

0004679-17



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 6997/2015

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 4679

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. e.T.

- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Presidente - Ud. 12/10/2016
- Dott. BRUNO BIANCHINI - Consigliere - PU
- Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -
- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Rel. Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 6997-2015 proposto da:

ANNAMARIA, AMEDEO, elettivamente domiciliati in ROMA, presso lo studio dell'avvocato MAURIZIO I, che li rappresenta e difende;

- **ricorrenti** -

contro

2016

2044

CONDOMINIO IN MILANO, elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato LAURA, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato FABIO;

avverso la sentenza n. 4117/2014 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 19/10/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 12/10/2016 dal Consigliere Dott. ANTONELLO COSENTINO;

udito l'Avvocato Maurizio, difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato F [Laura , difensore del resistente che si riporta agli scritti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GIANFRANCO SERVELLO che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I sigg. Amedeo _____ e Annamaria _____ ricorrono contro il condominio di via _____, in Milano, per la cassazione della sentenza con cui la corte di appello di Milano, confermando la sentenza di primo grado, ha rigettato l'impugnativa della delibera dell'assemblea condominiale del 15.12.05, con la quale, tra l'altro:

- in approvazione del punto 6 dell'o.d.g., l'amministratore era stato autorizzato ad incassare la rata di acconto di complessivi € 48.000 per la gestione 2006/07;
- era stato approvato il bilancio consuntivo 2004/05, contenente un errore sul riparto della spesa relativa ad un intervento sul cancello carraio.

In particolare la corte di appello ha fondato la propria decisione sulle seguenti considerazioni:

- a) La doglianza degli attori concernente l'intempestività della convocazione dell'assemblea ai sensi dell'articolo 66 disp. att. c.p.c. andava disattesa; secondo la corte ambrosiana, al fine di verificare il rispetto del termine di convocazione di giorni 5 prima della data dell'assemblea (nella specie celebratasi il 15.12.05) previsto dall'articolo 66 disp. att. c.c. e dall'art. 11 reg. condom., doveva aversi riguardo alla data (7.12.05) di consegna dell'atto al delegato al ritiro della posta nel palazzo, sig. _____ e non alla data (14.12.05) di consegna dell'atto dal _____ al _____.
- b) La doglianza degli attori concernente la consegna mediante raccomandata a mano non poteva ritenersi preclusa dall'articolo 11 reg. condom., giacché la menzione, ivi contenuta, della lettera raccomandata non poteva ritenersi riferita esclusivamente alla raccomandata postale.
- c) La doglianza degli attori concernente l'autorizzazione all'amministratore ad incassare, nel corso dell'esercizio 2005/06, una rata di acconto sull'esercizio 2006/07 andava rigettata per una duplice ragione: da un lato, perché essa, non vincolando "*il patrimonio dei singoli condomini ad un previsione pluriennale di spesa oltre quella annuale*" non si poneva in contrasto con il principio dell'annualità della gestione condominiale

- ancorché il medesimo sig. _____ non fosse preposto alla ricezione degli atti per incarico dei condomini, né fosse portiere dello stabile o custode dell'edificio.

Il motivo non può trovare accoglimento perché tutte le argomentazioni di diritto attraverso le quali si articola la denuncia di violazione di legge nel medesimo prospettata postulano un presupposto fattuale - che, cioè, il sig. _____ avesse ricevuto gli avvisi di convocazione dell'assemblea non per incarico dei condomini, ma per incarico dell'amministratore condominiale, ai fini della successiva distribuzione ai condomini - contrastante con l'accertamento di fatto operato nella sentenza gravata; in questa sentenza si afferma, infatti, che il sig. _____ era "*addetto delegato al ritiro della corrispondenza*" (pag. 4, rigo 6, della sentenza) ed ha "*sottoscritto la ricevuta per conto dei destinatari*" (pag. 4, rigo 20, della sentenza). Tale accertamento di fatto - secondo il quale il _____ era "*delegato al ritiro*" (non, va sottolineato, "*incaricato della distribuzione*") della corrispondenza ed ha sottoscritto ricevuta "*per conto dei destinatari*" non è stato specificamente censurato dai ricorrenti sotto l'unico profilo attraverso cui si può sollecitare il controllo della Corte di cassazione sugli accertamenti di fatto del giudice di merito, vale a dire mediante la deduzione del vizio di omesso esame di fatto decisivo che sia stato discusso tra le parti ex art. 360 n. 5 c.p.c. (applicabile nel presente giudizio nel testo novellato dal decreto legge n. 83/12).

Il secondo motivo denuncia il vizio di violazione e falsa applicazione degli articoli 66 e segg. disp. att. c.c., degli articoli 1136, 1137, 1138 e segg. c.c., dell'articolo 2697 c.c., degli articoli 1322 e segg. c.c., dell'articolo 1362 c.c., dell'articolo 112 c.p.c., in cui la corte territoriale sarebbe incorsa ritenendo valida la convocazione dell'assemblea del 15.12.05 nonostante che l'articolo 11 del regolamento condominiale (di natura contrattuale), preveda che l'assemblea venga convocata "*mediante lettera raccomandata*". Secondo i ricorrenti corte d'appello avrebbe errato nell'interpretare la suddetta previsione regolamentare nel senso che essa non aveva stabilito "*l'obbligatorietà dell'adozione della forma della comunicazione tramite raccomandata postale*" (pag. 3, ultime due righe, della sentenza).

Il motivo non può trovare accoglimento. I ricorrenti dissentono dell'interpretazione del regolamento condominiale offerta dalla corte distrettuale, ma non denunciano specifici vizi logici o specifiche violazioni delle regole di ermeneutica contrattuale, limitandosi a contrapporre all'interpretazione della corte d'appello quella, da loro ritenuta preferibile, secondo cui l'espressione "raccomandata" sarebbe riferita soltanto alla raccomandata postale non anche alla raccomandata a mano. Il motivo di ricorso va quindi giudicato inammissibile, perché attinge non il ragionamento interpretativo ma l'esito a cui tale ragionamento è pervenuto; laddove, come ancora di recente ribadito da questa Corte, in tema di interpretazione del contratto il sindacato di legittimità non può investire il risultato interpretativo in sé, che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati al giudice di merito, ma afferisce solo alla verifica del rispetto dei canoni legali di ermeneutica e della coerenza e logicità della motivazione adottata, con conseguente inammissibilità di ogni critica alla ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca in una diversa valutazione degli stessi elementi di fatto da questi esaminati (sent. n. 2465/15).

Il terzo motivo denuncia il vizio di violazione e falsa applicazione degli articoli 1123 e segg. c.c., 1135, 1136 e 1137 e segg. c.c., dell'articolo 1138 c.c., degli articoli 1326 e 1362 e segg. c.c. e dell'articolo 68 disp. att. c.c. in cui la corte territoriale sarebbe incorsa ritenendo legittimo che l'assemblea del 5.12.05 (convocata per l'approvazione del bilancio consuntivo per l'esercizio 1.10.04 - 30.9.05 e del bilancio preventivo per l'esercizio 1.10.05 - 30.9.06) imponesse ai condomini di versare, con scadenza all'1.10.06, la rata di acconto dei contributi condominiali relativi alla gestione 2006/2007.

Con tale decisione, secondo i ricorrenti, la corte distrettuale avrebbe violato il principio dell'annualità della gestione condominiale. Tale principio, si argomenta nel mezzo di gravame, per un verso discende dai riferimenti dell'articolo 1135 c.c. alla annualità tanto del bilancio preventivo quanto del rendiconto consuntivo (con la conseguenza, esplicitata in Cass. n. 7706/96, della nullità della deliberazione condominiale che vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale,

ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione) e, per altro verso, risulta recepito nel regolamento condominiale contrattuale, come emerge dalle disposizioni dettate dagli articoli 8 e 17 di tale regolamento sull'annualità del bilancio condominiale preventivo e del conseguente piano di riparto delle spese tra i condomini.

Il motivo è infondato, perché il richiamo dei ricorrenti al principio della dimensione annuale della gestione condominiale non è pertinente alla fattispecie in esame. La deliberazione impugnata, infatti, ha ad oggetto la richiesta del versamento di un acconto sui contributi dovuti in relazione all'esercizio 2006/2007, versamento da eseguirsi all'inizio di tale esercizio (essendo la relativa scadenza fissata all'1.10.06, primo giorno dell'esercizio stesso). Tale deliberazione, quindi, non conteneva alcuna previsione pluriennale di spesa (perché non aveva ad oggetto le spese che il condominio avrebbe dovuto sostenere nell'esercizio 2006/2007), né conteneva alcuna determinazione pluriennale dei contributi dovuti dai condomini (perché non aveva ad oggetto la quantificazione dei contributi che i condomini avrebbero dovuto versare nell'esercizio 2006/2007), ma si limitava a regolare la tempistica dei versamenti dei contributi nell'esercizio successivo a quello corrente, prevedendo che fin dal primo giorno dell'esercizio 2006/2007 venisse versato un acconto sui contributi relativi a tale esercizio, onde garantire la continuità della gestione di cassa del condominio nel tempo intercorrente tra l'inizio dell'esercizio e l'approvazione del bilancio preventivo da parte dell'assemblea all'uopo convocata; ciò in conformità ad una prassi che questa Corte ha già avuto modo di giudicare legittima (cfr. sent. n. 4531/03: *"In tema di riparto di spese condominiali, ben può l'assemblea, in attesa dell'approvazione del bilancio preventivo, autorizzare l'amministratore a richiedere ai condomini pagamenti provvisori, con riserva di successivo conguaglio sulla base del bilancio approvato e tenuto conto dei valori millesimali attribuiti a ciascuna proprietà individuale."*).

Né, da ultimo, possono condividersi le considerazioni con cui i ricorrenti, partendo dall'affermazione della sentenza gravata secondo cui la deliberazione impugnata avrebbe una portata assimilabile alla costituzione di un fondo cassa,

argomentano, per un verso, che la costituzione di un fondo cassa non era inserita nell'ordine del giorno dell'assemblea e, per altro verso, che nella specie la costituzione di un fondo cassa sarebbe stata illegittima per l'assenza di una specifica destinazione del medesimo.

Al riguardo va preliminarmente evidenziato che l'affermazione della sentenza gravata secondo cui la deliberazione impugnata sarebbe assimilabile alla costituzione di un fondo cassa ha valore meramente discorsivo ed è privo di portata decisoria. Ciò premesso, il Collegio osserva che:

- il rilievo concernente il mancato inserimento della questione del versamento della prima rata dell'esercizio 2006/2007 nell'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea è inammissibile perché non è stato dedotto dagli odierni ricorrenti nel loro atto di appello, come rilevato a pag. 9 nella sentenza gravata; con la conseguenza che la stessa corte territoriale, con statuizione non specificamente censurata nel ricorso per cassazione, ha affermato di non essere tenuta ad esaminarlo;
- il rilievo relativo alla insussistenza dei presupposti di legittimità della costituzione di un fondo cassa, per l'assenza di una destinazione specifica, non è concludente, perché la delibera impugnata non ha costituito un fondo cassa, ma ha disposto il versamento di un acconto sui contributi ordinari per l'esercizio 2006/2007, il cui importo era da conguagliare in sede di approvazione assembleare del bilancio preventivo per tale esercizio.

Il quarto motivo denuncia il vizio di violazione e falsa applicazione degli articoli 1123 e segg. c.c., 1135 e 1136 c.c. e dell'articolo 100 c.p.c. in cui la corte territoriale sarebbe incorsa affermando che gli odierni ricorrenti non avevano interesse ad agire per l'annullamento della delibera di approvazione del bilancio consuntivo 2004/05 - nella parte viziata da un errore sul riparto della spesa relativa ad un intervento sul cancello - per avere la successiva assemblea del 29.6.06 approvato la comunicazione dell'amministratore che, dato atto di tale errore, correggeva la ripartizione della stessa spesa. Secondo i ricorrenti la corte territoriale avrebbe trascurato di considerare che nella riunione del 29.6.06 l'assemblea si era limitata a prendere atto della comunicazione

dell'amministratore concernete l'esistenza, nella delibera oggetto del presente giudizio, di un errore nella suddivisione delle spese relative al cancello sul passo carraio, senza, tuttavia, procedere all'annullamento *in parte qua* della delibera errata.

Il motivo non può trovare accoglimento. Premesso che i ricorrenti non censurano specificamente l'accertamento di fatto della sentenza gravata secondo cui nell'assemblea del 29.6.06 la rettifica del piano di riparto aveva formato oggetto di approvazione (pag. 10, rigo 11, della sentenza: "*approvando la comunicazione dell'amministratore*"), cosicché risulta includente la puntualizzazione svolta a pag. 37 del ricorso per cassazione sul fatto che l'assemblea del 29.6.06 si sarebbe limitata ad una presa d'atto della comunicazione dell'amministratore, il Collegio rileva che la doglianza in esame è inammissibile, perché censura l'apprezzamento del giudice di merito sulla ricorrenza dell'interesse ad agire senza che nel ricorso si indichi, come imposto dal principio di specificità del ricorso per cassazione, quale interesse all'annullamento della delibera oggetto del presente giudizio sarebbe residuo in capo agli odierni ricorrenti dopo che il conteggio con la stessa approvato era stato corretto con determinazione dell'organo amministrativo a propria volta approvata dall'assemblea del 29.6.05.

In definitiva, il ricorso va rigettato in relazione a tutti i motivi in cui esso si articola.

Le spese seguono la soccombenza.

PQM

La Corte rigetta il ricorso.

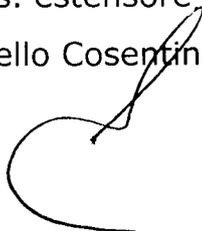
Condanna i ricorrenti a rifondere al controricorrente le spese del giudizio di cassazione, che liquida in € 3.000, oltre € 200 per esborsi ed oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'articolo 13, comma 1 quater, d.p.r. 115/02, D.Lgs. 546/92 si dà atto della 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 dell'articolo 1 bis dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma il 12 ottobre 2016

Il Cons. estensore,
Antonello Cosentino



Il Presidente
Emilio Migliucci



Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma,

23 FEB. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA