

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. D'ASCOLA Pasquale - Presidente

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere

Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 7028-2018 proposto da:

(.....), elettivamente domiciliato in (.....), presso lo studio dell'avvocato (.....), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (.....);

- ricorrente -

contro

(.....), elettivamente domiciliato in (.....), presso lo studio dell'avvocato (.....), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (.....);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1667/2017 della CORTE D'APPELLO di ....., depositata il .....

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/01/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

#### FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(.....), impugna, articolando due motivi di ricorso (1: violazione e falsa applicazione degli articoli 100, 112, 113 e 116 c.p.c., degli articoli 1136 e 1137 c.c. e dell'articolo 63 disp. att. c.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione; 2: violazione e falsa applicazione degli articoli 112, 113 e 116 c.p.c., degli articoli 1136, 1137 e 2697 c.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione) la sentenza della Corte d'Appello di Torino n. 1667/2017 del 25 luglio 2017.

(.....) resiste con controricorso.

La Corte d'Appello di ..... ha confermato la pronuncia n. 1268/2016 resa in primo grado dal Tribunale di ....., che aveva accolto l'impugnazione ex articolo 1137 c.c. della delibera assunta il 31 luglio 2014 dal Consiglio di Condominio dell'edificio di (.....). Il Consiglio di Condominio nella riunione del 31 luglio 2014 aveva esaminato

diversi preventivi di appaltatori inerenti ai lavori di rifacimento del terrazzo/lastrico solare, votando a favore di uno di tali preventivi e suddividendo il relativo pagamento delle spese derivanti in due rate, che il (.....) era poi stato invitato a pagare. In tal modo, ad avviso del Tribunale, il Consiglio di Condominio, composto da soli cinque condomini, non si era limitato a svolgere una funzione consultiva, come consentito dall'articolo 1130 bis c.c., u.c., ma aveva espresso una decisione vincolante per l'intero condominio, approvando i lavori di rifacimento ed il preventivo ritenuto piu' economico e certificato (per Euro .....), e ripartendo altresì le spese.

Sull'appello del (.....), la Corte di ..... ha rilevato la sussistenza dell'interesse ad agire per l'impugnazione ex articolo 1137 c.c. in capo a (.....), giacche' il verbale di assemblea straordinaria del Consiglio di Condominio del 31 luglio 2014 richiamava in intestazione l'articolo 1136 del c.c., ed avendo poi l'amministratore inviato in data 5 gennaio 2016 un sollecito di pagamento al (.....) per le quote condominiali scadute, pari alle due rate ripartite nell'impugnata delibera del Consiglio di Condominio. La Corte d'Appello, condividendo la decisione del Tribunale, ha affermato che la delibera del Consiglio di Condominio del 31 luglio 2014 avesse non contenuto consultivo, ma esprimesse, al contrario, una decisione sui lavori di manutenzione del lastrico solare. La sentenza impugnata evidenzia altresì che nel verbale dell'assemblea condominiale del 30 maggio 2014, prodotto in giudizio, non risultavano già approvate le opere poi oggetto della riunione del Consiglio di Condominio del 31 luglio 2014, ne' alcuna successiva approvazione o ratifica assembleare era stata adottata.

Nei due motivi del ricorso del (.....), si contrappone che fu l'assemblea del 3 dicembre 2015, invece, ad approvare e deliberare "a larghissima maggioranza" i lavori e l'impresa esecutrice, uniformandosi alla scelta espressa dai consiglieri di condominio. Tale ultima circostanza e'

definita in ricorso "pacifica e mai contestata". Solo a seguito di tale assemblea del 3 dicembre 2015 era intervenuto il sollecito di pagamento del 5 gennaio 2016 inoltrato al (.....).

Il controricorrente deduce che il verbale di tale assemblea del 3 dicembre 2015, posto dal ricorrente a fondamento delle sue censure, non e' mai stato acquisito agli atti del presente giudizio.

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

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'articolo 380 bis c.p.c., comma 2.

L'articolo 1130-bis c.c., comma 2, introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, consente all'assemblea di nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unita' immobiliari. La stessa norma precisa che il consiglio di condominio ha "unicamente funzioni consultive e di controllo", essendo l'organo votato a garantire una piu' efficiente e trasparente tutela degli interessi dei condomini nei grandi complessi immobiliari dotati di molteplici strutture comuni. Gia', tuttavia, prima della Riforma del 2012, o comunque in fattispecie sottratte ratione temporis alla vigenza del nuovo articolo 1130 bis c.c., questa Corte aveva affermato, con principio che va qui ribadito, che l'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'articolo 1135 c.c. - puo' certamente deliberare la nomina di una commissione di condomini (cui ora equivale il "consiglio di condominio") con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, ma le decisioni di tale piu' ristretto consesso

condominiale sono vincolanti per tutti i condomini - anche dissenzienti - solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni (quale, nella specie, l'attribuzione dell'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria, ex articolo 1135 c.c., comma 1, n. 4, non sono delegabili ad un gruppo di condomini (Cass. Sez. 2, 6 marzo 2007, n. 5130; Cass. Sez. 2, 23 novembre 2016, n. 23903; Cass. Sez. 2, 25 maggio 2016, n. 10865). Il consiglio di condominio, pure nella vigenza dell'articolo 1130-bis c.c., non puo', dunque, esautorare l'assemblea dalle sue competenze inderogabili, giacche' la maggioranza espressa dal piu' ristretto collegio e' comunque cosa diversa dalla maggioranza effettiva dei partecipanti, su cui poggiano gli articoli 1135, 1136 e 1137 c.c. ai fini della costituzione dell'assemblea, nonche' della validita' e delle impugnazioni delle sue deliberazioni.

La determinazione dell'oggetto delle opere di manutenzione straordinaria (e cioe' degli elementi costruttivi fondamentali delle stesse nella loro consistenza qualitativa e quantitativa), la scelta dell'impresa esecutrice dei lavori, la ripartizione delle relative spese ai fini della riscossione dei contributi dei condomini, rientrano, pertanto, nel contenuto essenziale della deliberazione assembleare imposta dall'articolo 1135 c.c., comma 1, n. 4 (Cass. Sez. 2, 26 gennaio 1982, n. 517; Cass. Sez. 2, 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass. Sez. 6-2, 16 novembre 2017, n. 27235; Cass. Sez. 6-2, 17 agosto 2017, n. 20136; Cass. Sez. 2, 20 aprile 2001, n. 5889).

Nella specie, e' stato accertato in fatto dai giudici del merito che il Consiglio di Condominio, nella riunione del 31 luglio 2014, aveva approvato l'intervento di manutenzione, aveva scelto l'impresa cui affidare i lavori di manutenzione del lastrico ed aveva suddiviso le spese fra i condomini. Queste decisioni del Consiglio di Condominio, sempre per quanto accertato dalla Corte d'Appello di ....., non vennero poi mai rimesse alla successiva necessaria approvazione dell'assemblea con le maggioranze prescritte

dall'articolo 1136 c.c. (ne', d'altro canto, i lavori risultavano approvati sin dall'assemblea condominiale del 30 maggio 2014).

Va considerato come le determinazioni prese dai condomini, in assemblea o, come nella specie, nell'ambito del "consiglio di condominio", devono valutarsi come veri e propri atti negoziali, sicche' l'interpretazione del loro contenuto e' frutto di apprezzamento di fatto spettante al giudice di merito e sindacabile in sede di legittimita' unicamente per violazione dei canoni ermeneutici stabiliti dagli articoli 1362 c.c. e ss. (Cass. Sez. 2, 28 febbraio 2006, n. 4501). La Corte d'Appello di ....., ricostruiti i fatti come sinora esposto, ha coerentemente attribuito immediato valore organizzativo (e non dunque meramente consultivo o preparatorio di un futuro pronunciamento assembleare) alla deliberazione del Consiglio di condominio del 31 luglio 2014. Cio' basta a giustificare l'interesse del condomino (.....) ad agire in giudizio per accertare se siffatto valore organizzativo della deliberazione del 31 luglio 2014 meritasse di essere conservato o andasse, piuttosto, eliminato con la sanzione giudiziale invalidante. Il (.....) aveva percio' un interesse sostanziale ad impugnare la delibera in questione, giacche' titolare di una posizione qualificata diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che la delibera del consiglio di condominio generava quanto al contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata (le opere di manutenzione straordinaria). A questo interesse sostanziale e' certamente abbinato l'interesse ad agire ex articolo 100 c.p.c. per l'impugnazione della delibera, avendo l'attore prospettato una lesione individuale di rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata e cosi' rivelato l'utilita' concreta che poteva ricevere dall'accoglimento della domanda.

I due motivi del ricorso del (.....), si fondano essenzialmente sul verbale dell'assemblea del 3 dicembre 2015, che avrebbe poi fatto proprie le decisioni del consiglio di condominio quanto alla approvazione dei lavori e ad alla scelta dell'impresa esecutrice. Questa circostanza e' definita in ricorso

"pacifica e mai contestata": in realta', nessun cenno ad essa e' fatto nella sentenza impugnata, la quale, all'esatto contrario, a pagina 12 ha esplicitamente negato che le determinazioni dei consiglieri di condominio risultassero di seguito approvate o ratificate dall'assemblea. Il controricorrente stesso oppone che il verbale dell'assemblea del 3 dicembre 2015 non e' mai stato prodotto in giudizio.

L'allegazione e' percio' inammissibile. Com'e' costantemente ribadito dalla giurisprudenza di questa Corte, in tema di ricorso per cassazione, il ricorrente che proponga una determinata questione di fatto di cui non vi sia cenno nella sentenza impugnata, ha l'onere, imposto dall'articolo 366 c.p.c., comma 1, n. 6, e dall'articolo 369 c.p.c., comma 2, n. 4, di indicare precisamente in quale atto ed in quale fase processuale venne svolta la relativa allegazione e in quale fascicolo di parte si trovi il documento inerente a detta questione, nonche' di specificarne il contenuto (tra le tante, Cass. Sez. 3, 21/11/2017, n. 27568; Cass. Sez. 1, 18/10/2013, n. 23675). Cosi', ove il ricorrente sostenga che il giudice di merito non abbia tenuto conto di una circostanza di fatto che si assume essere stata "pacifica" tra le parti, il medesimo articolo 366 c.p.c., comma 1, n. 6, e medesimo articolo 369 c.p.c., comma 2, n. 4, impongono di indicare in quale atto sia stata allegata la suddetta circostanza, ed in quale sede e modo essa sia stata provata o ritenuta pacifica nelle avverse difese (ad esempio, Cass. Sez. 6 - 1, 12/10/2017, n. 24062).

Sono infine inammissibili, in seguito alla riformulazione dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, disposta dal Decreto Legge n. 83 del 2012, articolo 54, conv., con modif., dalla L. n. 134 del 2012, le censure di contraddittorietà e insufficienza della motivazione della sentenza di merito impugnata, in quanto il sindacato di legittimità sulla motivazione resta circoscritto alla sola verifica della violazione del "minimo costituzionale" richiesto dall'articolo 111 Cost., comma 6. Ne' la motivazione può dirsi omessa, in quanto la sentenza della

Corte di Torino contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione.

Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17, che ha aggiunto al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, all'articolo 13, il comma 1-quater - dell'obbligo di versamento, da parte del 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 il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 1.200,00, 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 del 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.