

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE SESTA CIVILE**  
**SOTTOSEZIONE 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETITTI Stefano - Presidente

Dott. LOMBARDO Luigi - Consigliere

Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere

Dott. PICARONI Elisa - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso 10192-2016 proposto da:

(OMISSIS) SCARL, rappresentata e difesa dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 5733/2015 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 16/10/2015; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/04/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

**FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

La ricorrente (OMISSIS) s.c.a r.l. propone ricorso, articolato in due motivi, avverso la sentenza n. 5733/2015 del 16 ottobre 2015 della Corte d'Appello di Roma, la quale aveva rigettato l'appello formulato dalla stessa societa' ricorrente contro la sentenza n. 464/2009 del Tribunale di Velletri.

La societa' (OMISSIS) s.c.a r.l. aveva impugnato la deliberazione dell'assemblea del (OMISSIS), deducendone l'invalidita' per omessa convocazione, mancato invio della documentazione contabile e mancata specificazione dell'importo del contributo alle spese comuni dovuto dalla condomina attrice.

La Corte d'Appello, confermando la pronuncia di primo grado, escludeva la necessita' di apposita autorizzazione assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore, ribadiva l'annullabilita' (e non la nullita') della delibera condominiale in caso di vizio della convocazione, escludeva, peraltro, l'irregolarita' della convocazione stessa, rilevava come l'amministratore avesse dato prova di aver trasmesso con raccomandata spedita il 10 ottobre 2006 e ricevuta dalla societa' condomina l'11 novembre 2006 la documentazione contabile, ed infine ricordava come gravasse sulla condomina l'onere di provare di non aver potuto consultare tale documentazione prima dell'assemblea.

Il primo motivo di ricorso della (OMISSIS) s.c.a r.l. deduce violazione di legge per l'invalida costituzione del Condominio a mezzo del proprio amministratore, giacche' sprovvisto di autorizzazione assembleare.

Il secondo motivo deduce l'omesso esame di fatto decisivo e oggetto di discussione ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, non avendo i giudici di merito provveduto ad ordinare al Condominio l'esibizione della documentazione contabile.

Il Condominio di (OMISSIS), resiste con controricorso.

Ritenuto che il ricorso proposto potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilita' nelle forme di cui all'articolo 380 bis c.p.c., in relazione all'articolo 375 c.p.c., comma 1, n. 5), su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

E' priva di rilievo la contestazione del controricorrente circa la qualita' di rappresentante della

Cooperativa ricorrente in capo a (OMISSIS), qualificatosi procuratore speciale, che ha sottoscritto la procura alle liti, atteso che la stessa ricorrente ha adempiuto all'onere dell'indicazione dell'atto di conferimento dei poteri rappresentativi, in guisa da consentire l'eventuale prova contraria, intesa a vincere la presunzione di validità della procura rilasciata da persona qualificatasi come rappresentante legale della parte.

Il primo motivo di ricorso è poi del tutto infondato.

Questa Corte ha già affermato, con orientamento che occorre ribadire, come in tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può anche gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso, agli effetti dell'articolo 1130, n. 1, c.c. (Cass. Sez. 2, 25 maggio 2016, n. 10865; Cass. Sez. 2, 23 gennaio 2014, n. 1451).

E si deve qui aggiungere che, essendo stato il Condominio dapprima convenuto e poi appellato, ove pure sussistessero i denunciati vizi della sua costituzione, essi avrebbero comportato al più la necessità di considerare tale costituzione "tamquam non esset", perché avvenuta a mezzo di amministratore privo di legittimazione processuale, ma non avrebbero avuto come effetto la nullità del procedimento di appello e della sentenza che ne segna la conclusione (Cass. Sez. 3, 25 giugno 1985, n. 3825; Cass. Sez. 3, 7 luglio 1964, n. 1756).

Il secondo motivo è inammissibile.

L'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, riformulato dal Decreto Legge 22 giugno 2012, n. 83, articolo 54 conv. in L. 7 agosto 2012, n. 134, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Ne consegue che, alla stregua dell'articolo 366 c.p.c., comma 1, n. 6 e articolo 369 c.p.c., comma 2, n. 4, il ricorrente deve indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass. Sez. U, 7 aprile 2014, n. 8053).

Nel caso in esame, la ricorrente deduce l'omesso esame di un fatto, quale la mancata messa a sua disposizione della documentazione contabile, che invece la sentenza impugnata ha esaminato e dichiarato infondato (pagine 6), avendo il Condominio provato di aver trasmesso la stessa con raccomandata spedita il 10 ottobre 2006 e ricevuta dalla società condomina l'11 novembre 2006. È peraltro corretto quanto affermato dalla Corte d'appello di Roma, e cioè che, in tema di approvazione del rendiconto e del preventivo da parte dell'assemblea condominiale, l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare l'intera documentazione giustificativa del bilancio, ma soltanto di permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della medesima documentazione (vedi ora articolo 1130-bis c.c., comma 1, nella specie non applicabile *ratione temporis*), gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non abbia loro consentito di esercitare detta facoltà (Cass. Sez. 2, 28 gennaio 2004, n. 1544).

Peraltro, il secondo motivo di ricorso prospetta ulteriori questioni (mancanza delle tabelle millesimali, mancanza di un libro giornale del condominio, omesso rilascio di fattura intestata al Condominio, mancata rendicontazione, erronea indicazione del nome del rappresentante della (OMISSIS) s.r.l.) di cui non vi è cenno nella sentenza impugnata, sicché era onere della parte ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità delle censure, non solo di allegare l'avvenuta loro deduzione innanzi al giudice di merito, ma anche, in ossequio all'articolo 366 c.p.c., comma 1, n. 6, di indicare in quale specifico atto del giudizio precedente lo avesse fatto. Il ricorso va perciò rigettato. Le spese del giudizio di cassazione vengono regolate secondo

soccombenza in favore del controricorrente, nell'ammontare liquidato in dispositivo. Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17, che ha aggiunto il comma 1-quater all'articolo 13 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1-quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso articolo 13, comma 1-bis.