

**Cass. sez. II civ. n. 10754 del 16 maggio 2011.**

**RITENUTO IN FATTO**

1. - Con atto di citazione notificato il 30 giugno 1994, To. Pa. convenne in giudizio davanti al Tribunale di L'Aquila il Condominio....., chiedendo l'annullamento della delibera assembleare in data 28 aprile 1994 e delle determinazioni della commissione da essa nominata, concernenti l'approvazione dei preventivi di spesa per la sistemazione del tetto e per la ripulitura del canale di gronda.

L'attore dedusse la presenza determinante in assemblea della s.r.l. CO. Co. Bi. e della s.r.l. Fo. , in conflitto di interessi, perche' esecutrici dei lavori di costruzione del fabbricato.

Il Condominio resistette in giudizio.

Il Tribunale di L'Aquila, con sentenza depositata il 7 novembre 2001, rigetto' la domanda.

2. - La pronuncia e' stata confermata dalla Corte d'appello della stessa citta', che, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 6 settembre 2004, ha respinto il gravame del To. .

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello il To. ha proposto ricorso, sulla base di tre motivi.

L'intimato Condominio non ha svolto attivita' difensiva in questa sede.

4. - Il Collegio ha deliberato di adottare una motivazione semplificata nella decisione del ricorso.

**CONSIDERATO IN DIRITTO**

1. - Il primo mezzo denuncia insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia. La Corte d'appello non avrebbe tenuto conto della circostanza che dall'attivita' della commissione nominata in sede assembleare ben sarebbe potuta emergere una causa riconducibile a responsabilita' dell'impresa costruttrice-venditrice cui sarebbe conseguito l'obbligo dell'accollo dell'esborso necessario per le riparazioni in capo alla stessa s.r.l. Fo. . Sicche' il conflitto di interessi tra le Fo. e la Co. da un lato (la prima in via diretta, la seconda per essere controllata da due dei tre soci della prima) e gli altri condomini dall'altro era per lo meno potenziale, e la deliberazione era da considerare illegittima, perche' adottata con un quorum millesimale riferibile per oltre la meta' alle due societa'.

1.1. - Il motivo e' privo di fondamento.

In materia di condominio, ai fini della invalidita' della delibera assembleare, il conflitto di interessi puo' essere riconosciuto solo ove risulti dimostrata una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la maggioranza assembleare, ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (Cass., Sez. 2, 18 maggio 2001, n. 6853; Cass., Sez. 2, 5 dicembre 2001, n. 15360).

A tale principio si e' attenuta la Corte d'appello, la quale ha rilevato, con congruo e motivato apprezzamento delle risultanze di causa, che l'assemblea era stata chiamata a deliberare in ordine alla sistemazione del tetto ed alla ripulitura del canale di gronda: attivita', questa, inquadrabile nella manutenzione ordinaria del fabbricato e non coinvolgente in alcun modo la responsabilita' del costruttore per presunti vizi dell'edificio, tanto piu' che nessun difetto costruttivo era stato dedotto o contestato.

Il ricorrente contesta questa conclusione, ma senza indicare quali elementi di prova il giudice d'appello avrebbe male o insufficientemente valutato. Generica - e priva di riscontri puntuali al tenore della decisione e al testo delle risultanze probatorie - e' la censura secondo cui la Corte di merito avrebbe erroneamente tenuto conto "della produzione - peraltro irrituale - di documenti che fanno riferimento a fatti verificatisi dopo il 28 aprile 1994".

Le critiche del ricorrente - oltre a risolversi nella prospettazione di una diversa valutazione del merito della causa e nella pretesa di contrastare apprezzamenti di fatti e di risultanze probatorie che sono inalienabile prerogativa del giudice del merito - non tengono conto del fatto che il sindacato di legittimita' ex articolo 360 c.p.c., n. 5, e' limitato al riscontro estrinseco della presenza di una

congrua ed esaustiva motivazione che consenta di individuare le ragioni della decisione e l'iter argomentativo seguito nella sentenza impugnata.

Di piu', esse muovono dalla deduzione di un'ipotesi astratta di conflitto di interessi, che non ha riscontro nella giurisprudenza di questa Corte, la quale richiede una deduzione ed una dimostrazione in concreto.

2. - Con il secondo motivo (omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia) ci si duole che il giudice d'appello non abbia speso neppure una parola sull'eccezione con cui si era fatta valere la violazione, da parte delle delibera assembleare, dell'articolo 17 del regolamento di condominio, sull'obbligo di astensione dei condomini dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose o servizi alla cui conservazione o gestione abbiano interesse.

Il terzo motivo (omessa motivazione circa un punto decisivo della controversia) lamenta che il giudice d'appello non abbia affrontato l'argomento - ritualmente dedotto sin dal primo grado - della illegittimita' della deliberazione derivante dal fatto che dalla lettura del verbale non risulta se la stessa sia stata adottata a maggioranza ovvero all'unanimita'.

2.1. - L'uno e l'altro motivo sono inammissibili. Premesso che dal testo della sentenza impugnata non risulta che il To. abbia articolato ragioni di invalidita' dell'assemblea (o del suo verbale) ulteriori rispetto al conflitto di interessi, il ricorrente - il quale sostanzialmente denuncia un vizio di omessa pronuncia, che avrebbe dovuto essere prospettato deducendo la violazione dell'articolo 112 cod. proc. civ., in relazione all'articolo 360 c.p.c., n. 4, - omette di riportare, trascrivendoli, i motivi dell'atto di appello con cui, nel censurare la pronuncia di primo grado, sarebbero state dedotte le ulteriori ipotesi di invalidita' della delibera assembleare.

3. - Il ricorso e' rigettato.

Nessuna statuizione sulle spese deve essere adottata, non avendo l'intimato svolto attivita' difensiva in questa sede.

**P.Q.M.**

LA CORTE  
rigetta il ricorso