



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

CLASSIFICAZIONE:

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA, APPROVAZIONE RENDICONTO,
DOCUMENTI GIUSTIFICATIVI
NON È CONFIGURABILE UN OBBLIGO IN CAPO
ALL'AMMINISTRATORE AD ALLEGARE ALL'AVVISO DI
CONVOCAZIONE I DOCUMENTI GIUSTIFICATI ED I BILANCI DA
APPROVARE
AL CONDOMINO È RICONOSCIUTA LA FACOLTÀ DI RICHIEDERE
ANTICIPATAMENTE E SENZA INTERFERIRE SULL'ATTIVITÀ
CONDOMINIALE LE COPIE DEI DOCUMENTI

CASSAZIONE 05 OTTOBRE 2020, N. 21271

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. MANNA Felice - Presidente
Dott. BELLINI Ubaldo - Consigliere
Dott. SCALISI Antonino - Consigliere
Dott. FORTUNATO Giuseppe - rel. Consigliere
Dott. BESSO MARCHEIS Chiara - Consigliere
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 3396/2016 R.G. proposto da:

Supercondomino, in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dall'avv. G. B., elettivamente domiciliato in Roma, presso l'avv. V. N.;

- ricorrente -

CONTRO

P. I. S.R.L., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. M. G., con domicilio in Bari;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Bari n. 1565/2015, depositata in data 13.10.2015;



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 19.3.2020 dal Consigliere Dott. Giuseppe Fortunato.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La P. I. s.r.l. ha impugnato la Delib. adottata in data 7.3.2002, con cui il Supercondominio resistente aveva approvato il consuntivo relativo al periodo compreso tra il primo ottobre 2000 ed il 31 dicembre 2001, lamentando che il suddetto bilancio non era stato comunicato prima dell'assemblea e non contemplava alcun esonero della società dal pagamento delle quote ordinarie, come invece previsto nell'atto di acquisto dell'immobile versato in atti.

Il tribunale ha respinto l'impugnazione, rilevando che il bilancio era stato allegato alla Delib. di approvazione comunicata alla ricorrente, la quale non aveva - però - precedentemente chiesto di visionare la documentazione giustificativa o il documento approvato. Riguardo alle spese ordinarie, ha osservato che la deroga ai criteri legali di ripartizione doveva essere accettata da tutti i condomini, non potendo essere contenuta nel solo contratto di acquisto dell'immobile da parte della Prima Immobiliare s.r.l., e che non sussisteva alcun vulnus alla chiarezza dei dati contabili.

Su appello della società soccombente, la pronuncia è stata integralmente riformata in appello.

La Corte distrettuale ha ritenuto che il bilancio dovesse essere comunicato preventivamente alla società, essendo altrimenti leso il diritto "ad avere l'informativa generica con riferimento a quanto oggetto di assemblea", non potendo sopperire il successivo invio dell'atto, unitamente alla Delib. di approvazione, dovendosi osservare l'obbligo di informazione in via preventiva e non successiva, osservando infine che i precedenti di legittimità richiamati dal Supercondominio si riferivano alla richiesta di documentazione ulteriore, finalizzata a chiarire e a giustificare le singole poste del bilancio, non certo al bilancio in sé.

Per la cassazione della sentenza il Supercondominio ha proposto ricorso in tre motivi, illustrati con memoria.

La P. I. s.r.l. ha depositato controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Deve respingersi l'eccezione di inammissibilità del ricorso, in quanto proposto in forza della Delib. di autorizzazione ad impugnare la sentenza, approvata dall'assemblea del Supercondominio con la sola partecipazione dei "caposcala".

Non risulta anzitutto che l'oggetto della lite ecceda la gestione ordinaria o riguardi compiti non rientranti nelle attribuzioni riservate agli organi del supercondominio (art. 67 disp. att. c.c., comma 3).

Tenuto conto della data di adozione della Delib. di autorizzazione alla proposizione del ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 117 bis c.c., si applicano, inoltre, le disposizioni del capo II, del libro terzo del codice.

Ciò posto, non si ravvisa alcun ostacolo per ritenere operanti in materia gli artt. 1130 e 1131 c.c., trattandosi di disposizioni compatibili con la natura del supercondominio, pur se da armonizzare con i limiti che interessano le funzioni dell'assemblea e quelle che competono allo stesso amministratore.

Va dunque ribadito che, in linea generale, ai sensi dell'art. 1131 c.c., l'amministratore, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ed essendo però tenuto a dare notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbita dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può costituirsi in giudizio ed impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione assembleare, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

suo operato da parte dell'organo collegiale, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione o di impugnazione (Cass. s.u. 18331/2010).

Tale principio riguarda - tuttavia - solo le liti che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, non anche le controversie relative alle materie indicate dall'art. 1130 c.c. (Cass. 1451/2014; Cass. 10865/2016). In particolare, nel compito di eseguire le Delib.zioni dell'assemblea dei condomini, affidato all'amministratore dall'art. 1130 c.c., n. 1, - per il cui espletamento nel successivo art. 1131 gli è riconosciuta la rappresentanza in giudizio del condominio - è implicitamente ricompreso sia quello di difendere la validità delle delibere in relazione alla regolarità delle assemblee in cui le stesse furono adottate, sia quello di sostenere l'avvenuta dimostrazione documentale della regolarità dei conti sottoposti all'esame dei condomini dalla quale sia derivata l'approvazione dei bilanci (cfr., in termini, Cass. 993/1967, nonché Cass. 1451/2014; Cass. 16260/2016; Cass. 19651/2017).

Per quanto osservato, appare irrilevante accertare se l'assemblea abbia irregolarmente autorizzato la proposizione del ricorso, trattandosi di mero atto di assenso di un'attività già legittimamente esercitata dall'amministratore ai sensi dell'art. 1330 c.c. (Cass. 10865/2016; Cass. 13504/1999).

2. Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 1105, 1139, 1135, 1137 c.c., art. 66 disp. att. c.c., ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver la sentenza affermato erroneamente che la mancata comunicazione preventiva del bilancio sottoposto all'approvazione dell'assemblea lederebbe il diritto ad una corretta informazione dei singoli riguardo alle materie da discutere, trascurando che tale diritto è soddisfatto dall'avviso di convocazione contenente l'indicazione delle materie all'ordine del giorno, non occorrendo la trasmissione della documentazione contabile, dato che il destinatario del rendiconto non sono i singoli condomini, ma l'assemblea.

Il secondo motivo denuncia la violazione degli artt. 1117, 118 e 1123 c.c., ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver la sentenza annullato la Delib. di approvazione del bilancio, sollevando la Prima Immobiliare s.r.l. dal pagamento delle spese ordinarie, sebbene tale obbligo non fosse derogabile neppure dal regolamento di condominio e non trovasse titolo nella Delib., ma nel concreto svolgimento dell'attività di manutenzione e conservazione delle parti comuni.

Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. e del D.M. n. 55 del 2014, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per aver la sentenza condannato il Supercondominio al pagamento delle spese di entrambi i gradi di giudizio, mentre, data la controvertibilità delle questioni esaminate, avrebbe dovuto disporre la compensazione totale o parziale, dovendo inoltre tener conto, nel quantificare le spese, che il resistente aveva depositato tardivamente la comparsa conclusionale.

3. Il primo motivo è fondato e comporta l'assorbimento delle altre censure.

E' pacifico che il bilancio consuntivo portato all'approvazione assembleare non era stato trasmesso alla società ricorrente al momento della convocazione e che era stato comunicato ex post, unitamente alla Delib. di approvazione.

La Corte di merito ha affermato che la mancata comunicazione preventiva del bilancio lederebbe il diritto del singolo condominio ad un'informazione generica, non ponendolo in condizione di partecipare all'assemblea con un'adeguata conoscenza delle questioni in discussione.

Tale assunto non può essere condiviso.

Questa Corte ha costantemente affermato che l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

consapevole alla discussione e alla relativa Delib.zione (Cass. 21966/2017; Cass. 15587/2018 Cass. civ., Sez. VI - 2, Ord., (data ud. 01/02/2018) 14/06/2018, n. 15587).

Non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione (Cass. 19210/2011; Cass. 19799/2014). Ove tale richiesta non sia stata avanzata, il singolo condomino non può invocare l'illegittimità della successiva Delib. di approvazione per l'omessa allegazione dei documenti contabili all'avviso di convocazione dell'assemblea, ma può impugnarla per motivi che attengano esclusivamente alla modalità di approvazione o al contenuto delle decisioni assunte (Cass. 25693/2018 Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 14/06/2018) 15/10/2018, n. 25693).

E' quindi accolto il primo motivo di ricorso, con assorbimento delle altre censure.

La sentenza impugnata è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione Seconda civile, il 2 luglio 2020.

Depositato in Cancelleria il 5 ottobre 2020