



20135/17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere

CONDOMINIO

Ud. 12/07/2017 - CC

R.G.N. 12316/2016

non 20135
Rep. C-I

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 12316-2016 proposto da:

GIORGIO, CADORNA ALA S.A.S., [FRANCESCO, CONTOLINI MAURIZIO, rappresentati e difesi dagli avvocati ALESSANDRA DELIA, FRANCESCO MARINARO;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO CAPO elettivamente domiciliato in ROMA, LARGO DELLA GANCIA 5, presso lo studio dell'avvocato RENATO MIELE, rappresentato e difeso dall'avvocato LUIGINO MARIA MARTELLATO;

- controricorrente -

nonchè contro

FABIO, FALLIMENTO RESORT SRL, IMMOBILIARE LUX SRL, FAUSTA, I

4

7706/17

TERESA, SILVIA, PATRIZIA,
ROBERTO, MASSIMO, FAVARO PAOLA;

- intimati -

avverso la sentenza n. 57/2016 della CORTE D'APPELLO di SASSARI, depositata il 19/02/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12/07/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Francesco I Giorgio I Maurizio Contolini e Ala Cadorna s.a.s. hanno proposto ricorso per cassazione, articolato in due motivi, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, n. 57/2016 del 19 febbraio 2016.

Resiste con controricorso il Condominio Capo , Alghero.

Rimangono intimati, senza svolgere attività difensive, Fabio Lojacono, il Fallimento Capo Resort s.r.l., l'Immobiliare Lux s.r.l., nonché, quali eredi di Paolo Fausta , Teresa I e Silvia e, quali eredi di Michele Patrizia Roberto Massimo e Paola Favaro.

La sentenza impugnata ha accolto l'appello del Condominio Capo Alghero, avverso la sentenza n. 880/2013 del Tribunale di Sassari, che aveva annullato la deliberazione assembleare del 15 maggio 2010. I condomini attori avevano dedotto a sostegno dell'impugnazione ex art. 1137 c.c. che le spese approvate con detta delibera erano eccessive, indeterminate ed inverosimili (in particolare, quanto al compenso da corrispondere all'amministratore ed al rimborso

delle spese anticipate dallo stesso, alla somma corrisposta al custode Mario Poggioni, pari ad € 27.500,00, agli importi erogati per l'ICI e l'assicurazione, e a titolo di spese legali).

Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, 1109, 1135 e 1137 c.c., con riferimento "al vizio dell'eccesso di potere quale causa invalidante della delibera...", e deduce che nel complesso immobiliare operi dal 1997 in via esclusiva l'azienda alberghiera proprietaria di circa 120 camere, essendo agli altri condomini precluso l'accesso alle loro proprietà e versando gli immobili in uno stato di abbandono. Si contesta che le spese approvate derivano da un'amministrazione fittizia e non siano finalizzate alla conservazione delle parti comuni, con abusi della maggioranza. Nel motivo si spiega ancora che il custode Puggioni non ha svolto nessuna effettiva attività lavorativa all'interno del complesso, che alcun senso abbia il fondo spese legali per un contenzioso che ha come obiettivo il riconoscimento ad uso residenziale delle parti private, che l'azienda alberghiera operante nel complesso Capo a dovesse sopportare l'intero pagamento dei premi assicurativi, che alcuna inerenza alle parti comuni abbia il deliberato pagamento dell'ICI.

Il secondo motivo di ricorso denuncia l'omesso esame del verbale d'udienza del 27 ottobre 2009 (allorché il custode Puggioni aveva dichiarato che dal 2007 non aveva più svolto la sua attività lavorativa nel complesso immobiliare), come anche del contratto di assicurazione.

Ritenuto che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5),



c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le censure evidenziano palesi difetti dei necessari caratteri di tassatività, specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata, risolvendosi in critiche generiche della sentenza della Corte d'Appello di Cagliari, sezione di Sassari, talvolta neppure collocabili nell'ambito di alcuna delle categorie logiche previste dall'art. 360 c.p.c., in quanto consistenti in una sollecitazione a rivalutare le risultanze probatorie ed ad operare una diversa ricostruzione della concreta fattispecie.

Come correttamente affermato dalla Corte d'Appello, sulle delibere delle assemblee di condominio degli edifici il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, ma solo quando la causa della deliberazione risulti – sulla base di apprezzamento di fatto del contenuto di essa che spetta ai giudici del merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea. Esulano, quindi, dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni (Cass. Sez. 2, 20/06/2012, n. 10199; Cass. Sez. 2, 20/04/2001, n. 5889;



Cass. Sez. 2, 26/04/1994, n. 3938; Cass. Sez. 2, 09/07/1971, n. 2217).

Indicativamente, l'erogazione del compenso all'amministratore, la stipula di un contratto d'assicurazione del fabbricato, la corresponsione della retribuzione a chi sia incaricato della custodia dell'edificio, la predisposizione di un fondo – cassa per le spese legali, danno luogo a scelte gestorie tutte, in astratto, rientranti nel potere discrezionale dell'assemblea e non dirette a perseguire finalità di tal che a tale potere deliberativo dell'assemblea del condominio, da esercitare nelle forme e con le maggioranze prescritte, fa riscontro l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle relative spese.

La Corte d'Appello ha pure aggiunto che la documentazione prodotta non consentisse di accertare l'avvenuto pagamento dell'ICI e dei premi assicurativi da parte dell'azienda alberghiera operante nel complesso immobiliare.

Quanto alle diffuse doglianze dei ricorrenti contro le inerzie e le malversazioni ravvisabili nella gestione Condominio I Capo () esse sfuggono al sindacato di legittimità di questa Corte, e potranno essere piuttosto affidate ad altri strumenti di reazione e di tutela, quali, ad esempio, i ricorsi contro i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1133 c.c., la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore ex art. 1129, comma 11, c.c., o il ricorso all'autorità giudiziaria agli effetti dell'art. 1105, comma 4, c.c.

Sono poi inammissibili le censure riferite al parametro dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., in quanto questo, come riformulato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, convertito in legge n. 134 del 2012, contempla soltanto il vizio di omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia

costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo. Ne consegue che tale vizio va denunciato nel rispetto delle previsioni degli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c., dovendo il ricorrente indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omissivo, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività". Non integrano, pertanto, il vizio ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. le considerazioni svolte nel secondo motivo di ricorso, giacchè esse si limitano a denunciare l'omessa considerazione di deposizioni testimoniali e di un documento, ovvero di elementi istruttori, mentre i relativi fatti storici, rilevanti in causa (la custodia "Puggioni" e la polizza assicurativa), sono stati comunque presi in considerazione dai giudici del merito, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie, né quegli elementi di prova appaiono decisivi (nel senso che, se esaminati, avrebbero certamente determinato un esito diverso della controversia).

Il ricorso va perciò rigettato e i ricorrenti vanno condannati a rimborsare al controricorrente Condominio I Capo a le spese del giudizio di cassazione, mentre non occorre provvedere al riguardo per gli altri intimati Fabio Lojacono, Fallimento Capo (Resort s.r.l., Immobiliare Lux s.r.l., Paolo I Fausta I Teresa Silvia , Patrizia Roberto Massimo e Paola Favaro, i quali non hanno svolto attività difensive.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di

contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

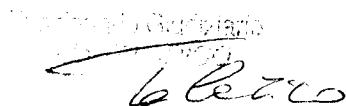
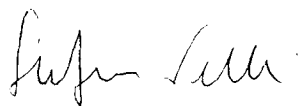
La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, 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.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 12 luglio 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, **17 AGO. 2017**

Il Funzionario Giudiziario

~~Paolo TALARICO~~

