



00454-17

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -
- Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -
- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -
- Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Oggetto

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

Ud. 29/09/2016 - PU

R.G.N. 17677/2012

non 456
Rep. e/

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 17677-2012 proposto da:

MARIA PIA,

che li
rappresenta e difende;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO DI VIA PAOLO 19/A ;

- intimati -

avverso la sentenza n. 835/2012 della CORTE D'APPELLO di
ROMA, depositata il 15/02/2012;

1914/16



udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
29/09/2016 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

udito l'Avvocato

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.
GIANFRANCO SERVELLO, il quale ha concluso per
l'inammissibilità del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato al Condominio di Via
Paolo 19/A, Roma , Maria Pia e Pier Luigi
impugnavano davanti al Tribunale di Roma la delibera
adottata il 15 gennaio 2002, relativamente al punto 1 dell'ordine del
giorno, con cui erano stati approvati i bilanci consuntivi relativi agli
anni 1999 e 2000. Gli attori deducevano che le spese in questione
non erano state oggetto di preventiva approvazione da parte
dell'assemblea, che la relativa documentazione era inattendibile e
che alcune voci non erano conformi a quelle inserite nel bilancio
consuntivo proposto nelle pregressa assemblea del 14/15 ottobre
2001.

Si costituiva il Condominio, il quale eccepiva la competenza del
Giudice di Pace, la tardività dell'impugnazione e la sua
infondatezza.

Con sentenza n. 1176 del 13 aprile 2005 il Tribunale di Roma
rigettava la domanda.

Maria Pia e Pier Luigi proponevano appello
e la Corte di Appello di Roma, con sentenza n. 835/2012, depositata
il 15 febbraio 2012, rigettava il gravame.



Avverso tale sentenza della Corte di Appello di Roma Maria Pia
e Pier Luigi hanno proposto ricorso per
cassazione, articolato in due motivi.

L'intimato Condominio di Via Paolo 19/A, Roma non ha
svolto difese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo ed il secondo motivo di ricorso che, stante la loro stretta connessione, possono essere congiuntamente esaminati, Maria Pia e Pier Luigi contestano la violazione e falsa applicazione di legge in relazione agli articoli 1130, 1134 e 1135 c.c., nonché l'insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia quanto alla mancata considerazione delle censure formulate nel ricorso in appello e negli atti di primo grado in merito all'inesistenza ed alla falsificazione delle spese presenti nei bilanci consuntivi approvati ed alle singole voci di spesa. In particolare, i ricorrenti lamentano che la Corte d'Appello non avrebbe tenuto conto del fatto che i due precedenti amministratori del Condominio erano stati revocati per le irregolarità compiute, che le spese indicate a bilancio erano prive di giustificativi o ne riportavano di palesemente contraffatti e che alcuni asseriti lavori non erano mai stati eseguiti, come, ad esempio, l'impermeabilizzazione. Inoltre, evidenziano di avere contestato la veridicità della documentazione concernente le spese di pulizia relative al 1999 e delle ricevute del 2000.

Le censure sono infondate.

In particolare, è priva di decisività la circostanza che i bilanci consuntivi approvati con la delibera oggetto di impugnazione



fossero stati predisposti da amministratori di seguito revocati giudizialmente.

Il provvedimento in camera di consiglio, statuente la revoca dello amministratore del condominio, ha efficacia, ai sensi dell'art. 741 c.p.c., dalla data dell'inutile spirare del termine per il reclamo avverso di esso, sì che gli atti compiuti dall'amministratore in data anteriore a quella d'inizio dell'efficacia del provvedimento camerale dispositivo della sua revoca non sono viziati da alcuna automatica invalidità e continuano a produrre effetti e ad essere giuridicamente vincolanti nei confronti del condominio (cfr. Cass. Sez. L, Sentenza n. 666 del 01/02/1990).

Risulta questione nuova, dedotta soltanto in sede di legittimità, in quanto non affrontata dalla sentenza impugnata, quella del conflitto di interessi in cui avrebbero versato i condomini Anelli e Masucci al momento del voto.

Va poi considerato che, secondo consolidato orientamento di questa Corte, per la validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo, invece, sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; nè si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della



documentazione giustificativa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1405 del 23/01/2007; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9099 del 07/07/2000).

Spetta, comunque, all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, come confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8498 del 28/05/2012). Com'è noto, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità. Ne consegue che non è suscettibile di controllo da parte del giudice, attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c., l'operato dell'assemblea condominiale in relazione alla questione inerente alla approvazione in sede di rendiconto di spese che si assumano superflue.

Infine, è funzione tipica del consuntivo proprio l'approvazione della erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali, le quali non richiedono la preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini, in quanto trattasi di esborsi ai quali l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea. L'approvazione di dette spese è richiesta soltanto in sede di consuntivo, giacché con questo poi si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo che legittima lo amministratore ad agire contro i condomini per il recupero delle quote poste a loro carico (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5068 del 18/08/1986).



Nella specie, la Corte di Roma ha accertato, con motivazione logica e perciò non emendabile, che le voci di spesa e di entrata erano intelligibili e non estranee alla gestione del condominio. Con specifico riguardo ai lavori di impermeabilizzazione la Corte di Appello di Roma ha ritenuto, inoltre, che, per la loro natura e consistenza, avessero natura di opere di ordinaria manutenzione destinate alla conservazione della cosa comune e che rientrassero, perciò, nelle attribuzioni dell'amministratore. Inoltre, la Corte di merito ha affermato che le doglianze degli appellanti erano generiche, limitandosi ad un mero richiamo alle questioni sollevate con l'atto di citazione di primo grado; mentre priva di rilievo era la considerazione concernente la difformità di talune voci di spesa dei bilanci consuntivi approvati il 15 gennaio 2002 rispetto a quelle inserite nella precedente proposta non approvata per mancanza del numero legale.

Consegue il rigetto del ricorso.

Non occorre regolazione delle spese secondo soccombenza, in quanto l'intimato non ha svolto attività difensiva.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 29 settembre 2016.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti

Il Tribunale Giudiziario
ROMA, N. 21

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 11 GEN. 2017

Il Tribunale Giudiziario
ROMA, N. 21