



21965-17

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 22874/2013

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 21965

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. e/

Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente - ud. 05/07/2017

Dott. GUIDO FEDERICO - Rel. Consigliere - PU

Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -

Dott. FRANCESCO CORTESI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 22874-2013 proposto da:

CONDOMINIO (omissis) (c.f.

(omissis)), in persona dell'amministratore pro

tempore, elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis), presso lo Studio (omissis)

(omissis), rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)

(omissis);

2017

- *ricorrente* -

1950

contro

(omissis) (omissis), elettivamente

domiciliato in (omissis), presso lo

studio dell'avvocato (omissis) , rappresentato e
difeso dall'avvocato (omissis) ;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1002/2012 della CORTE D'APPELLO
di FIRENZE, depositata il 17/07/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 05/07/2017 dal Consigliere Dott. GUIDO
FEDERICO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. SERGIO DEL CORE che ha concluso per il
rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato (omissis) , con delega
dell'Avvocato (omissis) difensore del
ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

Esposizione del fatto

Con atto di citazione del 04.10.2008 (omissis) conveniva innanzi al Tribunale di Firenze il Condominio (omissis) deducendo che :

- il condominio convenuto era dotato di un regolamento, approvato all'unanimità dall'assemblea 26.05.1988, che prevedeva, all'art. 45, che le spese occorrenti per i solleciti o le pratiche legali fossero ad esclusivo carico dei condomini che le provocavano;
- l'assemblea non totalitaria dell'11.03.1999 aveva deliberato che le spese di fotocopie, fax e telefoniche, se non di interesse comune e non dirette simultaneamente a tutti i condomini, avvenissero con addebito di spesa personale, secondo un tariffario (cd. tariffario Bertazzoni) approvato dalla stessa assemblea;
- l'assemblea non totalitaria del 18.12.2003 aveva confermato il tariffario ed aveva stabilito un meccanismo di controllo per verificare se le spese e le competenze dell'amministratore fossero riferibili all'interesse comune o a quello di singoli condomini;
- in base a tale delibera, in particolare, si consideravano spese condominiali "le spese fatte nell'interesse comune per deliberato o ratifica assembleare, per adempimenti di legge e/o per attuare quanto necessario a tutelare gli interessi del Condominio; si consideravano, invece, personali le spese richieste o indotte dai singoli, le lettere inviate a tutti dall'amministratore, sia per conoscenza sia per consulenza, ma indotte dal singolo per suo personale interesse, come pure le spese per la convocazione di assemblee straordinarie non dovute a termini di legge e di interesse privato; si statuiva inoltre che "gli addebiti avvenissero secondo un criterio di interesse e responsabilità" a seguito di accertamenti e verifiche da parte dell'amministratore di eventuale pretestuosità delle richieste;
- l'assemblea del 5.5.2005 aveva approvato il consuntivo 2004-2005 ed aveva attribuito al condomino (omissis) "spese personali amministratore" per euro 748,00 e spese personali per intervento imbianchino per euro 55,00.

Ciò premesso, il condomino (omissis) chiedeva accertarsi la nullità della delibera 18.12.2003 per violazione del principio secondo cui la responsabilità di un condomino verso il condominio o altri condomini ex art. 2043 c.c. non poteva essere oggetto di statuizione assembleare, come tale vincolante anche per il danneggiante, nonché per violazione del principio di ripartizione delle spese tra i condomini di cui all' art. 1123 c.c., valevole anche per le spese di amministrazione.

Chiedeva, altresì, accertarsi la nullità della delibera del 5.5.2005, nella parte relativa alla ripartizione delle "spese personali amministratore", di cui euro 748,00 imputate ad esso attore che, invece, avrebbero dovuto ripartirsi tra tutti i condomini.

Il Condominio (omissis) costituitosi, contestava le domande attoree e concludeva per l'inammissibilità della domanda, in quanto proposta oltre il termine perentorio di cui all'art. 1137 c.c, ed in subordine per il rigetto della stessa.

Il Tribunale di Firenze rigettava le domande, escludendo la nullità delle delibere impugnate e ritenendo che non rilevava, nel caso in esame, l'art. 1123 c.c., non rientrando le spese in questione tra quelle per la conservazione o il godimento delle parti comuni né in quelle per la prestazione di servizi nell'interesse comune: le assemblee in oggetto avevano stabilito il compenso per le prestazioni dell'amministratore in applicazione del criterio di ripartizione di cui all'art. 45 regolamento condominiale.

La Corte d'Appello di Firenze, per quanto qui ancora rileva, in parziale riforma della sentenza di primo grado, dichiarava la nullità della delibera 18.12.2003, nella parte in cui attribuiva al condominio il potere di condannare il singolo condomino, colpevole di aver cagionato un costo per una "patologica attivazione" dell'amministratore, al risarcimento di un danno previamente liquidato in favore del condominio stesso. Confermava nel resto la sentenza di primo grado.

La Corte precisava che la nullità della delibera 18.12.2003 andava invece esclusa con riferimento alle spese per solleciti dell'amministratore al

singolo condomino, in forza dalla previsione dell'art. 45 del regolamento condominiale.

Tale disposizione doveva ritenersi idonea a derogare ai principi in materia di risarcimento cagionato al condominio dal singolo partecipante, in quanto contenuta nel regolamento adottato all'unanimità e, come tale, avente natura contrattuale, mentre la successiva delibera del 18.12.2003 era stata approvata a maggioranza.

Per la cassazione di detta sentenza propone ricorso, con tre motivi, il condominio (omissis) .

(omissis) resiste con controricorso.

Il condominio (omissis) ha altresì depositato, in prossimità dell'udienza, memoria ex art. 378 cpc.

Considerato in diritto

Deve preliminarmente disattendersi l'eccezione di inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dal Condominio (omissis) , sollevata dal controricorrente, per carenza del potere di conferire la procura *ad litem* in capo all'amministratore.

Ed invero, secondo il consolidato indirizzo di questa Corte, giusto il disposto dell'art.1131 comma 1 c.c. , l'amministratore di condominio, per conferire procura al difensore, al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che rientrano nell'ambito delle proprie attribuzioni, non necessita di alcuna autorizzazione assembleare che, ove anche intervenga, ha il significato di mero assenso alla scelta già validamente compiuta dall'amministratore medesimo (Cass. n. 10865 del 25.5.2016).

Nel caso di specie, in ogni caso, come evidenziato dallo stesso controricorrente, l'assemblea dei condomini deliberò in data 24.10.2013 la proposizione del ricorso per cassazione, conferendo il relativo incarico all'avv. (omissis) , come da procura ad litem rilasciata al predetto difensore dall'amministratore del condominio. (fermo restando che la

scelta del difensore, che l'assemblea si era originariamente riservata, rileva nei soli rapporti interni tra assemblea ed amministratore, ma non inficia la validità della procura *ad litem* conferita, nell'interesse del condominio, dall'amministratore).

Con il *primo*, articolato, motivo il ricorrente denuncia la violazione degli artt. 1362, 1363, 1364, 1366, 1367, 1369 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., nonché la nullità della sentenza, per violazione degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., la violazione e falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., deducendo che la Corte territoriale ha violato i canoni ermeneutici, in quanto ha sostituito la propria arbitraria opinione all'effettiva volontà condominiale, omettendo di valutare le prove documentali acquisite con prudente apprezzamento, ed ha adottato una pronuncia affetta da illogicità ed erroneità della motivazione.

Deve anzitutto affermarsi l'inammissibilità della censura di nullità della sentenza, per violazione dell'art. 132 cpc, vizio che il ricorrente deduce in relazione alla mancanza di un' adeguata valutazione ed apprezzamento delle prove documentali acquisite da parte della Corte territoriale.

Si osserva, in contrario, che la nullità della sentenza ex art. 132 cpc, per omessa motivazione o motivazione apparente, postula non già una carente o inadeguata valutazione delle prove, come dedotto nel caso di specie, ma una motivazione fondata su mera formula di stile, disancorata dalla fattispecie concreta e sprovvista di riferimenti specifici, del tutto inidonea dunque a rivelare la "ratio decidendi" e ad evidenziare gli elementi che giustificano il convincimento del giudice e ne rendano dunque possibile il controllo di legittimità (Cass. Ss. Uu. 8053/2014).

Orbene, nel caso di specie risulta chiaramente desumibile la ratio decidendi posta dal giudice di appello a base della pronuncia di nullità costituita dal fatto che la delibera impugnata, adottata non all'unanimità, derogava ai criteri di ripartizione di cui all'art. 1123 c.c.

Passando alle altre censure, si osserva che costituisce orientamento consolidato nella giurisprudenza di questa Corte quello secondo cui non

↓

e' censurabile in Cassazione l'interpretazione del regolamento di condominio o della delibera condominiale compiuta dai giudici di merito salvo che per violazione dei canoni ermeneutici o per vizi di motivazione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17893 /2009), 1407/2007 e 9355/2000).

Inoltre, in relazione all'interpretazione delle delibere assembleari del condominio, si è ribadito che esse devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt.1362 e seguenti cod. civ., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, che, sebbene centrale nella ricerca della reale volontà delle parti, deve essere riguardato alla stregua di ulteriori criteri ermeneutici e, segnatamente, di quello funzionale di cui all'art. 1369 c.c., che attribuisce rilievo alla "ragione pratica" del contratto, in conformità agli interessi che le parti hanno inteso tutelare mediante la stipulazione negoziale (Cass. Sez. 3 - , Sentenza n. 23701 del 22/11/2016).

Nel caso di specie, la Corte territoriale si è conformata a tale consolidato orientamento, attribuendo rilievo centrale all'interpretazione letterale, alla luce dell'intero contesto della delibera ed in coerenza con la natura ed oggetto della stessa e della sua ragione pratica, ai sensi dell'art. 1369 c.c., disposizione specificamente prevista dal legislatore quale criterio di ermeneutica delle espressioni ambigue, ed in tal senso appropriatamente utilizzato nell'impugnata sentenza.

Né ha pregio la dedotta violazione dell'art. 1367 c.c.

Ed invero il canone ermeneutico di cui all'art. 1367 c.c. ha carattere integrativo e sussidiario, postulando che il giudice non abbia potuto interpretare adeguatamente il significato e la portata dell'atto (Cass. 6601/2012).

Nel caso di specie, la Corte territoriale ha compiutamente interpretato la delibera sulla base dei criteri storico-soggettivi, valutando le espressioni incerte sulla base del criterio funzionale di cui all'art. 1369 c.c.. che del canone letterale costituisce essenziale completamento, senza necessità di

ricorrere agli altri criteri sussidiari, e segnatamente a quello di cui all'art. 1367 c.c. (Cass. 27233/2013).

Con il *secondo* motivo il ricorrente denuncia la violazione degli artt. 1362, 1363 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., nonché la nullità della sentenza per violazione degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. Att. c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., l'omessa o errata valutazione dell'art. 45 del Regolamento condominiale in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., deducendo che la Corte ha erroneamente escluso la nullità della delibera unicamente per "i solleciti" di cui all'art. 45 Regolamento condominiale, e non anche per le pratiche legali, ugualmente previste dal predetto art. 45, comprendenti piccole spese di cancelleria e attività straordinaria dell'amministratore alle quali si riferisce la delibera impugnata.

Il motivo è inammissibile poiché esso, nei termini in cui è formulato, non censura l'omesso esame di fatti decisivi oggetto di discussione tra le parti, ma evidenzia, piuttosto, una insufficiente motivazione, non più censurabile alla luce del nuovo disposto del n.5) comma 1 dell'art. 360 codice di rito, (Cass. Ss.Uu. n.8053/2014), lamentando in buona sostanza che la Corte territoriale non abbia interpretato in modo adeguato la previsione di cui all'art. 45 del Regolamento condominiale.

Il contenuto dell'art. 45 del regolamento condominiale, e l'espressione "pratiche legali", contenuta nella citata disposizione è stata al contrario specificamente presa in esame e valutata dalla Corte, che ha limitato tale sintagma alle spese strettamente inerenti ad attività giudiziale e stragiudiziale, contrapponendole alle spese per "solleciti".

Con il *terzo* motivo il ricorrente denuncia la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132 c.p.c. e dell'art. 118 disp. Att. c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., violazione o falsa applicazione dell'art. 1135 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., violazione o falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., violazione o falsa applicazione dell'art. 1322 c.c. in relazione

all'art. 360 n. 3 c.p.c., omessa o errata valutazione dell'art. 45 del regolamento condominiale, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. , deducendo che la Corte non ha tenuto conto del comportamento assembleare ed extra assembleare tenuto dai condomini ed, in particolare, che già prima della delibera del 18.12.2003 esisteva " un sistema" che poneva a carico dei singoli condomini, come spese personali, le spese per solleciti, corrispondenza, sopralluoghi, telefonate, fax e fotocopie non di interesse comune e non dirette contestualmente a tutti i condomini, sistema approvato dall'assemblea del 11.03.1999 adottata a maggioranza, ed al quale i condomini assenti hanno dato assenso postumo con comportamenti concludenti.

Il motivo è inammissibile sotto diversi profili, sia per novità della questione, proposta per la prima volta in sede di legittimità, sia per carenza di decisività, in quanto non coglie la *ratio* della pronuncia.

Sotto il primo profilo, premesso che il ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, ha l'onere di allegare non solo l'avvenuta deduzione delle questioni avanti al giudice di merito, ma altresì in quale atto del precedente giudizio lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di Cassazione di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare il merito (Cass. Civ. 1562/2010) , non risulta che nel corso del giudizio di merito sia stata sollevata la questione relativa all'esistenza, già prima della delibera del 18.12.2003 di un "sistema", condiviso ed accettato, con comportamento concludente da tutti i condomini, di cui la delibera suddetta costituiva mera specificazione.

D'altro canto, il motivo non coglie la *ratio* della pronuncia, che ha specificamente affermato la nullità della delibera del 18.12.2003, non adottata all'unanimità, in quanto, in deroga ai criteri di cui all'art 1123 c.c., attribuiva al condominio il potere discrezionale, di imputare al singolo condomino, a titolo risarcitorio, le spese conseguenti ad una "patologica attivazione dell'amministratore", introducendo un ulteriore e diverso criterio di ripartizione delle spese.

Il giudice di appello ha altresí affermato che non poteva assumere rilievo, ai fini della modifica dell'originario regolamento contrattuale e della validità della delibera del 18.12.2003. non approvata all'unanimità, il comportamento concludente dei condomini.

Tale statuizione è conforme al consolidato indirizzo interpretativo di questa Corte, secondo cui, per la modifica di clausole del regolamento di condominio, avente natura contrattuale, è richiesto il consenso, manifestato in forma scritta "ad substantiam" di tutti i partecipanti alla comunione, non essendo a tal fine rilevante il mero comportamento tenuto dai condomini in altre assemblee o in sede extra assembleare (Cass. Civ. SS. UU. Sent 943/1999).

Il ricorso va dunque respinto ed il Condominio (omissis) va condannato alla refusione delle spese del presente giudizio, che si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

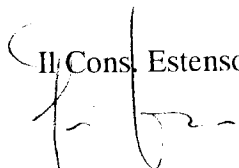
P.Q.M.

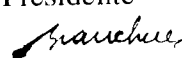
La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente alla refusione delle spese del presente giudizio che liquida in complessivi 1.700,00 €, di cui 200,00 euro per rimborso spese vive, oltre a rimborso forfettario spese generali in misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Cosí deciso in Roma il 6 luglio 2017

Il Cons. Estensore


Il Presidente


0/0

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 21 SET. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 21 settembre 2017

La presente copia si compone di 11 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 3.84