

Civile Ord. Sez. 2 Num. 4686 Anno 2018

Presidente: GIUSTI ALBERTO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 28/02/2018

ORDINANZA

sul ricorso 22147-2014 proposto da:

FRATAMICO GIOVANNI, elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA CRESCENZIO 25, presso lo studio dell'avvocato PAOLO
LONGO, rappresentato e difeso dall'avvocato STEFANO
SCHIONA;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO COLLE MARINO FABBRICATO 2°, VIA MAESTRI
DEL LAVORO 7/9, PESCARA;

- intimato -

avverso la sentenza n. 138/2014 della CORTE D'APPELLO di
L'AQUILA, depositata il 06/02/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 19/01/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

11

OR
246/18

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

I. Giovanni Fratamico ha proposto ricorso in cassazione articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte di Appello di L'Aquila n. 138/2014 resa il 21.01.2014. Rimane intimato, senza svolgere attività difensive, il Condominio COLLE MARINO FABBRICATO 2/A di Via Maestri del Lavoro nn. 7-9 di Pescara.

Il giudizio ebbe inizio con citazione del 6 giugno 2004, con cui Giovanni Fratamico convenne innanzi al Tribunale di Pescara il Condominio COLLE MARINO- FABBRICATO 2/A di Via Maestri del Lavoro nn. 7-9 in Pescara, domandando la declaratoria di nullità totale della deliberazione assembleare adottata il 18 marzo 2004 o, in subordine, la declaratoria di nullità o annullamento dei soli punti 1, 2, 3, 6 e 13 della stessa. Il Tribunale, con sentenza del 25 marzo 2008, annullò la delibera dell'assemblea limitatamente al punto n. 6, relativo al compenso previsto in favore dell'amministratore per il rilascio di copia di atti della gestione condominiale, rigettando le restanti domande. Giovanni Fratamico appellò in via principale la pronuncia di primo grado, quanto, in particolare, alla mancata dichiarazione di invalidità della deliberazione impugnata circa i punti 1, 2, 3 e 13. La Corte di Appello rigettò l'impugnazione principale, mentre accolse l'appello incidentale del Condominio relativo al compenso spettante all'amministratore per il rilascio di copia di atti della gestione condominiale.

II. Il primo motivo di ricorso di Giovanni Fratamico denuncia la nullità della sentenza e del procedimento per violazione dell'art. 112 c.p.c. Il ricorrente deduce che con l'atto di appello

egli aveva reiterato la richiesta di annullare i punti della delibera condominiale del 18 marzo 2004 relativi ai compensi riconosciuti all'amministratore per il recupero forzoso del credito e per l'impedimento nella lettura del contatore (temi indicati nella stessa sentenza impugnata come contenuto del secondo motivo di appello); tuttavia, la Corte di L'Aquila ha ommesso qualsiasi pronuncia su tali specifiche censure, limitandosi ad argomentare in ordine al punto della delibera relativo al compenso per il rilascio di copia di atti della gestione condominiale.

Con il secondo motivo ricorso, articolato in due punti, si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1713 c.c., nonché degli artt. 194 e 195 c.p.c. In particolare il ricorrente, sul presupposto dell'accoglimento dell'appello incidentale, sostiene che la Corte territoriale abbia errato nel ritenere che la legge consenta di limitare il diritto del condominio al controllo sull'attività di gestione dell'amministratore. Ancora, la Corte di Appello de L'Aquila avrebbe ommesso di pronunciarsi su specifiche questioni processuali sollevate con l'atto di appello (in particolare quelle relative alla nullità della C.T.U.), il cui contenuto il ricorrente ritrascrive integralmente a pagine 7 e 8 di ricorso, essendosi i giudici di secondo grado limitati a statuire esclusivamente sul rilievo relativo al rinvio delle operazioni peritali.

II.1. Il primo motivo di ricorso è fondato.

E' nota la ripartizione tra cause di nullità e di annullabilità delle delibere condominiali autorevolmente operata da Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806. 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. Va aggiunto che l'assemblea dei condomini, ancorché sia redatto un unico processo verbale per l'intera adunanza, pone in essere tante deliberazioni ontologicamente distinte ed autonome fra loro, quante siano le diverse questioni e materie in discussione indicate nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione, con la conseguente astratta configurabilità di ragioni di invalidità attinenti all'una o all'altra delibera. 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 diversa, agli effetti degli artt. 183 e 345 c.p.c., la richiesta di annullamento di una delibera dell'assemblea per un motivo difforme 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 distinto da quello indicato dalla parte (arg. da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1378 del 18/02/1999; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5101 del 20/08/1986).

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 compenso riconosciuto all'amministratore per il recupero forzoso del credito e per l'impedimento nella lettura del contatore obbliga il giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato (art. 112 c.p.c.), a prendere in esame la questione oggetto di doglianza. Il lamentato difetto di attività del giudice di secondo grado è riscontrato nel fatto che la sentenza della Corte d'Appello di L'Aquila non abbia pronunciato sulla devoluta

censura inerente al compenso per il "recupero forzoso del credito" e per l' "impedimento nella lettura del contatore".

II.2. E' invece infondato il secondo motivo di ricorso.

L'art. 1129, comma 2, c.c., dopo la Riforma introdotta con la legge n. 220 del 2012 (nella specie inapplicabile, *ratione temporis*), 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, su preventiva richiesta, possa, prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata. E' quindi vieppiù meritevole tuttora di conferma l'orientamento 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, 21/09/2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29/11/2001, n. 15159; Cass. Sez. 2, 19/09/2014, n. 19799). Va precisato, peraltro, pur trattandosi di rilievo che esula da quanto specificamente devoluto all'esame di questa Corte con il secondo motivo di ricorso (col quale si lamenta soltanto l'astratta illegittimità di ogni limite apposto al diritto dei condomini ex art. 1713 c.c.), che l'esercizio della facoltà del singolo condomino di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili non deve risolversi in un onere economico per il condominio, sicché i costi relativi alle operazioni compiute devono gravare esclusivamente sui condomini richiedenti a vantaggio della gestione condominiale (Cass. Sez. 2, 29/11/2001, n. 15159), e non invece costituire ragione di

ulteriore compenso in favore dell'amministratore, trattandosi comunque di attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, e perciò da ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale (arg. da Cass. Sez. 2, 28/04/2010, n. 10204; Cass. Sez. 2, 12/03/2003, n. 3596). Quanto poi al profilo di doglianza secondo cui il compenso deciso per il rilascio di copia degli atti fosse di "elevatissimo ed oscillante importo", e rivelasse perciò un "carattere dissuasivo e deterrente" rispetto all'esercizio dello stesso diritto di controllo sulla gestione attribuito al singolo partecipante, viene così di fatto sollecitato un controllo non sulla legittimità della scelta operata dall'assemblea, ma sulla congruenza economica della stessa, e quindi sul merito, controllo esulante dai limiti consentiti al sindacato giudiziale ex art. 1137 c.c., se non quando l'eccesso di potere dell'organo collegiale arrechi grave pregiudizio alla cosa comune ed ai servizi che ne costituiscono parte integrante (da ultimo, Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20135).

La seconda parte delle censure contenute nel secondo motivo di ricorso, relativa alle nullità per il difetto di regolarità del contraddittorio nel corso delle operazioni peritali, è, infine, inammissibile. La sentenza della Corte di L'Aquila ha affermato che non vi fossero stati rinvii delle operazioni di CTU a data da destinarsi, né sessioni di attività davanti all'ausiliare cui risultasse assente Giovanni Fratamico.

In ogni caso, in tema di consulenza tecnica d'ufficio, l'omesso avviso della data cui siano rinviate le operazioni del consulente configura un caso di nullità relativa, che la parte interessata è onerata a far valere nella prima istanza o difesa utile successiva al deposito della relazione dell'ausiliario del giudice,

verificandosi, in caso di mancata proposizione tempestiva della relativa eccezione, la sanatoria della suddetta nullità. Ne discende che, qualora, come nella specie, in sede di ricorso per cassazione, venga dedotta l'omessa pronuncia del giudice d'appello sull'eccezione di nullità della consulenza tecnica, il ricorrente ha l'onere, in virtù dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., di indicare che detta eccezione è stata sollevata tempestivamente ai sensi dell'art. 157, comma 2, c.p.c. subito dopo il deposito dell'elaborato peritale e, se disattesa, riproposta in sede di precisazione delle conclusioni ed in appello ex artt. 342 e 346 c.p.c., dovendo, in mancanza, ritenersi irrituale la relativa eccezione e pertanto sanata la nullità, avendo la stessa, come visto, carattere relativo (arg. da Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23896).

III. Deve, in definitiva, essere accolto il primo motivo di ricorso e rigettato il secondo motivo. La sentenza impugnata va cassata in relazione alla censura accolta, con rinvio alla Corte d'Appello di L'Aquila in diversa composizione, che pronuncerà sul motivo di appello non esaminato, e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta 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 Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 19 gennaio 2018.

Il Presidente

Dott. Alberto Giusti

Alberto Giusti

[Handwritten signature and mark]

0/0

Il Pubblico
Dotessa Dott.ssa D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

28 FEB. 2018

Il
P