



10844/20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

re

l'olli

Composta da:		Oggetto
PASQUALE D'ASCOLA	- Presidente -	CONDOMINIO
MILENA FALASCHI	- Consigliere -	
GIUSEPPE TEDESCO	Consigliere	Ud. 09/01/2020 - CC
ANTONIO SCARPA	Rel. Consigliere	R.G.N. 32031/2018
STEFANO OLIVA	- Consigliere -	Rep. <i>non 10844</i>

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 32031-2018 proposto da:

BARBARA LAURA MARIA, ORFEO GIOVAN BATTISTA,
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA PIETRO DELLA VALLE 4,
presso lo studio dell'avvocato STEFANO GORI, rappresentati e
difesi dagli avvocati ANTONINO CORSO, ALBERTO SINATRA;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO POSTELEGRAFONICI, rappresentato e difeso
dall'avvocato VINCENZO MILAZZO;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1633/2018 della CORTE D'APPELLO di
PALERMO, depositata il 06/08/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 09/01/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

50
2020

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Giovan Battista Orfeo e Laura Maria Barbara hanno proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza 6 agosto 2018, n. 1633/2018, resa dalla Corte d'Appello di Palermo.

Resiste con controricorso il Condominio Postelegrafonici.

La Corte d'Appello di Palermo, respingendo l'appello formulato dai condomini Giovan Battista Orfeo e Laura Maria Barbara contro la sentenza pronunciata in primo grado dal Tribunale di Trapani il 27 maggio 2014, ha rigettato l'impugnazione ex art. 1137 c.c. della deliberazione assembleare 11 febbraio 2011 del Condominio Postelegrafonici, che aveva approvato il rendiconto 2010. La Corte d'Appello ha affermato che l'amministratore del convenuto Condominio non avesse opposto alcun rifiuto alla richiesta dei condomini Orfeo e Barbara di visionare i documenti contabili posti a base del consuntivo, avendo, anzi, fissato per il 5 febbraio 2011 l'incontro sollecitato dagli appellanti, e poi annullato lo stesso per le gravi condizioni di salute in cui versava lo stesso mandatario, senza che i condomini interessati si fossero più attivati per concordare un nuovo accesso alla documentazione prima della celebrazione dell'assemblea dell'11 febbraio 2011. Di seguito, i condomini Orfeo e Barbara avevano disertato la riunione assembleare, violando i doveri di buona fede e correttezza, in quanto nel corso dell'adunanza essi avrebbero potuto esporre la circostanza della mancata presa di visione della documentazione e chiedere un differimento dell'assemblea. Inoltre, la Corte di Palermo ha evidenziato come il rendiconto 2010 portato all'approvazione assembleare contenesse le singole voci di entrata e di spesa e le relative quote di riparto, mentre l'accorpamento in unica posta di alcuni importi (quale la contestata "voci varie") trovava giustificazione nella



omogeneità degli addebiti e nell'esiguità delle singole operazioni raggruppate.

Il primo motivo del ricorso di Giovan Battista Orfeo e Laura Maria Barbara deduce la violazione degli artt. 1130, 1136, 1175 e 1375 c.c., per la lesione del diritto di accesso alla documentazione contabile, con conseguente nullità della delibera impugnata. Si narra nel contenuto della censura che l'Orfeo con raccomandata inoltrata il 1° febbraio 2011 aveva richiesto all'amministratore di rispettare la data dell'incontro fissata per il 5 febbraio 2011, mentre l'amministratore aveva inviato il 3 febbraio 2011 telegramma riferendo di non poter essere presente nel giorno convenuto a causa di gravi motivi di salute, e che sarebbe stata stabilita una data successiva con apposita raccomandata. In tal senso, i ricorrenti contestano l'assunto della Corte d'Appello, secondo cui dovevano esser loro ad attivarsi per un nuovo incontro. La censura prospetta poi una serie di alternative ipotesi che avrebbero comunque consentito all'amministratore di tener fede all'obbligo di far visionare la documentazione contabile prima dell'assemblea. Quindi i ricorrenti espongono che, oltre alla voce "spese varie" per € 1.500,00, fosse del pari ingiustificato il passivo rendicontato di € 3.750,00.

Il secondo motivo del ricorso di Giovan Battista Orfeo e Laura Maria Barbara denuncia la violazione degli artt. 1130, 1135 e 2423 c.c. in ordine alla intelligibilità e chiarezza del consuntivo approvato dall'assemblea dell'11 febbraio 2011. Vengono elencate tutte le poste contabili contestate (spese varie per € 1.500,00; spese straordinarie per € 3.750,00; ammanco per € 3.190,18 dovuto alla precedente gestione; spese totali; quote incassate) e poi si ricapitolano i principi di chiarezza cui va soggetto il bilancio condominiale.

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.

I ricorrenti hanno presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

Le due censure, per la loro connessione, possono essere esaminate congiuntamente. Entrambe, sebbene prospettate come violazioni di norme di diritto, ex art. 360, comma 1, n. 3, c.c., consistono, in realtà, non nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata dalle disposizioni asseritamente contravvenute, quanto nell'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta dovuta alla inesatta valutazione del materiale istruttorio, operazione che inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito ed è sottratta al sindacato di legittimità, se non nei limiti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

Peraltro, nei due motivi di ricorso si fa riferimento ad una serie di vicende fattuali di cui non vi è cenno nella sentenza impugnata (ad esempio, l'impegno, assunto dall'amministratore nel telegramma del 3 febbraio 2011, a comunicare una nuova data per l'accesso agli atti, la mancata esibizione dei documenti nel corso dell'assemblea dell'11 febbraio 2011 su richiesta di altro condomino, una serie di partite rendicontate ulteriori alla voce "spese varie"), richiamando i documenti offerti in produzione nelle pregresse fasi di merito, senza però precisare, alla stregua dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., "come" e "quando" tali fatti siano stati allegati, e pure senza specificare quali istanze le parti avessero

rivolto al Tribunale ed alla Corte d'Appello nei propri scritti difensivi, prima della maturazione delle preclusioni assertive, e poi ancora a sostegno di specifici motivi di appello, in modo da chiarire gli scopi dell'esibizione di quei documenti (arg. da Cass. Sez. 1, 24/12/2004, n. 23976). Il giudice ha, infatti, il potere - dovere di esaminare i documenti prodotti solo nel caso in cui la parte interessata ne faccia specifica istanza, esponendo nei propri atti introduttivi, ovvero nelle memorie di definizione del "*thema decidendum*", quali siano gli elementi di fatto e la ragioni di diritto comprovate dall'allegata documentazione (Cass. Sez. 2, 16/08/1990, n. 8304; Cass. Sez. 3, 07/04/2009, n. 8377). I ricorrenti, al contrario, auspicano che la Corte di cassazione tragga dai richiamati documenti un apprezzamento di fatto difforme da quello espresso dai giudici del merito, rivalutando le risultanze probatorie nel senso più favorevole alle loro tesi difensive, il che suppone un accesso diretto agli atti e una loro immediata deliberazione, attività non consentita in sede di legittimità.

La sentenza impugnata ha comunque deciso le questioni di diritto analizzate uniformandosi ai principi dettati da questa Corte, avendosi riguardo, in relazione alla data di approvazione dell'impugnata delibera, alla disciplina condominiale antecedente alle modifiche introdotte dalla legge n. 220 del 2012.

Per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti, nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità, restando perciò escluso ogni sindacato giudiziale sulla consistenza degli esborsi o sulla convenienza delle scelte

gestionali (Cass. II, 4 marzo 2011, n. 5254; Cass. II, 20 aprile 1994, n. 3747; Cass. VI-2, 17 agosto 2017, n. 20135; Cass. II, 27 gennaio 1988, n. 731).

E' poi certo nell'interpretazione giurisprudenziale che, se ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), senza neppure l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), l'esercizio di tale facoltà non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione, né rivelarsi contraria ai principi di correttezza (Cass. II, 21 settembre 2011, n. 19210; Cass. 29 novembre 2001, n. 15159; Cass. II, 26 agosto 1998, n. 8460).

Nel caso in esame, a fronte della richiesta dei condomini Orfeo e Barbara di visionare i documenti contabili posti a base del consuntivo, per poter procedere ad una consapevole partecipazione all'assemblea condominiale dell'11 febbraio 2011, secondo l'apprezzamento dei fatti compiuta dai giudici del merito, non sindacabile in sede di legittimità (se non nei limiti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.), il Condominio Postelegrafonici, nel resistere all'impugnazione della delibera assembleare, ha dato prova dell'inesigibilità della richiesta per la data inizialmente stabilita del 5 febbraio 2011, stanti le gravi condizioni di salute in cui versava l'amministratore (cfr. Cass. II, 19 settembre 2014, n. 19799; Cass. II, 28 gennaio 2004, n. 1544). E' poi decisivo nel ragionamento seguito dalla Corte d'appello l'argomento (che i ricorrenti non investono di specifica censura) secondo cui i condomini Orfeo e Barbara avrebbero potuto comunque partecipare all'assemblea dell'11



febbraio 2011 per richiedere un rinvio della riunione, adducendo a giustificazione la mancata preventiva visione della documentazione contabile.

Quanto in particolare al secondo motivo di ricorso, è altrettanto consolidato l'orientamento giurisprudenziale che precisa come, per la validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale, non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione, e ciò comunque alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito e che non è denunciabile per cassazione alla stregua dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. Neppure si richiede che le voci di spesa 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 facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa (Cass. II, 23 gennaio 2007, n. 1405; Cass. II, 7 febbraio 2000, n. 9099; Cass. II, 20 aprile 1994, n. 3747). E' pertanto valida la deliberazione assembleare con la quale, come nella specie, si proceda sinteticamente

4

all'approvazione di una voce, o si indichi la somma complessivamente stanziata, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presidiano alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti. (Cass. II, 30 dicembre 1997, n. 13100; Cass. II, 31 marzo 2017, n. 8521; Cass. II, 13 ottobre 1999, n. 11526).

IV. Il ricorso va perciò rigettato e i ricorrenti vanno condannati in solido a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

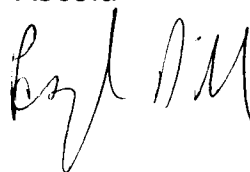
P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.200,00, 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. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2
Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 9 gennaio
2020.

Il Presidente
Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

8 GIU. 2020



Il Presidente Onorario
Luca PASINETTI

