

CONDOMINIO: Assemblea – Approvazione del rendiconto e dei riparti – Forme analoghe a quelle dei bilanci societari – Esclusione.

Cass. civ., ord. 27 dicembre 2022, n. 37820

- in *Guida al Diritto*, 6, 2023, pag. 83 e ss.

“[...] in tema di condominio, la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo, nonchè dei relativi riparti, non postula che la predetta contabilità sia stata redatta dall'amministratore in osservanza di forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo, a tal fine, sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibili ai condomini medesimi le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione. Nè è richiesto che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame, alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri di quell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore [...]”.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice - Presidente -

Dott. FORTUNATO Giuseppe - Consigliere -

Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere -

Dott. TRAPUZZANO Cesare - rel. Consigliere -

Dott. CAPONI Remo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N. R.G. 897/2018) proposto da:

A.A., (C.F.: (Omissis)), rappresentata e difesa, giusta procura a margine del ricorso, dall'Avv. Maria Andretta, elettivamente domiciliata in Roma, via A. Gramsci n. 36, presso lo studio dell'Avv. Maurizio de Tilla;

- ricorrente -

contro

Condominio di (Omissis), (C.F.: (Omissis)), in persona del suo amministratore pro - tempore, rappresentato e difeso, giusta procura a margine del controricorso, dagli Avv.ti Alessandra Tononi

Correale ed Eugenio Antonio Correale, elettivamente domiciliato in Roma, via Val Pusteria n. 22/15, presso lo studio della Dott.ssa Mercedes Correale;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 4408/2017, pubblicata il 19 ottobre 2017, notificata il 24 ottobre 2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 28 novembre 2022 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

lette le memorie depositate nell'interesse delle parti ai sensi dell'art. 380-bis.1. c.p.c..

Svolgimento del processo

1.- Con citazione del 23 luglio 2013, A.A., quale proprietaria di due unità immobiliari site nell'edificio condominiale di (Omissis), conveniva, davanti al Tribunale di Milano, il Condominio di (Omissis), al fine di ottenere la declaratoria di nullità e/o annullabilità della Delib. approvata il 26 giugno 2013, con la quale l'assemblea del predetto Condominio - in relazione al punto dell'ordine del giorno concernente: a) i lavori straordinari di rifacimento della facciata sul lato strada e delle terrazze; b) nonchè l'esame ed approvazione della contabilità finale predisposta dal direttore dei lavori e l'approvazione del consuntivo delle spese straordinarie, con relativo piano di riparto - aveva deliberato, con il suo voto contrario, l'impegno del Condominio a pagare al Gruppo B.B., per le opere eseguite, una somma aggiuntiva rispetto a quella concordata nel contratto di appalto, fino all'importo massimo di Euro 200.000,00.

Si costituiva in giudizio il Condominio di (Omissis), il quale resisteva all'impugnativa avversaria.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 8860/2015, depositata il 20 luglio 2015, dichiarava cessata la materia del contendere, essendo stata la Delib. impugnata sostituita da altra successiva, intervenuta in data 18 dicembre 2013, con cui l'assemblea dei condomini aveva approvato un nuovo consuntivo e conseguentemente un nuovo riparto delle spese oggetto dell'impugnativa, e - per l'effetto - poneva a carico del Condominio convenuto le spese di lite, in considerazione della sua ritenuta soccombenza virtuale.

Al riguardo, la pronuncia rilevava: che la A.A. aveva impugnato la suddetta Delib., in quanto affetta da eccesso di potere, essendo stata assunta in violazione dei poteri attribuiti all'assemblea condominiale, e resa in violazione del diritto all'informazione spettante al singolo condomino, nonchè priva del piano di riparto; che dalla documentazione in atti emergeva che, con la Delib. impugnata, il Condominio aveva accettato di porre a carico del Gruppo B.B. il 50% dei costi addebitati per la realizzazione di un nuovo massetto fibrato e la protezione del massetto di nuova realizzazione ed aveva posto il rimanente 50% dei costi a carico dei singoli condomini; che, così facendo, l'assemblea, con l'approvazione di tale contabilità finale e relativo riparto, aveva rinunciato, di fatto, a richiedere all'impresa appaltatrice l'ulteriore 50%, in ragione dell'esecuzione erronea delle opere appaltate al Gruppo B.B.; che, quindi, l'assemblea aveva implicitamente approvato un accordo di natura transattiva, senza l'esplicito previo consenso di tutti i condomini;

che, pertanto, aveva esorbitato dai propri poteri, approvando la contabilità finale senza che fosse precedentemente concordata l'ipotesi transattiva.

2.- Con citazione notificata il 22 ottobre 2015, proponeva appello il Condominio di (Omissis), deducendo: che, d'ufficio, il Giudice di primo grado aveva infondatamente escluso che l'assemblea potesse decidere senza che fosse stata assunta, in altra occasione, una preliminare Delib. autorizzativa; che erano stati erroneamente valutati i fatti ai fini della soccombenza potenziale, atteso che l'assemblea in questione era stata convocata proprio per discutere sulla contabilità finale dei lavori straordinari presentata dal direttore dei lavori e debitamente allegata all'avviso di convocazione; che erroneamente l'approvazione di tale contabilità finale, da parte dell'assemblea, era stata qualificata come rinuncia a far valere un diritto, peraltro tutto da dimostrare; che, in ogni caso, erano state iniquamente liquidate le spese di causa, essendo il Condominio risultato, nel contesto di specie, proporzionalmente più vittorioso dell'attrice.

Decidendo sul gravame interposto, cui resisteva A.A., la Corte d'appello di Milano, con la sentenza di cui in epigrafe, accoglieva l'appello e, per l'effetto, in riforma della pronuncia impugnata, condannava l'attrice alla refusione delle spese di lite, alla stregua della sua soccombenza virtuale.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte territoriale sosteneva, per quanto interessa in questa sede: a) che, attraverso la Delib. impugnata - Delib., peraltro, superata da altra Delib. successiva, con conseguente cessazione della materia del contendere -, l'assemblea dei condomini non aveva autorizzato una transazione con l'impresa appaltatrice esecutrice dei lavori sulle parti comuni dell'edificio - la verifica della cui contabilità finale era all'ordine del giorno -, non sussistendo, allo stato degli atti, elementi atti a reputare che, con tale Delib., i condomini avessero voluto porre fine o prevenire una possibile lite con il Gruppo B.B. o autorizzare l'amministratore a concludere con quest'ultimo un accordo transattivo; b) che, per contro, mediante tale Delib., si era proceduto semplicemente ad approvare, entro i limiti di spesa precisati nella Delib. stessa, la contabilità finale predisposta dal direttore dei lavori quanto alle opere di manutenzione straordinaria di cui al punto 1 dell'ordine del giorno; c) che, in ogni caso, al fine di autorizzare l'amministratore a concludere un accordo transattivo con la predetta impresa appaltatrice (o a ratificarne l'operato), non sarebbe stata necessaria la volontà unanime di tutti i partecipanti al Condominio, essendo, invece, sufficiente - trattandosi di transazione non avente ad oggetto diritti reali su parti comuni dell'edificio, bensì meri diritti obbligatori derivanti dall'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria - la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2; d) che la Delib. impugnata, dunque, lungi dall'eccedere, rientrava certamente nei poteri dell'assemblea condominiale e osservava le maggioranze prescritte; e) che la lamentata violazione del diritto all'informazione spettante al singolo condomino non ricorreva, risultando dalla documentazione in atti che all'avviso di convocazione dell'assemblea tenuta in seconda convocazione il 26 giugno 2013 era stata allegata la documentazione inerente alla contabilità finale dei lavori straordinari in questione; f) che, inoltre, ben prima di detta assemblea, l'amministratore del Condominio aveva trasmesso alla A.A., a sua richiesta, la documentazione inerente ai lavori stessi; g) che, peraltro, risultava dal verbale

assembleare la presenza in quella sede del direttore dei lavori, appositamente intervenuto per fornire ai condomini eventuali chiarimenti; h) che era del tutto irrilevante l'assenza di un piano di riparto, posto che, in quella sede, l'assemblea aveva deciso, del tutto legittimamente, di approvare, per il momento, esclusivamente il consuntivo relativo alle spese straordinarie, rimandando ad una successiva assemblea l'approvazione del piano di riparto della spesa.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a tre motivi, A.A.. Ha resistito con controricorso l'intimato Condominio di (Omissis).

4.- Le parti hanno presentato memorie illustrative.

Motivi della decisione

1.- Con il primo motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1108, 1123, 1124, 1135 e 1137 c.c., degli artt. 1965 e ss. c.c., degli artt. 115-116 c.p.c., per avere la Corte di merito ritenuto legittima la Delib. assembleare che aveva posto il costo delle opere relative all'appalto anche a carico del Condominio e della A.A., mentre esso avrebbe dovuto essere posto ad esclusivo carico dell'impresa esecutrice.

Deduce l'istante, sul punto, che attraverso tale Delib., nella sostanza, era stato accettato di porre a carico del Gruppo B.B. solamente il 50% dei costi addebitati per la realizzazione di un nuovo massetto fibrato e la protezione del massetto di nuova realizzazione mentre il rimanente 50% era stato posto a carico della A.A. e del Condominio, senza alcuna ragione giuridica e fattuale.

1.1.- La doglianza è inammissibile.

Essa, infatti, mira ad ottenere una rivalutazione delle conclusioni cui è pervenuta la Corte d'appello, secondo cui, mediante tale Delib., si era proceduto semplicemente ad approvare, entro i limiti di spesa precisati nella Delib. stessa, la contabilità finale predisposta dal direttore dei lavori delle opere di manutenzione straordinaria di cui al punto 1 dell'ordine del giorno.

Senonchè, in sede di legittimità è esclusa, in ogni caso, la possibilità di procedere ad una revisione del "ragionamento decisorio", ossia dell'opzione che ha condotto il giudice del merito ad una determinata soluzione della questione esaminata, posto che ciò si tradurrebbe in una nuova formulazione del giudizio di fatto, in contrasto con la funzione assegnata dall'ordinamento al giudice di legittimità (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15276 del 01/06/2021; Sez. 6-3, Ordinanza n. 8758 del 04/04/2017; Sez. 6-5, Ordinanza n. 91 del 07/01/2014).

2.- Con il secondo motivo la ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1108, 1123, 1124, 1135 e 1137 c.c., degli artt. 1965 e ss. c.c., degli artt. 115-116 c.p.c., per avere la Corte distrettuale ritenuto che dalla documentazione in atti non risultasse che, con la delibera in oggetto, i condomini avessero autorizzato una transazione.

Al riguardo, l'istante osserva che l'addebito nella misura del 50% dei costi inerenti agli interventi nuovi eseguiti dall'impresa appaltatrice verso la A.A. e verso il Condominio, nonostante essi attenessero a opere attuate per rimuovere dei vizi realizzativi imputabili alla medesima impresa appaltatrice, sarebbe stato significativo di un implicito accordo di natura transattiva.

2.1.- La censura è inammissibile.

E tanto perchè il mezzo di critica si traduce nella contestazione della valutazione effettuata dal Giudice di merito, senza che sia stata adottata la violazione dei canoni di interpretazione del contratto.

Ebbene, poichè preliminare alla qualificazione del contratto è la ricerca della comune volontà delle parti, che costituisce un accertamento di fatto riservato al giudice di merito, nell'ipotesi in cui con il ricorso per cassazione sia contestata la qualificazione da quest'ultimo attribuita al contratto intercorso tra le parti, le relative censure, per essere esaminabili, non possono risolversi nella mera contrapposizione tra l'interpretazione del ricorrente e quella accolta nella sentenza impugnata, ma debbono essere proposte sotto il profilo della mancata osservanza dei criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 e ss. c.c. o dell'insufficienza o contraddittorietà della motivazione e, in ossequio al principio di autosufficienza del ricorso, debbono essere accompagnate dalla trascrizione delle clausole che individuano l'effettiva volontà delle parti, al fine di consentire, in sede di legittimità, la verifica dell'erronea applicazione della disciplina normativa (Cass. Sez. 5, Sentenza n. 13587 del 04/06/2010; Sez. 5, Sentenza n. 22889 del 25/10/2006; Sez. 3, Sentenza n. 12289 del 05/07/2004).

Nella fattispecie, difetta completamente qualsiasi richiamo alla violazione delle norme sull'interpretazione dei contratti, nè vi è alcuna specifica trascrizione dei passi della delibera da cui potrebbe arguirsi una diversa conclusione ermeneutica.

3.- Con il terzo motivo la ricorrente contesta, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, 1123, 1130, 1135 e 1137 c.c. e dell'art. 63 disp. att. c.c., per avere la Corte territoriale escluso che vi fosse stata alcuna violazione del diritto all'informazione spettante al singolo condomino e per aver ritenuto che l'assenza di un piano di riparto fosse del tutto irrilevante.

Obietta, in proposito, l'istante che il consuntivo delle spese avrebbe dovuto essere corredato di tutta la documentazione attestante le singole voci di spesa. Per contro, il consuntivo sarebbe stato approvato in assenza del piano di riparto e in violazione dei diritti spettanti ai singoli condomini di verificare la posizione di eventuale credito e/o debito in essere nei confronti del Condominio.

3.1.- La censura è inammissibile.

Infatti, sotto il primo profilo, il motivo tende a contestare il "convincimento" debitamente argomentato del Giudice, mirando ad ottenere una rivalutazione dei fatti considerati.

Sul punto, la sentenza impugnata ha osservato che la lamentata violazione del diritto all'informazione spettante al singolo condomino non ricorreva, risultando dalla documentazione in atti che all'avviso di convocazione dell'assemblea, tenuta in seconda convocazione il 26 giugno 2013, era stata allegata la documentazione inerente alla contabilità finale dei lavori straordinari in questione. Ha aggiunto la pronuncia che, prima che l'assemblea fosse tenuta, l'amministratore del Condominio aveva trasmesso alla A.A., a sua richiesta, la documentazione inerente ai lavori stessi. Ancora, ha precisato la Corte territoriale che risultava dal verbale assembleare la presenza in quella sede del direttore dei lavori, appositamente intervenuto per fornire ai condomini eventuali chiarimenti.

Pertanto, il mezzo si sostanzia in una mera critica del libero convincimento del giudice e intende raggiungere una non consentita rivalutazione del compendio probatorio.

Ora, in tema di ricorso per cassazione, esula dal vizio di legittimità ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 qualsiasi contestazione volta a criticare il "convincimento" che il giudice di merito si è formato, ex art. 116 c.p.c., commi 1 e 2, in esito all'esame del materiale probatorio ed al conseguente giudizio di prevalenza degli elementi di fatto, operato mediante la valutazione della maggiore o minore attendibilità delle fonti di prova, essendo esclusa, in ogni caso, una nuova rivalutazione dei fatti da parte della Corte di legittimità (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20553 del 19/07/2021; Sez. 3, Sentenza n. 15276 del 01/06/2021; Sez. U, Sentenza n. 20867 del 30/09/2020).

Tanto più che, in tema di condominio, la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo, nonché dei relativi riparti, non postula che la predetta contabilità sia stata redatta dall'amministratore in osservanza di forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo, a tal fine, sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibili ai condomini medesimi le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione. Nè è richiesto che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame, alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri di quell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1405 del 23/01/2007; Sez. 2, Sentenza n. 3747 del 20/04/1994; Sez. 2, Sentenza n. 2625 del 29/04/1981). E ciò anche alla luce dell'attuale dettato dell'art. 1130-bis c.c..

Quanto al secondo profilo, la Corte di merito ha evidenziato che era irrilevante l'assenza di un piano di riparto, posto che, in quella sede, l'assemblea aveva deciso, del tutto legittimamente, di approvare per il momento esclusivamente il consuntivo relativo alle spese straordinarie, rimandando ad una successiva assemblea l'approvazione del piano di riparto della spesa.

Anche in questo caso la censura si traduce in una contestazione della valutazione in fatto compiuta dal Giudice del gravame, il quale ha puntualizzato che, a fronte della contabilità presentata in assemblea ai fini dell'approvazione delle voci di spesa relative alle opere di manutenzione straordinaria eseguite, era stata rinviata ad una successiva assemblea l'approvazione sulla ripartizione tra i condomini di tali spese.

4.- Conseguentemente, il ricorso deve essere dichiarato inammissibile.

Le spese e i compensi di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

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

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente alla refusione, in favore del controricorrente, delle spese di lite, che si liquidano in complessivi Euro 4.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori come per legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 28 novembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 27 dicembre 2022
