

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso**Diritti reali- Proprietà- Condominio, assemblea e relativi poteri****Cassazione Civile, n. 10845 del 08.06.2020, Sez. 2****Diritti reali- Proprietà- Condominio, assemblea e relativi poteri****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di condominio, l'assemblea, ai sensi dell'articolo 1135 del C.c., nell'esercizio dei poteri di gestione del condominio, ha sempre il potere di ratificare la spesa effettuata dall'amministratore, ovvero, in caso di mancata nomina dello stesso, direttamente da parte di alcuni condomini in ordine a lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, ancorché non indifferibili ed urgenti. Non viene infatti in gioco la pretesa di rimborso azionata dai singoli condomini, in base a quanto previsto dall'articolo 1134 del C.c., ma proprio il potere assembleare di approvazione, seppur in via di ratifica, delle opere di manutenzione straordinaria e di ripartizione delle rispettive spese tra tutti i partecipanti.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SESTA CIVILE
SOTTOSEZIONE 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale	- Presidente	-
Dott. FALASCHI Milena	- Consigliere	-
Dott. TEDESCO Giuseppe	- Consigliere	-
Dott. SCARPA Antonio	- rel. Consigliere	-
Dott. OLIVA Stefano	- Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 32260-2018 proposto da:

B.G., rappresentata e difesa dall'avvocato ALESSANDRO

ALFIO SANTANGELO;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato FILIPPO

ALESSI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 744/2018 della CORTE D'APPELLO di MESSINA,

depositata il 21/08/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del

09/01/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTO-DIRITTO

B.G. ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza 21 agosto 2018, n. 744/2018, resa dalla Corte d'Appello di Messina.

Resiste con controricorso il Condominio di (OMISSIS).

La Corte d'Appello di Messina, accogliendo l'appello formulato dal Condominio di (OMISSIS), contro la sentenza pronunciata in primo grado dal Tribunale di Messina l'8 luglio 2016, ha respinto l'opposizione avanzata dalla condomina B.G. contro il decreto ingiuntivo del 13 gennaio 2007, relativo ai contributi per il rifacimento della facciata condominiale, come da delibera

assembleare del 26 settembre 2006. La Corte d'Appello ha affermato che fosse stata raggiunta la prova della imputabilità al Condominio della spesa per il rifacimento della facciata condominiale, in quanto, seppur il contratto d'appalto aveva inizialmente visto come committenti alcuni singoli condomini, di seguito era stato nominato un amministratore del Condominio di (OMISSIS), il quale aveva curato l'esecuzione del rapporto con l'impresa incaricata. Ad avviso della Corte d'Appello, le opere di manutenzione straordinaria della facciata erano comunque essenziali e necessarie, per lo stato in

cui versava la stessa, sicchè legittima era la delibera dell'assemblea del 26 settembre 2006, volta a ripartire le relative spese, benchè l'intervento non fosse stato inizialmente approvato collegialmente. La legittimità di tale delibera veniva ricavata anche dal passaggio in giudicato della sentenza n. 336/2013 del Tribunale di Messina, che aveva rigettato l'impugnativa della deliberazione del 26 settembre 2006. La Corte di Messina ritenne quindi infondata la domanda riconvenzionale risarcitoria di B.G. per la mancata fruizione dei benefici fiscali, dovendo la condomina, ove davvero non fosse più in grado di beneficiare delle agevolazioni, imputare a se stessa il ritardo nella partecipazione delle spese di riparazione e la conseguente impossibilità di documentarle.

Il primo motivo del ricorso di B.G. deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 116 e 81 c.p.c., nonchè degli artt. 1130, 1131 e 1135 c.c.. Si assume dalla ricorrente che "le prove raccolte, ivi comprese le fatture emesse dalla ditta appaltatrice e dal Direttore dei Lavori" fossero in direzione contraria alla imputabilità della spesa di manutenzione della facciata al Condominio, invece ravvisata dalla Corte d'Appello. In particolare, evidenzia la ricorrente che le fatture emesse dall'impresa appaltatrice erano state intestate al Condominio, pur provenendo i pagamenti dai singoli condomini, e non dall'amministratore; del resto, la rappresentanza formale del Condominio, con la nomina di un amministratore, si sarebbe perfezionata soltanto dopo la conclusione dei lavori, come documenta la delibera assembleare del 29 giugno 2006. L'assemblea del 26 settembre 2006 avrebbe dunque ratificato spese sostenute non dall'amministratore, ma dai singoli condomini committenti, sicchè soltanto costoro avrebbero potuto agire per il rimborso.

Il secondo motivo del ricorso di B.G. denuncia la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1117, 1135, 1137 e 1421 c.c.. La ricorrente precisa di aver rilevato la nullità della delibera del 26 settembre 2006, in quanto inerente altresì a lavori sui balconi di proprietà esclusiva, sicchè tale nullità non poteva dirsi coperta dal giudicato maturato sulla impugnazione della medesima deliberazione.

Il terzo motivo di ricorso allega la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 116 c.p.c., dell'art. 2043 c.c. e della L. n. 449 del 1997, art. 1, per aver la Corte di Messina erroneamente escluso il nesso causale tra il comportamento messo in atto dai

condomini, che avevano affidato i lavori di rifacimento della facciata senza approvazione assembleare, e la decadenza dal beneficio delle detrazioni fiscali.

Su proposta del relatore, che riteneva 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 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., comma 2.

I. Il primo motivo è infondato. Sub specie della denuncia di violazione di norma sostanziale, nonchè dell'art. 116 c.p.c. (norma che sancisce il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale), la censura consiste, in realtà, non nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata dalle disposizioni asseritamente contravvenute, quanto nell'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta dovuta alla inesatta valutazione del materiale istruttorio, operazione che inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito ed è sottratta al sindacato di legittimità, se non nei limiti dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

La sentenza impugnata ha comunque deciso la questione di diritto ad essa rimessa uniformandosi ai principi dettati da questa Corte.

L'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 c.c., nell'esercizio dei poteri di gestione del condominio, ha sempre il potere di ratificare la spesa effettuata dall'amministratore, ovvero, in caso di mancata nomina dello stesso, direttamente da parte di alcuni condomini (come si assume avvenuto nel caso in esame) in ordine a lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, ancorchè non indifferibili ed urgenti. Non viene infatti in gioco, nel presente giudizio, la pretesa di rimborso azionata dai singoli condomini, in base a quanto previsto dall'art. 1134 c.c., ma proprio il potere assembleare di approvazione, seppur in via di ratifica, delle opere di manutenzione straordinaria e di ripartizione delle rispettive spese tra tutti i partecipanti. Nè assume alcuna decisività, al fine di emendare il ragionamento seguito dai giudici di appello, la circostanza che il Condominio di (OMISSIS) avesse proceduto alla nomina dell'amministratore soltanto nel giugno 2006, e dunque dopo la conclusione dei lavori di manutenzione, in quanto l'amministratore, per effetto della nomina ex art. 1129 c.c., ha soltanto

una rappresentanza "ex mandato" dei vari condomini, sicchè la sua mancata nomina non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni, trovando piuttosto applicazione, in tale evenienza, l'art. 1105 c.c., il quale stabilisce le regole di amministrazione della cosa comune (applicabile, in forza del rinvio contenuto nell'art. 1139 c.c. in materia condominiale), ferma la configurabilità di una ratifica assembleare dell'operato negoziale dei singoli partecipanti mediante approvazione del riparto dei rendiconti di spesa (come avvenuto con la delibera del 26 settembre 2006, secondo valutazione compiuta dai giudici di merito in base ad un apprezzamento di fatto, incensurabile in sede di legittimità se non per omesso esame di fatto ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5) (arg. da Cass. Sez. 62, 03/04/2012, n. 5288; Cass. Sez. 2, 10/08/2009, n. 18192; Cass. Sez. 2, 07/02/2008, n. 2864; Cass. Sez. 2, 09/06/2000, n. 7891; Cass. Sez. 2, 19/11/1996, n. 10144; Cass. Sez. 2, 20/04/1995, n. 4468; Cass. Sez. 2, 14/12/1993, n. 12304).

Al riguardo di tale profilo, la ricorrente, con la memoria ex art. 380-bis c.p.c., comma 2, oltre a ribadire le ragioni giustificatrici del primo motivo di ricorso, ha anche operato inammissibili integrazioni o aggiunte, quanto, ad esempio, agli esiti dell'assemblea condominiale del 6 giugno 2019. Resta da ribadire che la ricorrente insiste nell'intendere dovuto il rimborso soltanto ai condomini che avevano anticipato le spese, senza superare l'argomentazione per cui l'assemblea, nell'esercizio dei poteri di gestione del condominio ad essa attribuiti dall'art. 1135 c.c., ha il potere di ratificare le spese disposte anche dai singoli condomini, rendendo in tal modo il condominio stesso diretto creditore per la riscossione dei relativi contributi.

II. Il secondo motivo di ricorso è del pari infondato.

La Corte d'Appello di Messina ha affermato che, a seguito del giudicato maturato in ordine alla impugnativa della delibera del 26 settembre 2006, non mantenessero più rilevanza le questioni inerenti alla tinteggiatura dei balconi.

La decisione è corretta.

E' indubbio che sia nulla, e perciò sottratta al termine di impugnazione di cui all'art. 1137 c.c., la delibera dell'assemblea di condominio che ratifichi una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale, come, ad esempio, quella che concerna la manutenzione di beni di proprietà esclusiva, quali i balconi, i quali

appartengono al proprietario dell'appartamento di cui fanno parte (cfr., indicativamente, Cass. Sez. 2, 30/04/2012, n. 6624).

Peraltro, fermo il principio che alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale si applica il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 c.c., secondo cui è attribuito al giudice il potere di rilevarne d'ufficio la nullità, indipendentemente da quale sia la causa di invalidità allegata dall'istante (Cass. Sez. 2, 17/06/2015, n. 12582), la sentenza, passata in giudicato, di rigetto della impugnazione della delibera assembleare del 26 settembre 2006 (nella specie, la sentenza n. 336/2013 del Tribunale di Messina, con correlata ordinanza di inammissibilità dell'appello del 9 gennaio 2014), se non fondata su una individuata ragione più liquida, costituisce giudicato implicito sulla validità (ovvero, sulla "non nullità") della deliberazione (cfr. Cass. Sez. U, 12/12/2014, n. 26242).

III. E' da rigettare anche il terzo motivo.

La Corte di Messina ha giustamente affermato che B.G. dovesse imputare a sè il ritardo nella partecipazione delle spese e la conseguente impossibilità di documentare le stesse allo scopo di poter beneficiare delle detrazioni fiscali.

Il singolo condomino che, in ipotesi di lavori eseguiti su parti condominiali, non abbia in concreto provveduto ai relativi pagamenti, contestando la sussistenza del proprio obbligo di contribuzione (nella specie, per essere state le opere di manutenzione commissionate da altri comproprietari, in mancanza di un amministratore), e non si sia potuto perciò avvalere delle detrazioni in ragione della spesa sostenuta per l'intervento edilizio, in forza della L. 27 dicembre 1997, n. 449, art. 1, non può accampare alcuna pretesa risarcitoria nei confronti dell'intero condominio, essendo stato proprio l'inadempimento dell'interessato la causa che ha determinato la perdita della facoltà di detrarre il relativo costo dall'imposta sul reddito delle persone fisiche.

A riguardo di tale profilo, la ricorrente, nello sviluppo della censura ed ancora con la memoria ex art. 380-bis c.p.c., comma 2, fa riferimento a una "guida fiscale alle ristrutturazioni edilizie dell'Agenzia delle Entrate", che viene anche prodotta (in violazione del divieto di cui all'art. 372 c.p.c.), ovvero ad una circolare del Ministero delle Finanze (atti, evidentemente, che non costituiscono fonti normative, ma prassi

amministrative, dalle quali non discendono perciò diritti ed obblighi), per dedurre l'esistenza di un obbligo di preventivo invio della comunicazione di inizio lavori e della delibera assembleare di approvazione dell'intervento sulle parti comuni e ripartizione spese, al fine di poter fruire delle agevolazioni fiscali. Si tratta di dati fattuali, allegati per fondare una responsabilità risarcitoria del condominio (e, per esso, dell'amministratore), che non risultano dal testo della L. 27 dicembre 1997, 449, art. 1 e rivelano perciò, in questa sede, carattere di inammissibile novità, non adempiendo la ricorrente a

specificare, agli effetti dell'art. 366 c.p.c., comma 1, in quale atto dei pregressi gradi di merito tale questione fosse stata utilmente e tempestivamente dedotta.

IV. Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, - da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 3.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 9 gennaio 2020.

Depositato in Cancelleria il 8 giugno 2020