

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:		Oggetto
PASQUALE D'ASCOLA	- Presidente -	CONDOMINIO
GUIDO FEDERICO	- Consigliere -	
ALDO CARRATO	- Consigliere -	Ud. 20/09/2018 - CC
GIUSEPPE GRASSO	- Consigliere -	R.G.N. 21096/2017 <i>Cau. 33038</i>
ANTONIO SCARPA	Rel. Consigliere -	Rep. <i>c. 7</i>

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 21096-2017 proposto da:

(omissis) , rappresentato e difeso dall'avvocato
(omissis) ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) ;

- intimato -

avverso la sentenza n. 137/2017 della CORTE D'APPELLO di
L'AQUILA, depositata il 03/02/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 20/09/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis) ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza 3 febbraio 2017, n. 137/2017, resa dalla Corte d'Appello di L'Aquila, la quale ha confermato la pronuncia di primo grado del Tribunale di Pescara emessa il 15 ottobre 2015 e così respinto l'impugnativa della delibera del 29 ottobre 2014 del Condominio (omissis)

(omissis) avanzata dal condomino (omissis).
L'intimato Condominio (omissis),
(omissis), non ha svolto attività difensive.

Le ragioni dell'impugnazione della deliberazione assembleare del 29 ottobre 2014, di approvazione del rendiconto 2013, poggiavano sulla mancata allegazione del registro contabile, del riepilogo finanziario e della nota esplicativa della gestione, nonché sull'inesatta attribuzione al (omissis) della quota di contribuzione pari ad € 2.941,30 (somma peraltro poi rideterminata in € 1.526,03 in forza di accordo fra le parti del 19 dicembre 2014 intervenuto nel corso del procedimento di mediazione). Il Tribunale di Pescara affermò che l'amministratore aveva posto a disposizione dei condomini tutta la documentazione contabile relativa all'anno 2013. La Corte d'Appello ha ribadito che la lettera di convocazione avvertiva che "l'intero carteggio contabile è a disposizione di tutti i condomini per eventuale consultazione, nei giorni di apertura dello studio e previo appuntamento". La Corte di L'Aquila ha poi ritenuto del tutto inconferente l'avvenuta revoca giudiziale dell'amministratore, in quanto fondata su fatti diversi (non aver dato notizia all'assemblea di un decreto ingiuntivo emesso nei confronti del Condominio). Quanto all'inesattezza della somma posta a carico del (omissis) i giudici di appello hanno infine evidenziato come la discrepanza

tra l'importo inserito nel rendiconto (€ 2.941,30) e quello poi convenuto nell'accordo conciliativo del 19 dicembre 2014 (€ 1.526,03) fosse ormai al di fuori della materia del contendere.

Il primo motivo di ricorso di (omissis) denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 112, 342 c.p.c., nonché degli artt. 1130 bis e 1713 c.c. in relazione al diritto all'informazione ed alla mancata verifica del rendiconto. Osserva il ricorrente che il primo motivo di appello atteneva piuttosto al difetto di contenuto del rendiconto, quanto al registro contabile, al riepilogo finanziario ed alla nota esplicativa della gestione. Su tale motivo di appello la Corte di L'Aquila non si sarebbe pronunciata.

Il secondo motivo di ricorso di (omissis) denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 112 e 342 c.p.c. nonché degli artt. 1130 bis, 1710 e 1713 c.c. in relazione al diritto/dovere all'informazione sull'oggetto della delibera ed agli obblighi di diligenza, completezza e veridicità in sede di rendiconto. In subordine viene censurata l'omessa valutazione di un fatto decisivo. Si fa riferimento all'omesso esame del secondo motivo di appello quanto all'inadeguata modalità di tempo (soli tre giorni) stabilita dall'amministratore per l'esercizio del diritto di informazione dei condomini.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 112 e 342 c.p.c., nonché degli artt. 1130 bis, 1710 e 1713 c.c., in relazione agli obblighi di diligenza, completezza e veridicità in sede di rendiconto. In subordine viene censurata l'omessa valutazione di un fatto decisivo. La censura attiene all'omessa pronuncia o all'omesso esame relativi alla questione della mancata notizia in merito al decreto ingiuntivo promosso contro il Condominio nell'anno 2013.



Il quarto motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione degli art 112 e 110 c.p.c., circa la dichiarata cessazione della materia di lite sul debito non dovuto di € 2.941,30, assumendosi che il Condominio non abbia mai "corretto il rendiconto".

Il quinto motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione degli art 132 n. 4 e 92, comma 2, c.p.c., avendo la Corte d'appello confermato il diniego di compensazione delle spese per "novità delle questioni trattate".

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto nel suo primo e terzo motivo (rimanendo assorbito il quinto) e rigettato nei suoi motivi secondo e quarto, rispettivamente per manifesta fondatezza ed 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.

Quanto al primo motivo, va premesso che la sussistenza di un vizio di annullabilità della delibera condominiale comporta la necessità di espressa e tempestiva domanda "ad hoc" proposta dal condomino interessato nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. Di tal che, ogni domanda di declaratoria di invalidità di una determinata delibera dell'assemblea dei condomini si connota per la specifica esposizione dei fatti e delle collegate ragioni di diritti, ovvero per una propria "causa petendi", che rende nuova, agli effetti degli artt. 183 e 345 c.p.c., la richiesta di annullamento di una delibera dell'assemblea per un motivo diverso da quello inizialmente dedotto in giudizio, e che allo stesso tempo impedisce al giudice la dichiarazione di annullamento della deliberazione dell'organo collegiale per un motivo di contrarietà alla legge o

alle regole statutarie diverso da quello indicato dalla parte (arg. da Cass. Sez. 6 - 2, 25/06/2018, n. 16675; Cass. Sez. 2, 28/02/2018, n. 4686; Cass. Sez. 2, 18/02/1999, n. 1378; Cass. Sez. 2, 20/08/1986, n. 5101).

Ne consegue che la prospettazione in domanda, e poi come motivo di appello, di una ragione di invalidità della deliberazione assembleare impugnata, consistente, nella specie, nella dedotta illegittimità del rendiconto condominiale ex art. 1130 bis c.c. (disposizione ~~stata~~ introdotta dalle legge n. 220 del 2012 ed entrata in vigore il 18 giugno 2013), perché non composto da registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa della gestione, con indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, obbliga il giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato (art. 112 c.p.c.), a prendere in esame il profilo oggetto di doglianza. Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, che compongono il rendiconto, perseguono certamente lo scopo di soddisfare l'interesse del condomino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e così consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Allorché il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condomini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne - indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa - l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione.



Il lamentato difetto di attività del giudice di secondo grado è riscontrato, allora, nel fatto che la sentenza della Corte d'Appello di L'Aquila non abbia pronunciato sulla devoluta censura ragione di illegittimità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto mancante di registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica, ovvero su uno dei fatti costitutivi della "domanda" di appello.

E' invece infondato il secondo motivo di ricorso. L'art. 1129, comma 2, c.c., sempre introdotto 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. Del pari, l'art. 1130 bis c.c. faculta i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari a prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa. E' tuttavia 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 L'Aquila, avendo accertato che l'amministratore, nella lettera di convocazione per l'assemblea del 29 ottobre 2014, aveva avvertito che "l'intero carteggio contabile è a disposizione di tutti i condomini per

eventuale consultazione, nei giorni di apertura dello studio e previo appuntamento”, 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). Il ricorrente, con la sua seconda censura, invoca inammissibilmente da questa Corte un riesame ed un’autonoma rivalutazione del merito della controversia, sotto il profilo che l’esiguo tempo intercorso fra la ricezione della convocazione (23 ottobre 2014) e lo svolgimento dell’adunanza (29 ottobre 2014) avesse determinato di fatto l’impossibilità di prendere visione della documentazione contabile in vista dell’assemblea.

Il terzo motivo di ricorso va accolto. La Corte d’Appello ha affermato che la vicenda della transazione intervenuta nel 2013 col creditore del Condominio e del successivo decreto ingiuntivo intimato a quest’ultimo (vicenda che aveva portato pure alla revoca dell’amministratore), risultava “inconferente” ai fini considerati nell’impugnativa del rendiconto, giacché fondata su “fatti del tutto diversi”. Il motivo di doglianza del ricorrente attiene tuttavia alla denuncia della mancata contabilizzazione del debito verso l’appaltatore, oggetto dapprima di transazione e poi di decreto ingiuntivo, sicché i giudici del merito dovevano verificare, ai fini della validità della delibera di approvazione del rendiconto, se la contabilità era



stata tenuta dall'amministratore in maniera da rendere intelligibile ai condomini la relativa voce di spesa.

Il quarto motivo di ricorso è poi infondato. La Corte di L'Aquila ha affermato che il condomino (omissis) non aveva interesse a dolersi dell'erronea contabilizzazione nel rendiconto della somma di € 2.941,30 da lui dovuta, in quanto la stessa era stata rideterminata in € 1.526,03 con l'accordo del 19 dicembre 2014 intervenuto nel corso del procedimento di mediazione. Questa decisione è conforme al principio giurisprudenziale secondo cui il condomino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale (Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6128). La Corte d'Appello ha così valutato, appunto, che la sopravvenuta transazione intervenuta tra le parti sul punto della quota di spese posta a carico del (omissis) nel rendiconto avesse determinato il soddisfacimento del diritto azionato con l'impugnativa ex art. 1137 c.c. basata su tale questione, e quindi il difetto di interesse ad agire per l'annullamento *in parte qua* della delibera.

Il quinto motivo, giacché attinente alla regolamentazione delle spese dei gradi pregresse, rimane assorbito dall'accoglimento del primo e del terzo motivo di ricorso.

Devono, in definitiva, essere accolti il primo ed il terzo motivo di ricorso e rigettati il secondo ed il quarto motivo, rimanendo assorbito il quinto motivo. La sentenza impugnata va cassata in relazione alle censure accolte, con rinvio alla Corte d'Appello di L'Aquila in diversa composizione, che, tenendo conto dei

rilievi qui svolti, riesaminerà la causa con riguardo ai due profili indicati e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

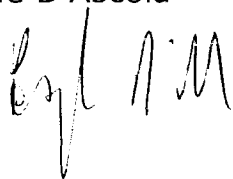
P.Q.M.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20 settembre 2018.

Il Presidente

Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
20 DIC. 2018
Roma,
Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO
6620

