

Corte di Cassazione Sez. Seconda Civ. - Sent. del 21.09.2011, n. 19210

Svolgimento del processo

Con sentenza depositata il 29 aprile 2002, il Tribunale di Roma ha rigettato l'impugnazione della delibera adottata dall'assemblea del Condominio di (...), di approvazione del bilancio consuntivo di lavori effettuati e del relativo piano di riparto, proposta dal condomino Avvocato B.T., il quale aveva lamentato di non avere avuto la possibilità di visionare la documentazione relativa, non avendo l'amministratore provveduto a mostrargliela nonostante la sua esplicita richiesta prima dell'assemblea.

Il Tribunale ha rilevato che "la lamentata inibita visione dei documenti di spesa, in una sola occasione anteriore alla riunione assembleare, non potrebbe comunque inficiare la validità della delibera assembleare di approvazione del bilancio consuntivo, venendo in questione solo una presunta inadempienza dell'amministratore e non potendosi, invece, configurare una radicale impossibilità di accedere ai documenti inerenti alla gestione del condominio".

L'appello proposto dal T. è stato accolto dalla Corte d'appello di Roma, con sentenza depositata il 22 dicembre 2004.

La Corte capitolina ha ritenuto che non fosse necessario disporre l'integrazione istruttoria richiesta dall'appellante, in quanto "la circostanza della mancata esibizione e del mancato rilascio di copie, dopo una iniziale contestazione in primo grado, è stata poi sostanzialmente ammessa tanto che il primo giudice ha fondato la sua motivazione, oggi censurata, proprio su tale assunto".

Nel merito, richiamato il principio affermato dalla sentenza di legittimità n. 8460 del 1998, secondo cui ogni proprietario ha facoltà di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta finalizzata a prendere visione o a estrarre copia dei documenti, la Corte territoriale ha ritenuto che tale facoltà non sia fine a se stessa, essendo invece finalizzata a rendere possibile un controllo non solo formale sull'attività dell'amministratore, e che quindi il suo disconoscimento, finendo per paralizzare tale possibilità di controllo, influisce negativamente sulla legittimità di una deliberazione presa dall'assemblea senza che il condomino che ne abbia fatto richiesta sia stato posto in condizione di esaminare i documenti contabili sui quali l'assemblea è chiamata a deliberare e di far valere i propri rilievi innanzi all'assemblea medesima.

Nel caso di specie, ha osservato la Corte, esisteva più di un motivo di doglianza da rappresentare all'assemblea, essendo i lavori stati eseguiti da ditta diversa da quella indicata dall'assemblea ed avendo gli stessi comportato un costo sensibilmente superiore a quello preventivato. La illegittimità della delibera, poi, non poteva ritenersi esclusa per il fatto che l'assemblea avesse approvato il consuntivo, atteso che non è possibile sapere come la medesima assemblea si sarebbe orientata se il condomino che ne aveva fatto richiesta avesse potuto accedere alla documentazione richiesta e che, proprio per non avere avuto detta possibilità, si è determinato a non partecipare all'assemblea nella quale la delibera impugnata è stata adottata.

Per la cassazione di questa sentenza, il Condominio ha proposto ricorso sulla base di quattro motivi; ha resistito, con controricorso, l'intimato, il quale ha altresì proposto ricorso incidentale.

All'udienza del 13 gennaio 2011, la Corte, rilevato che l'amministratore del Condominio aveva proposto ricorso senza la delega dell'assemblea condominiale, ha concesso termine di 90 giorni al Condominio ricorrente per la produzione della suddetta autorizzazione, e ha rinviato la causa a nuovo ruolo.

Il Condominio ricorrente ha depositato l'autorizzazione dell'assemblea condominiale.

La trattazione dei ricorsi è quindi stata fissata per l'udienza pubblica del 16 giugno 2011, in vista della quale il ricorrente incidentale ha depositato memoria.

Motivi della decisione

Deve preliminarmente essere disposta la riunione del ricorso principale e di quello incidentale, in quanto rivolti avverso la medesima sentenza (art. 335 cod. proc. civ.).

Con il primo motivo, il Condominio ricorrente deduce violazione dell'art. 113 cod. proc. civ. e dell'art. 2697 cod. civ., dolendosi del fatto che la Corte d'appello abbia ritenuto non contestata la circostanza dell'avvenuto rifiuto, da parte dell'amministratore, di esibire al condomino richiedente la (e di consegnargli copia della) documentazione necessaria per esaminare la questione sulla quale l'assemblea avrebbe dovuto deliberare. Il Condominio sostiene di aver contestato quanto affermato dall'attore sin dal primo atto di costituzione e di avere ribadito tale contestazione in sede di comparsa conclusionale. Del resto, non può neanche attribuirsi alla sentenza di primo grado il significato ad essa dato dalla Corte d'appello, atteso che il Tribunale si era espresso nei seguenti termini: "Il Giudice rileva, in primo luogo, che la lamentata inibita visione dei documenti di spesa, in una sola occasione anteriore alla riunione assembleare, non potrebbe comunque inficiare la validità della delibera assembleare di approvazione del bilancio consuntivo, venendo in questione solo una presunta inadempienza dell'amministratore e non potendosi, invece, configurare una radicale impossibilità di accedere ai documenti inerenti alla gestione del condominio".

E che la contestazione fosse stata fatta, è circostanza della quale lo stesso condomino si è reso conto, al punto da continuare anche in appello ad insistere per l'ammissione della richiesta prova testimoniale a sostegno del proprio assunto.

In sostanza, la Corte d'appello avrebbe ommesso di motivare il proprio convincimento. Il Condominio precisa altresì di avere proposto domanda di revocazione della sentenza impugnata alla medesima Corte d'appello che l'ha pronunciata.

Con il secondo motivo, il Condominio denuncia vizio di motivazione e violazione degli artt. 84 e 113 cod. proc. civ., 2730, 2731 e 2733 cod. civ.

Ove la Corte d'appello avesse ritenuto mancante la contestazione circa la denunciata mancata esibizione della documentazione e il mancato rilascio delle copie, desumendo tale circostanza da uno scritto difensivo (e ciò deve ritenersi sia avvenuto giacché nel caso di specie non è stata effettuata alcuna istruttoria), risulterebbero violate le citate disposizioni, in quanto la Corte d'appello avrebbe attribuito efficacia dispositiva ad un atto del difensore, in violazione del principio per cui detti atti sono privi di efficacia confessoria, potendo al più costituire elementi di libero convincimento da parte del giudice. Ma, sul punto, la sentenza impugnata è del tutto carente di motivazione.

Con il terzo motivo, il Condominio ricorrente deduce violazione dell'art. 1175 cod. civ., dolendosi del fatto che la Corte d'appello, sul presupposto dell'esistenza di un rapporto di mandato tra i singoli condomini e l'amministratore, non abbia tuttavia rilevato che il potere di controllo del mandante è esercitabile sempre che lo stesso non si risolva in un intralcio all'amministrazione e sempre che lo stesso non sia contrario al principio della correttezza. In particolare, la Corte territoriale non avrebbe considerato che la richiesta di esibizione dei documenti era stata rivolta all'amministratore solo poche ore prima dello svolgimento dell'assemblea, pur dando atto che tale dato era pacifico e non contestato tra le parti.

Con il quarto motivo, il Condominio lamenta violazione dell'art. 113 cod. proc. civ. e dell'art. 1130 cod. civ., giacché la Corte, disattendendo quanto affermato dal Tribunale, ha ritenuto che l'episodico inadempimento dell'amministratore ad un onere su di lui gravante, in quanto mandatario del Condominio, avesse effetto invalidante sulla deliberazione assunta dall'assemblea.

Il primo motivo di ricorso è infondato.

La Corte d'appello, lungi dal provvedere ad un autonomo accertamento in ordine alla sussistenza o no della prova dell'assunto dell'appellante, secondo cui l'amministratore del Condominio non aveva consentito l'accesso alla documentazione contabile necessaria per l'esame delle questioni poste all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale, si è limitata a interpretare la sentenza del giudice di primo grado, ritenendo che quest'ultimo avesse fondato la propria motivazione

sull'assunto che la circostanza della mancata esibizione della documentazione e del mancato rilascio di copie, dopo una iniziale contestazione del Condominio, fosse poi stata sostanzialmente ammessa.

Appare dunque evidente come le censure del Condominio ricorrente, dedotte come vizio di motivazione sull'accertamento della indicata circostanza, non colgano nel segno; così come priva di rilievo è la censura di violazione dell'art. 2697 cod. civ., atteso che nessuna valutazione del materiale istruttorio la Corte territoriale ha compiuto, essendosi essa limitata a interpretare la sentenza di primo grado, senza che su tale interpretazione il Condominio ricorrente abbia svolto puntuali e pertinenti censure.

E' infondato altresì il secondo motivo, atteso che nessuna applicazione la Corte d'appello ha fatto delle norme sulla confessione, né può ritenersi che abbia valutato il contenuto degli scritti difensivi del Condominio, per inferirne l'avvenuta ammissione della circostanza rilevante ai fini della soluzione del controversia.

Anche il terzo motivo è infondato.

La Corte d'appello ha fatto applicazione del principio affermato dalla giurisprudenza di questa Corte, secondo cui "in tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)" (Cass. n. 8460 del 1998; Cass. n. 15159 del 2001).

La Corte d'appello ha quindi ritenuto, con accertamento in fatto, incensurabile in sede di legittimità (e del resto non puntualmente censurato dal Condominio ricorrente con il motivo in esame), che la richiesta del condomino attuale resistente fosse finalizzata ad una consapevole e documentata partecipazione all'assemblea condominiale che avrebbe dovuto approvare il bilancio consuntivo dei lavori di manutenzione straordinaria e il piano di riparto delle spese. Siffatta valutazione, peraltro, presuppone quella, implicitamente effettuata dal giudice di appello, che la richiesta fosse stata formulata in modo congruo rispetto all'orario previsto per l'assemblea e con tempi coerenti rispetto alla comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea stessa, e non incompatibili con le esigenze di organizzazione e con la disponibilità di tempo dell'amministratore.

Del resto lo stesso Condominio ricorrente, nel sottolineare l'esigenza che anche la richiesta del condomino di visionare la documentazione contabile necessaria ad una consapevole partecipazione all'assemblea condominiale venga assicurata nel rispetto dei criteri di buona fede e di correttezza, non ha tuttavia evidenziato come, nel caso di specie, tali canoni non siano stati osservati dal resistente. Anzi, lo stesso Condominio riconosce che la richiesta è stata effettuata "poche ore" prima dell'inizio dell'assemblea - con ciò concordando con la deduzione sul punto del resistente -, e non illustra le ragioni per le quali una richiesta effettuata ore prima dell'assemblea non possa ritenersi rispondente agli indicati criteri e crei ostacolo all'attività dell'amministratore. In proposito, appare opportuno rilevare che il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e che a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza della quale i condomini siano informati. Con il che, deve ritenersi che a fronte della richiesta del condomino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente.

Nel caso di specie, dunque, non essendo neanche stata allegata la non riconducibilità della richiesta

del condomino alle modalità organizzative prescelte dall'amministratore del Condominio per consentire ai condomini che siano a ciò interessati di prendere visione della documentazione contabile, il motivo di ricorso in esame deve essere rigettato.

Inammissibile è infine il quarto motivo di ricorso, atteso che lo stesso si sviluppa in una articolata ricognizione sulle posizioni della dottrina circa la individuazione della natura giuridica del rapporto che lega l'amministratore al Condominio, ma non si riferisce ad alcuna specifica statuizione o argomentazione decisiva della sentenza impugnata.

In conclusione, il ricorso deve essere rigettato, con conseguente assorbimento del ricorso incidentale.

In applicazione del principio della soccombenza, il Condominio ricorrente deve essere condannato al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte riunisce i ricorsi, rigetta il ricorso principale, dichiara assorbito l'incidentale; condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 1.700,00, di cui euro 1.500,00 per onorari, oltre alle spese generali e agli accessori di legge.

Depositata in Cancelleria il 21.09.2011