelle successive del 31.5.2006 e del 25.9.2006, convocate per verificare la gestione dell'amministratore dimissionario ed approvare il rendiconto.

La sentenza ha accertato che solo in data 25.9.2006 era stato possibile esaminare la documentazione giustificativa ⁱⁿ fino all'aprile 2006 non era stato ancora elaborato il predetto rendiconto per gli anni 2004 e 2005 (cfr. sentenza pag. 6).

La circostanza che l'assemblea del 9.11.2005 fosse stata convocata dall'amministratore dimissionario non ha assunto alcun rilievo poiché questi è stato ritenuto responsabile ad altro titolo, con riferimento ai costi delle successive riunioni condominiali, il che rende inammissibile, per difetto di rilevanza, la censura formulata in ricorso.

2. Il secondo motivo denuncia – letteralmente - la violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., con riferimento alle norme sul mandato, e la contraddittorietà della motivazione ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., per aver la sentenza erroneamente ritenuto che rientrasse nei compiti dell'amministratore presenziare all'assemblea destinata all'esame delle dimissioni, trascurando che esse producono effetto dal momento in cui sono comunicate al Condominio.

Si deduce inoltre che la Corte di merito, pur avendo riconosciuto che il passaggio di consegne era stato già effettuato il 24.11.2005, pochi

giorni dopo la riunione condominiale svoltasi il giorno 9.11.2005, ^{ha} ~~ha~~ ^{l'ha} contraddittoriamente affermato che fino all'aprile 2005 non era stata consegnata la documentazione contabile.

Il terzo motivo denuncia la contraddittorietà della motivazione ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., lamentando che il giudice di merito, dopo aver ammesso che il passaggio di consegne era avvenuto il 25.11.2005 e che il nuovo amministratore era stato in condizione di predisporre il preventivo sulla base della documentazione disponibile, rilasciando ampia quietanza liberatoria riguardo alla consegna dei documenti, abbia contraddittoriamente ritenuto che il ricorrente fosse tenuto a sopportare gli esborsi relativi alle assemblee del 31.5.2006 e del 25.9.2006.

I due motivi, che, per la loro stretta connessione, possono esaminarsi congiuntamente, sono infondati.

Non è - anzitutto - consentito censurare la motivazione della sentenza con riferimento all'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., poiché, tenuto conto della data di deposito della decisione impugnata (23.10.2014), trova applicazione il testo della norma come novellato dall'art. 54, D.L. 83/2013, convertito con L. 134/2012, il quale consente di scrutinare esclusivamente l'eventuale omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, per tale dovendo intendersi un dato accadimento materiale, risultante dalla sentenza o dalle acquisizioni processuali, avente carattere decisivo.

Eventuali vizi della motivazione devono essere correttamente denunciati quali violazione dell'art. 132, comma secondo n. 4 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 4 c.p.c., e assumono rilievo solo nel caso di mancanza dei motivi dal punto di vista grafico, di motivazione meramente apparente, in presenza di affermazioni inconciliabili o di contraddittorietà che non consentano di individuare l'iter logico o il contenuto della pronuncia (Cass. 23940/2017; Cass. 21257/2014; Cass. 13928/2015; Cass. s.u. 8053/2014).

2.1. In ogni caso, la sentenza, pur avendo contestato al ^(omissis) di non aver presenziato all'assemblea del 9.11.2005, lo ha però

ritenuto responsabile per il fatto di non aver consegnato la documentazione relativa alla gestione e per non aver redatto il bilancio consuntivo 2004-2005, dando inoltre atto che il nuovo amministratore aveva elaborato il bilancio preventivo *sulla sola base della documentazione disponibile*, e che, come risultava dal verbale del 12.4.2006, mancando il precedente consuntivo, non era stato possibile effettuare i pagamenti, precisando inoltre che solo all'assemblea del 25.9.2006 la situazione era stata regolarizzata (cfr. sentenza pagg. 5 e 6).

Non erano dunque in discussione il perfezionamento e l'efficacia delle dimissioni (avendo, anzi, la sentenza specificato che il nuovo amministratore era stato nominato già in data 9.11.2005, aveva assunto l'incarico ed aveva iniziato ad esercitare la gestione, ricevendo le consegne e predisponendo il preventivo), ed inoltre il Maculan non è stato affatto ritenuto responsabile per non aver partecipato alla riunione del 9.11.2005, ma per aver cagionato esborsi ingiustificati per lo svolgimento delle successive assemblee condominiali destinate alla verifica della gestione.

Nessun dubbio poteva sussistere che l'amministratore, alla cessazione del mandato, fosse tenuto a restituire quanto ricevuto per lo svolgimento dell'incarico, inclusi i documenti concernenti la gestione (Cass. 10739/2000; Cass. 13504/1999) ed inoltre lo stesso obbligo di rendiconto poteva legittimamente dirsi adempiuto quando il ricorrente avesse non solo fornito i necessari documenti giustificativi delle somme incassate e dell'entità e delle causali degli esborsi effettuati, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, in modo da porre l'assemblea in condizione di stabilire se il suo operato fosse stato conforme a criteri di buona amministrazione (Cass. 4203/1998; Cass. 11940/2003; Cass. 2428/2004; Cass. 1991/2012).

2.2. Non si ravvisa – inoltre - alcuna insuperabile contraddittorietà della motivazione riguardo alla consegna della documentazione

relativa alla precedente gestione condominiale, in quanto attestata dalla quietanza, poiché competeva all'assemblea - e non al nuovo amministratore - valutare se tale documentazione fosse completa e pienamente idonea a giustificare le spese, come annotate nel consuntivo che il ricorrente avrebbe dovuto predisporre al termine del mandato.

Solo con l'esatto adempimento degli obblighi di rendicontazione poteva escludersi qualsivoglia profilo di responsabilità a carico del resistente, non rilevando che la sentenza abbia detratto dal risarcimento liquidato in primo grado i costi di verifica dei conti, trattandosi, peraltro, di attività rientrante nei compiti ordinari del nuovo amministratore, come è ammesso dallo stesso ricorrente.

3. Il quarto motivo denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., sostenendo che il rendiconto 2004-2005 era stato consegnato al nuovo amministratore il 24.11.2005 (che aveva rilasciato una incondizionata quietanza liberatoria), e che, alla successiva assemblea del 26.1.2006, l'amministratore subentrante aveva comunicato di averlo anche esaminato.

Si assume che quindi l'intervento del legale del condominio non era dipeso da presunti inadempimenti dell'amministratore nell'espletamento del mandato, ma dall'iniziativa del ricorrente di richiedere il compenso ed il rimborso delle spese, e che nulla era dovuto al Condominio per le convocazioni del 31.5.2006 e del 25.9.2006 o a titolo di spese legali, dato che la precedente la gestione era stata regolare, mentre competeva al ricorrente il rimborso del compenso corrisposto al proprio difensore, come già richiesto in primo grado.

Il motivo non merita accoglimento.

La sentenza, pur dando atto che la consegna della documentazione era avvenuta in data 25.11.2005, l'ha ritenuta incompleta, avendo rilevato che solo alla riunione del 25.9.2006 era stato possibile sistemare la situazione e valutare se ed in che termini accordare un

rimborso all'amministratore dimissionario, mentre in precedenza era stato impossibile verificare la regolarità della gestione sulla scorta dei documenti restituiti dall'amministratore dimissionario, rilevando inoltre che il bilancio consuntivo non era stato predisposto alla data del 26.4.2006.

La decisione non è, quindi, il frutto di un'omessa considerazione di circostanze concrete, risultanti dagli atti ed oggetto di dibattito processuale, ma della valutazione degli elementi istruttori che compete al giudice di merito e che è sindacabile solo per vizi di motivazione, non potendosi dare ingresso in questa sede al riesame e ad un diverso apprezzamento delle risultanze processuali (Cass. s.u. 8053/204).

Riguardo alle spese per l'incarico conferito al legale del condominio, la sentenza ha accertato che queste ultime si erano rese necessarie per sollecitare la restituzione dei documenti e tale statuizione attiene, parimenti, al merito e non è censurabile sotto i profili dedotti in ricorso.

Infine, quanto alle spese legali sostenute dal ricorrente per le richieste di rimborso, è sufficiente rilevare che già il tribunale nulla aveva statuito in proposito, per cui la questione, non essendo stata riproposta in appello, non è nuovamente esaminabile.

4. Il quinto motivo denuncia l'omessa motivazione della sentenza ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., lamentando che il ricorrente aveva denunciato in appello che il Tribunale non aveva indicato i criteri di quantificazione del danno, il quale inizialmente era stato richiesto dal difensore del Condominio in un importo pari ad € 2036,00, mentre l'amministrazione aveva conteggiato spese di € 787,00, di cui € 375,00 per il controllo conti.

Parimenti era stato richiesto in appello di riconoscere al ricorrente gli interessi sui singoli esborsi antipati, dal momento della loro effettuazione e non dalla domanda.

Il motivo è inammissibile.

In primo luogo, per quanto già detto, non è consentito censurare la sufficienza della motivazione della sentenza riguardo ai criteri adottati per la stima del danno, trovando applicazione il nuovo testo dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c..

Sotto altro profilo, il ricorso lamenta - nella sostanza - l'omessa pronuncia su un motivo di appello (anche riguardo alla decorrenza degli interessi sulle somme riconosciute al ricorrente) che però non integra la violazione denunciata, in quanto il motivo di gravame non costituisce un fatto principale o secondario, bensì la specifica domanda sottesa alla proposizione dell'appello.

Ne consegue che, ove il vizio sia dedotto come violazione dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., nel testo riformulato dall'art. 54 del D.L. 83/2012, convertito con L. 134/2012, la censura deve essere dichiarata inammissibile (Cass. 68835/2017; Cass. 22759/2014; Cass. 21257/2014).

Il ricorso è respinto.

Nulla sulle spese, non avendo il Condominio svolto attività difensiva. Si dà atto che sussistono le condizioni per dichiarare che il ricorrente è tenuto a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 115/2002.

P.Q.M.

rigetta il ricorso.

Dà atto che il ricorrente è tenuto a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 115/2002.

Così deciso in Roma, il 13.12.2018.

IL GIUDICE ESTENSORE

Giuseppe Fortunato

IL PRESIDENTE

Felice Manna

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 23 LUG. 2019

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Simona Cicardello*