

0000148/14



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

R.G.N. 2064/2008

Cron. 143

Rep. 41

Ud. 20/11/2013

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -
- Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Rel. Consigliere -
- Dott. FELICE MANNA - Consigliere -
- Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Consigliere -
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 2064-2008 proposto da:

IE X , elettivamente
 domiciliato in ROMA, VIA C. CATTANEO 22, presso il suo
 studio, rappresentato e difeso dall'avvocato COPPO
 ALBERTO;

- ricorrente -

contro

2013
2437

CR , elettivamente domiciliato in ROMA,
 VIA CATTARO 28, presso lo studio dell'avvocato
 COSENTINO GIUSEPPE, che lo rappresenta e difende
 unitamente all'avvocato SCHIFONE PIERO;

A -

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 24992/2006 del TRIBUNALE di
ROMA, depositata il 05/12/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 20/11/2013 dal Consigliere Dott. CESARE
ANTONIO PROTO;

udito l'Avvocato IE con delega depositata
in udienza dell'Avvocato COPPO Alberto, difensore del
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per
il rigetto del ricorso.





SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 28/11/2000 El _____, quale proprietario e condomino del condominio in Roma via X _____, conveniva in giudizio RC _____

_____ quale ex amministratore del condominio e ne chiedeva la condanna, per atti di *mala gestio* e per l'inadempimento ai suoi doveri di mandatario, al risarcimento del danno, quantificato in lire 2.300.000 per la mancata locazione del proprio appartamento, al rimborso della quota versata dall'attore per inutili spese condominiali (lire 340.000) e al risarcimento di ulteriori danni per lire 2.000.000.

A sostegno della sua domanda asseriva:

- che l'assemblea aveva deliberato, nel maggio 1998, la sostituzione di cassette postali, la riparazione del portone che restava spalancato e altri lavori;
- che i lavori per permettere la chiusura del portone non furono eseguiti e che questo fatto aveva fatto perdere all'attore l'opportunità di locare il suo appartamento perché il conduttore era stato disturbato da una "quasi rissa" tra viados che potevano entrare indisturbati nel palazzo;



- che le cassette postali installate all'inizio del 1999 si erano rivelate inutili perché delle stesse dimensioni delle precedenti.

Il convenuto si costituiva, contestava la legittimazione attiva dell'attore e comunque, chiedeva il rigetto della domanda per infondatezza.

Il Giudice di Pace, espletata l'istruttoria, rigettava la domanda con sentenza del 16/10/2003.

El _____ proponeva appello che era rigettato dal Tribunale di Roma con sentenza del 5/12/2006.

Il Tribunale, ritenuta la legittimazione attiva dell'attore e qualificata la responsabilità dell'amministratore come responsabilità contrattuale da mandato, negava tuttavia la fondatezza dell'azione risarcitoria e dell'appello perché:

- i due testi addotti dall'attore non erano attendibili: un teste era inattendibile perché, essendo cliente dell'avvocato, aveva dichiarato di trovarsi presente nel palazzo (dove invece l'avvocato non aveva lo studio professionale) in tutte le occasioni utili per riferire in merito a cassette postali, chiusura difettosa del portone e perfino in merito all'uscita dal palazzo di persone



che avevano appena rinunciato alla locazione;
altrettanto inattendibile era la testimonianza del
padre dell'attore tenuto conto del legame
parentale;

- l'amministratore non era rimasto inerte e non era stato negligente quanto alla riparazione del portone perché aveva incaricato una ditta per le necessarie riparazioni al portone di ingresso, come documentato dalle fatture 78 e 82 rispettivamente del 7/5/1987 e del 10/12/1997 e aveva presentato esposti alle autorità competenti per la tutela dei condomini e della riservatezza della corrispondenza (al riguardo il giudice di appello richiamava le fatture da 18 a 22 del conto di gestione);
- inoltre dai verbali di assemblea risultava che le problematiche connesse all'apertura del portone erano imputabili alla condotta di chi entrava lasciando aperto il portone, ossia gli stessi condomini e i terzi che si recavano nello stabile per accedere agli esercizi commerciali ivi esistenti; l'amministratore condominiale non aveva poteri coercitivi o disciplinari nei confronti dei condomini;



- l'installazione delle nuove cassette postali era stata deliberata il 28/5/1998 dall'assemblea condominiale e non era provato che queste presentassero difetti;
- la richiesta di risarcimento per il mancato perfezionamento di un contratto di locazione doveva essere rigettata sia per le ragioni per le quali era stato rigettato il terzo motivo di appello (mancanza di responsabilità dell'amministratore per l'accesso di terzi estranei nel portone), sia perché non provata l'esistenza di trattative per la locazione dell'appartamento;
- il motivo di appello relativo alla registrazione e trascrizione del regolamento condominiale riguardava circostanze non decisive;
- parimenti irrilevante era il motivo di appello relativo alla mancata comunicazione all'assicuratore del condominio dell'esistenza di una perdita d'acqua perché non è provato il danno che sarebbe derivato al condominio o al condomino.

IE propone ricorso affidato a motivi numerato da 1 a 4, ma preceduti da una esposizione che si conclude con un quesito che sembra alludere ad un ulteriore e preliminare motivo non numerato.



Il ricorrente ha depositato memoria.

Motivi della decisione

Il ricorrente, con la memoria ha, tra l'altro, dedotto l'inammissibilità del controricorso per tardiva notifica e per il difetto di iscrizione all'albo dei cassazionisti di uno dei due avvocati che hanno sottoscritto il ricorso.

Le contestazioni sono infondate:

- quanto alla tardiva notifica del controricorso perchè per la tempestività della notifica non rileva la data di effettivo ricevimento del controricorso notificato, ma la data di consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario per la notifica o, come nel caso di specie, la consegna alle poste della raccomandata inviata per la notifica ex lege n. 53 del 1994 (facoltà di notificazioni per gli avvocati e procuratori legali); e siccome l'atto è stato posto in notifica il 25/2/2008 e il termine per la notifica (tenuto conto che il ricorso era stato notificato il 17/1/2008) scadeva il 26/2/2008, l'atto è stato tempestivamente notificato;

- quanto al difetto di iscrizione all'albo dei cassazionisti di uno (avv. PS) dei due



avvocati ai quali è stata conferita la procura, perché il ricorso e il controricorso per cassazione sono validamente sottoscritti anche da uno soltanto dei due o più difensori muniti di procura, quando il ministero difensivo sia loro affidato dalla parte (come nella fattispecie) senza l'espressa volontà di esigere l'espletamento congiunto dell'incarico atteso che, ai sensi dell'art. 1716 cod. civ., in caso di coesistenza di più mandati con lo stesso oggetto, ciascun mandatario è abilitato al compimento dell'atto (cfr. Cass. 17/4/2013 n. 9363); nel caso di specie era pertanto sufficiente la sottoscrizione del solo avvocato C che ha sottoscritto l'atto. Neppure merita accoglimento l'ulteriore censura di inammissibilità del controricorso fondata sull'asserita inidoneità dell'atto ad integrare una contestazione del ricorso o una difesa della sentenza in quanto nel controricorso sono chiaramente espresse le ragioni in fatto e in diritto (l'inammissibilità di questioni mai sollevate nei precedenti gradi e mai impugnate ex art. 1130 c.c., la genericità dei motivi di ricorso) astrattamente idonee al raggiungimento

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'ud'.



dello scopo del ricorso al quale è destinato, di resistenza al ricorso.

1. Con il motivo non numerato il ricorrente lamenta che il giudice di appello avrebbe ommesso di trascrivere le conclusioni delle parti e ommesso di esaminare e rispondere sulle varie domande proposte nonché su alcuni fondamentali rilievi processuali e che tale modo di procedere avrebbe determinato la nullità della sentenza per violazione degli artt. 112, 132, 161 c.p.c. e in tal senso formula il quesito di diritto.

In particolare il ricorrente lamenta la mancata o comunque scarna menzione:

- di risultanze istruttorie e di rilievi e contestazioni dell'attore con conseguenti domande giudiziali;
- del tardivo deposito di documenti in primo grado;
- della sostituzione del giudice istruttore;
- del fatto che il convenuto variava le sue difese;
- delle contestazioni dell'appellante sui nuovi documenti prodotti in appello.

Lamenta inoltre la mancata trascrizione delle conclusioni delle parti e il mancato loro esame.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'ca' or similar, located at the bottom right of the page.



1.1 Il motivo è inammissibile perché non viene specificata e neppure sussiste la rilevanza, in relazione alle *rationes decidendi* della sentenza, delle pretese omissioni.

In particolare, con riferimento alla mancata trascrizione delle conclusioni delle parti, occorre richiamare il costante orientamento di questa Corte, che qui si condivide, secondo il quale la mancata o incompleta trascrizione nella sentenza delle conclusioni delle parti costituisce, di norma, una mera irregolarità formale irrilevante ai fini della sua validità, occorrendo, perché siffatta omissione od incompletezza possa tradursi in vizio tale da determinare un effetto invalidante della sentenza stessa, che l'omissione abbia in concreto inciso sull'attività del giudice, nel senso di averne comportato o un'omissione di pronuncia sulle domande o sulle eccezioni delle parti, oppure un difetto di motivazione in ordine a punti decisivi prospettati dalle parti medesime (ex multis Cass. 5/5/2010 n. 10853).

Le ulteriori censure di mancata o insufficiente menzione di risultanze istruttorie, di rilievi e

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



contestazioni sono altresì inidonee ad integrare un vizio di nullità della sentenza perché:

- in via generale la concisa esposizione dello svolgimento del processo e dei motivi in fatto della decisione, richiesta dall'art. 132, comma 2, n. 4, cod. proc. civ. nella versione anteriore alla modifica da parte dell'art. 45, comma 17, della legge 18 giugno 2009, n. 69, non rappresenta un elemento da valutarsi sotto un profilo meramente formale, ma un requisito da apprezzarsi esclusivamente in funzione della intelligibilità della decisione e della comprensione delle ragioni poste a suo fondamento, la cui mancanza costituisce motivo di nullità della sentenza solo quando non sia possibile individuare gli elementi di fatto considerati o presupposti nella decisione, stante il principio della strumentalità della forma, per il quale la nullità non può essere mai dichiarata se l'atto ha raggiunto il suo scopo (Cass. 10/11/2010 n. 22845; Cass. 19/3/2009 n. 6683);
- nella fattispecie gli elementi di fatto utilizzati per la decisione sono del tutto chiari e comprensibili: tutti i fatti adottati dall'attore a fondamento delle sue domande di rimborso o

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



risarcimento (specificati nella sentenza) secondo il giudice di appello, erano destituiti di fondamento e non provati, né era provato il danno sulla base delle ragioni chiaramente espresse nella stessa sentenza; d'altra parte, il giudice non è tenuto a dare motivazione di tutte le censure o contestazioni sollevate dall'appellante laddove, come nella specie, le *rationes decidendi* siano del tutto assorbenti e decisive.

2. Con il motivo indicato con il numero 1 il ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e omesse valutazioni e pronunce da parte del magistrato.

Il ricorrente ricorda che la controparte aveva svolto difese infondate incentrate sull'asserita carenza di legittimazione attiva di esso attore e lamenta che il giudice di appello non abbia considerato e soprattutto sanzionato il comportamento definito "distorsivo" del C .

Formulando il quesito chiede se tale omissione e la mancata valutazione delle risultanze istruttorie non causi un'ulteriore invalidità del procedimento e della sentenza per vizio di motivazione causata da assoluta incongruità e illogicità per omesso



apprezzamento di risultanze essenziali che, da solo, avrebbero dovuto costituire unica e sufficiente fonte di prova, di convincimento e di condanna dell'appellato già in primo grado e da sanzionare anche ex art. 96 e 116 c.p.c.

2.1 Il motivo è infondato perché la circostanza che il convenuto in un giudizio di responsabilità contrattuale possa avere sollevato eccezioni ritenute infondate dal giudice non comporta che il giudice debba accogliere la domanda risarcitoria nei confronti della parte che all'esito del giudizio non risulti soccombente, ma anzi vittoriosa; la circostanza che la domanda attrice sia stata integralmente rigettata (sia in primo che in secondo grado) esclude infatti in radice la possibilità di ritenere il convenuto (totalmente vittorioso) responsabile ex art. 96 c.p.c. per avere resistito all'infondata domanda, anche se con alcune eccezioni o difese non accolte.

3. Con il motivo numerato con il numero due il ricorrente deduce la violazione degli artt. 112, 132, 161, 183, 184, 88 e 96 c.p.c., 1130 e 1131, 1703, 1223, 2043, 2056 c.c., 40 c.p., la mancata considerazione delle risultanze istruttorie, il

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'U' and 'B'.



travisamento delle prove documentali, l'omessa pronuncia in riferimento a domande, eccezioni e assunti attorei, l'omessa pronuncia e valutazione sulle prove e il vizio di illogica motivazione.

3.1 Il ricorrente, in primo luogo, lamenta l'omessa trascrizione e valutazione delle sue contestazioni in merito alla valutazione delle prove, lo stravolgimento del contenuto delle testimonianze, neppure contestate da controparte, l'omessa valutazione della documentazione prodotta, con riferimento ai documenti prodotti in primo grado e ad un verbale del 30/1/2001 davanti al Giudice di Pace.

Formulando il quesito chiede se comportano una violazione degli artt. 112, 132 n. 4 e 161 c.p.c. i mancati riconoscimenti e valutazioni, con omissione di esame e risposta e decisione su domande ed eccezioni ritualmente proposte dall'appellante, senza menzione di un esame analitico delle contestazioni, con deficiente valutazione di risultanze processuali comprensive di ammissioni e confessioni del convenuto, con disconoscimento del valore delle testimonianze, pur non contestate e invece riportate in modo distorto.

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping strokes.



3.1.1 La censura è inammissibile per la sua formulazione assolutamente generica così come il relativo quesito: né nella censura né nel quesito è specificato il contenuto degli atti (verbali di assemblea, verbale del GdP) in modo tale da consentire a questo giudice di legittimità di apprezzarne la rilevanza rispetto alla motivazione della sentenza di appello e rispetto al *thema decidendum* e di consentire il controllo della decisività dei fatti; la censura e il quesito difettano pertanto del requisito della specificità, della chiara indicazione del fatto controverso in relazione al quale la motivazione si assume omessa o delle ragioni per le quali sarebbe insufficiente; essendo generiche e talvolta semplicemente assertive le censure sulla valutazione del materiale istruttorio ne consegue anche l'inammissibilità della censura sulla violazione delle norme processuali che proprio sul preteso conflitto tra le risultanze istruttorie e la decisione si dovrebbe fondare.

Quanto alla valutazione delle testimonianze occorre aggiungere che è rimessa alla valutazione discrezionale del giudice del merito valutare

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. C.', located at the bottom right of the page.



l'attendibilità dei testimoni, indipendentemente da specifiche contestazioni delle parti e, nella specie, l'inattendibilità delle testimonianze è stata motivata adeguatamente in relazione ad elementi specifici (il rapporto di stretta parentela in un caso e, nell'altro, l'inverosimiglianza della presenza di un cliente dell'avvocato non nello studio ma nei pressi dell'appartamento non adibito a studio in tutte le occasioni rilevanti per la tesi attorea) che non risultano specificamente contestati nel motivo di ricorso.

3.2 Nella seconda parte del motivo il ricorrente censura la sentenza di appello perché, a suo dire:

- fondata su documenti tardivamente depositati in primo grado (oltre l'udienza di comparizione) e non prodotti in secondo grado, inoltre non pertinenti al giudizio (due fatture del 1997 relative alla riparazione del portone, gli esposti del 1997 per denunciare specifiche responsabilità dei condomini) nel quale erano contestati inadempimenti del 1998 - 1999;
- viziata per non avere considerato altri documenti che dimostravano come l'amministratore fosse stato

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'u' or similar character.



invitato e intimato, nel 1998 a far riparare il portone e a far rispettare il regolamento condominiale.

In tal senso formula il quesito chiedendo se tali violazioni possano fare ritenere abnorme o comunque nulla la sentenza per violazione di norme processuali (artt. 320, 183, 184, 115 e 116, 132 n. 4 c.p.c. e sostanziali (artt. 1130, 1730, 1223, 2043, 2056 c.c., 40 c.p.)).

3.2.1 La censura è inammissibile in quanto non attinge l'ulteriore e comunque decisiva ratio decidendi della sentenza secondo la quale i danni reclamati dall'attore e per i quali era formulata la domanda risarcitoria, erano rimasti sforniti di prova perché:

- quanto al mancato perfezionamento del contratto di locazione in conseguenza del difettoso funzionamento del portone erano "rimaste sfornite di prova circostanze decisive quali l'esistenza di trattative per la concessione in locazione dell'appartamento di proprietà dell'appellante, il loro specifico oggetto ed il fallimento delle stesse" (pag. 7 della sentenza di appello);



- quanto alla responsabilità per la collocazione delle nuove cassette postali, la cui sostituzione era stata approvata con delibera non impugnata, perché "non risultano provati i difetti delle cassette postali" (pag. 7 della sentenza).

Il giudice di appello ha altresì rilevato che il portone, anche se funzionante, restava aperto per l'incuria degli stessi condomini e dei terzi che si recavano nello stabile lasciandolo aperto e che a tale situazione non poteva provi rimedio l'amministratore (pag. 6 della sentenza); la motivazione è corretta e non è in contrasto con le norme che regolano i doveri dell'amministratore; di conseguenza viene meno anche il presupposto di un danno risarcibile in via equitativa per inadempimento di un obbligo (al quale avrebbe potuto porsi rimedio con la domanda di revoca dell'amministratore), del quale, peraltro, non si indicano neppure elementi utili alla sua liquidazione e ulteriori rispetto a quelli già ritenuti carenti di prova.

3.3 Nella seconda parte del motivo il ricorrente censura la sentenza di appello perché, a suo dire, il giudice di appello avrebbe:



- ignorato decisive risultanze istruttorie e le prove legali ex artt. 112, 115, 116 c.p.c., 2727, 2729 c.c.;

- omesso la pronuncia su richieste ed eccezioni,

- omesso la motivazione o avrebbe motivato in modo insufficiente,

- valutato in modo distorto le prove e deciso in difformità dell'obbligo di decidere *iuxta alligata et probata*.

Formulando il quesito il ricorrente chiede se il giudice di appello abbia o meno commesso tali violazioni.

3.3.1 La censura attiene al mancato accoglimento della domanda di rimborso *pro quota* della spesa per la installazione di cassette della posta la cui sostituzione era stata autorizzata dall'assemblea, come riconosce lo stesso ricorrente a pagina 19 del ricorso, sia pure con la cautela di acquisire previamente una relazione tecnica attestante la possibilità di ampliare lo spazio di alloggiamento delle stesse nel muro ovvero di spostarle all'ingresso.

Il motivo non attinge con specificità la decisiva motivazione (e non ne dimostra il vizio) secondo la

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "Cet".



quale non sono provati i difetti delle cassette postali di nuova installazione; ne discende l'infondatezza del motivo.

4. Con il motivo numerato con il numero 3 il ricorrente deduce la violazione degli artt. 112, 116, 132 c.p.c. e 2697 c.c. in relazione alla ritenuta parziale soccombenza dell'attore.

Il ricorrente assume che il giudice di appello non si sarebbe pronunciato sull'eccepita nullità della sentenza di primo grado per vizio di sottoscrizione, non essendo apposta la qualifica del magistrato sulla firma illeggibile e non si sarebbe pronunciato sulla richiesta di applicazione dell'art. 96 c.p.c. e formulando il quesito chiede se questa violazioni producano l'invalidità della sentenza.

4.1 Il motivo è infondato in quanto la sentenza del Giudice di pace (direttamente esaminata da questa Corte attesa natura processuale del vizio dedotto) risulta sottoscritta e la qualifica del sottoscrittore (Giudice di Pace) risulta dall'intestazione della stessa che riporta per esteso nome e cognome del Giudice di Pace che ha apposto la sua firma in calce alla sentenza; ne



consegue che il vizio processuale dedotto non produce la nullità della sentenza impugnata.

Con riferimento all'asserita omessa pronuncia sulla domanda ex art. art. 96 c.p.c. si deve rilevare che il rigetto è implicito nella pronuncia che rigetta l'appello, posto che non può pronunciarsi condanna per responsabilità aggravata a favore della parte che nel giudizio è risultata soccombente.

5. Con il motivo numerato con il numero 4 il ricorrente deduce la violazione dell'art. 111 Cost. asserendo che per le violazioni sostanziali e processuali esposte non gli sarebbe stato garantito il giusto processo.

5.1 Il motivo è infondato perché non sussistono le violazioni processuali e sostanziali denunciate.

6. In conclusione il ricorso deve essere rigettato con la condanna del ricorrente, in quanto soccombente, al pagamento delle spese di questo giudizio di cassazione liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna **EI**

a pagare a **CR** le spese di



questo giudizio di cassazione che liquida in euro
2.000,00 per compensi oltre euro 200,00 per esborsi
Così deciso in Roma, il 20/11/2013.

Il Consigliere estensore.

(dr. Cesare Proto)

Il Presidente.

(dr. Roberto Truola).

Il Funzionario Giudiziario
~~Roberto Truola~~ D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 8 GEN. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Lott. sen. Donatella D'ANNA

CASSAZIONE.NET