

Corte di Cassazione civ Sezione 2 Civile
Sentenza del 11 settembre 2003, n. 13350

Integrale

CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - ASSEMBLEA - IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE - DELIBERAZIONI ANNULLABILI - DIRITTO DEL CONDOMINO DI ESAMINARE LA DOCUMENTAZIONE CONCERNENTE ARGOMENTO ALL'ORDINE DEL GIORNO DI UNA SUCCESSIVA ASSEMBLEA - INOSSERVANZA - VIOLAZIONE DELLE NORME SUL PROCEDIMENTO O SULLA FORMAZIONE DELLA VOLONTA' COLLEGIALE - CONFIGURABILITA' - CONSEGUENZE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Rafaele Corona - Presidente

Dott. Olindo Schettino - Consigliere

Dott. Roberto Michele Triola - Consigliere

Dott. Emilio Malpica - Consigliere

Dott. Vincenzo Mazzacane - Relatore Consigliere

la pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

Oliva Andrea Corrado, elettivamente domiciliato in Roma Via Oslavia 14, presso lo studio dell'Avvocato Umberto Dieci, che lo difende unitamente all'avvocato Lucio Florino, giusta delega in atti;

ricorrente

contro

Cond Via Curtatone 6 Genova, in persona dell'Amministratore pro tempore Sig.ra Anna Cavazzuti;

intimata

e sul 2° ricorso n° 22999/00 proposto da:

Cond Via Curtatone 6 Genova, in persona dell'Amministratore pro tempore Sig.ra Anna Cavazzuti, elettivamente domiciliata in Roma P.le Belle Arti 1, presso lo studio dell'avvocato Gabriele De Paola, che la difende, giusta delega in atti;

controricorrente e ricorrente incidentale

contro

Oliva Andrea Corrado;

intimato

avverso la sentenza n. 562/99 della Corte d'Appello di Genova, depositata il 08/07/99;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/04/03 dal Consigliere Dott. Vincenzo Mazzacane;

udito l'Avvocato Giovanni Potere, con delega rilasciata dall'Avv. De Paola Gabriele difensore del resistente che ha chiesto rigetto ricorso principale, accoglimento ricorso incidentale;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Aurelio Golia che ha concluso per rigetto ricorso principale. Assorbito ricorso incidentale condizionato.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 26.9.1996 Andrea Corrado Oliva, proprietario di un appartamento compreso nell'edificio sito in Genova, via Curtatone 6, conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Genova il Condominio del suddetto stabile chiedendo annullarsi le delibere assunte nell'assemblea del 12.7.1996, oltre che per vizi specifici inerenti ad alcune di esse, per la ragione fondamentale che l'esponente non era stato posto in condizione di prendere visione della documentazione relativa agli argomenti trattati.

Si costituiva in giudizio il convenuto chiedendo il rigetto della domanda attrice.

L'adito Tribunale con sentenza del 21.10.1998 dichiarava illegittime le delibere assunte nell'assemblea del 12.7.1996.

A seguito di gravame proposto dal Condominio di Via Curtatone 6 in Genova cui resisteva l'Oliva, la Corte di Appello di Genova con sentenza del 6.7.1999, in parziale accoglimento dell'appello, accertava e stabiliva il diritto dell'Oliva a prendere visione e copia della documentazione contabile nei termini indicati in motivazione e, per l'effetto, confermava l'annullamento di quanto deliberato sul punto nell'assemblea del 12.7.1996 nella parte in cui era stata avallata la condotta dell'amministratore tenuta in violazione dell'esercizio di tale diritto; rigettava per il resto le domande dell'Oliva per l'annullamento delle delibere assunte nella menzionata assemblea.

Il giudice di appello, riconosciuto il diritto dell'Oliva ad esaminare ed estrarre copia dei documenti contabili richiesti con lettera dell'8.7.1996 in relazione alla prossima assemblea del 12.7.1996 e rilevato che il termine di mezz'ora per l'esame di tale documentazione concesso dall'amministratrice del Condominio non poteva certo considerarsi congruo in riferimento alle esigenze di controllo, riteneva che tale decisione rientrava tra i provvedimenti dell'amministratore richiamati dall'art. 1133 c. c., nei confronti dei quali è ammesso ricorso all'assemblea; nella fattispecie si era appunto verificata tale evenienza, considerato che la delegata dell'Oliva nella seduta del 12.7.1996 aveva lamentato il fatto che quest'ultimo non era stato posto in condizioni di prendere visione delle cosiddette pezze giustificative; essendosi poi l'assemblea limitata a disporre l'allegazione agli atti della corrispondenza intercorsa tra l'amministratrice e l'Oliva approvando poi il rendiconto, doveva ritenersi essere intervenuto il rigetto della doglianza sollevata dal suddetto condomino per i fatti suesposti, cosicché occorreva disporre l'annullamento di quella parte della delibera che si configurava come conferma del rifiuto dell'amministratrice di esibire in tempi congrui la richiesta documentazione.

La Corte territoriale tuttavia aggiungeva che tale riconoscimento delle buone ragioni dell'Oliva non comportava automaticamente l'invalidità delle altre delibere appurate il 12.7.1996, considerato che un provvedimento dell'amministratore, seppure lesivo delle facoltà spettanti al singolo condomino, non può incidere sulla validità delle decisioni espresse dall'assemblea, e che nella fattispecie l'approvazione delle delibere impugnate era avvenuta con ampia maggioranza e non poteva essere impedita dal voto contrario dell'Oliva.

Per la cassazione di tale sentenza l'Oliva ha proposto un ricorso affidato a due motivi; il Condominio di via Curtatone 6 in Genova ha resistito con controricorso ed ha proposto anche ricorso incidentale; entrambe le parti hanno successivamente depositato delle memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve disporsi la riunione dei ricorsi in quanto proposti contro la stessa sentenza.

Venendo all'esame del ricorso principale, si rileva che con il primo motivo l'Oliva, denunciando violazione e/o falsa applicazione degli articoli 1130 - 1136 - 1710 e 1713 c. c., censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che la violazione del diritto di informazione di un singolo condomino in relazione ad argomenti oggetto di una successiva assemblea non comporta la nullità e/o annullabilità delle delibere approvate nell'assemblea stessa.

L'Oliva, richiamata l'applicabilità nei rapporti tra singoli condomini ed amministratore di condominio delle norme in tema di mandato con specifico riferimento all'obbligo del mandatario di svolgere il mandato con diligenza e di rendere il conto della gestione, rileva l'esigenza di coordinare tali disposizioni con la disciplina in materia di condominio e, in particolare, con i diritti di partecipazione e controllo previsti dall'art. 1136 c. c. ; invero, assume il ricorrente principale, il richiamato obbligo a carico dell'amministratore risulterebbe vanificato, qualora il condomino non avesse la facoltà di verificarne l'osservanza attraverso il proprio diritto a partecipare all'assemblea attraverso un attivo intervento nella discussione tendente anche ad influenzare le decisioni assembleari in senso favorevole ai propri interessi; pertanto l'utile partecipazione alla discussione presuppone una corretta informazione sulla gestione condominiale, nella fattispecie negata all'Oliva dal rifiuto dell'amministratore di consentirgli di effettuare una adeguata disamina preventiva della documentazione contabile relativa all'approvazione del consuntivo 1995-1996 e del preventivo 1996-1997.

Con il secondo motivo di ricorso l'Oliva, deducendo omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, lamenta il mancato rilievo da parte del giudice di appello della denunciata violazione del diritto di informativa dell'esponente quale causa invalidante delle delibere adottate nel corso dell'assemblea del 12.7.1996; in particolare il ricorrente principale sostiene l'erroneità dell'assunto della sentenza impugnata in ordine alla irrilevanza della mancata preventiva adeguata informazione dell'Oliva circa la documentazione contabile che aveva chiesto di esaminare rispetto alla validità delle successive delibere assembleari, giacché l'approvazione di tali delibere aveva comportato una compressione del diritto dell'Oliva ed un vizio nella formazione della volontà dell'assemblea sugli argomenti oggetto dell'ordine del giorno.

Le suddette censure, da esaminare congiuntamente per ragioni di connessione, sono fondate.

Il giudice di appello, pur muovendo da una corretta impostazione in ordine alla facoltà di ciascun condomino di richiedere e di ottenere dall'amministratore del Condominio l'esibizione di documenti contabili onde prenderne visione o estrarne copia sulla scia di un orientamento ormai consolidato di questa Corte (Cass. 26.8.1998 n. 8460 ; Cass. 29.11.2001 n. 15159), non ha sviluppato dall'enunciato principio di diritto le logiche conseguenze derivanti dalla sua applicazione nella fattispecie, dove invero è stato accertato che il diritto dell'Oliva di prendere effettiva cognizione della documentazione richiesta era stato in concreto compresso, attesa la ristrettezza del tempo a tal fine concesso dall'amministratrice rispetto all'orario di inizio della riunione assembleare; infatti la Corte territoriale ha ritenuto che la mancata preventiva informazione dell'Oliva riguardo alla suddetta documentazione non poteva di per sé comportare la illegittimità delle delibere successivamente approvate nell'assemblea del 12.7.1996, considerata l'ampia maggioranza che le aveva sorrette.

Tale convincimento espresso nella sentenza impugnata è frutto di una non sufficientemente adeguata valutazione delle implicazioni connesse al riconoscimento del diritto del singolo condomino di prendere visione della documentazione afferente ad argomenti relativi all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale; più specificamente non è stato considerato che il diritto di ciascun condomino di ricevere una informazione adeguata sugli argomenti oggetto di future delibere mediante l'esame dei documenti ad essi connessi non può essere concepito come fine a se stesso, perché la sua violazione, in tal caso, resterebbe priva sostanzialmente di effetti sul piano giuridico.

In proposito occorre rilevare che il controllo in sede giudiziaria in ordine al corretto funzionamento dell'assemblea come luogo di formazione della volontà delle maggioranze necessarie ai fini della validità delle delibere ivi assunte non può esaurirsi con la verifica in primo luogo della regolare costituzione dell'assemblea medesima e, successivamente, dell'avvenuto esercizio del voto da parte di tutti gli aventi diritto; una simile impostazione infatti non consentirebbe di attribuire il dovuto rilievo alla fase assembleare attinente al confronto delle rispettive posizioni da parte di coloro che intervengono nella discussione sugli argomenti all'ordine del giorno ed alla dialettica che così si sviluppa tra i diversi orientamenti espressi dai condomini.

Una adeguata valutazione del profilo legato alla partecipazione ed al possibile intervento di ciascun condomino nella discussione, già segnalata in alcune pronunce di questa Corte (in particolare Cass. 11.5.1984 n. 2893, che ha ritenuto che la lesione del diritto del condomino di intervenire nella discussione al fine di portare a conoscenza degli altri presenti le ragioni del proprio voto spiega effetti invalidanti non sulla costituzione dell'assemblea, ma sulla deliberazione adottata; vedi pure Cass. 23.2.1999 n. 1510), conduce all'ulteriore rilievo che, ai fini di un puntuale confronto tra le possibili diverse posizioni espresse in assemblea, è necessario consentire ai condomini che intendano approfondire alcuni aspetti degli argomenti posti all'ordine del giorno di esaminare la documentazione attinente a questi ultimi e da essi richiesta all'amministratore, cosicché costoro possano portare a conoscenza degli altri

partecipanti all'assemblea elementi costituenti un valido supporto per la formazione da parte di tutti di un convincimento maggiormente informato e consapevole.

Tale evenienza, evidentemente, non si verifica qualora la richiesta anche di un solo condomino di prendere visione per tempo della suddetta documentazione non sia stata soddisfatta adeguatamente dall'amministratore del Condominio, posto che in tale ipotesi viene compromessa la possibilità per quel condomino, attraverso la sua partecipazione alla discussione assembleare, di illustrare più efficacemente il proprio punto di vista sui diversi argomenti all'ordine del giorno mediante una valutazione estesa a elementi di riscontro oggettivo (si pensi appunto al caso della documentazione contabile predisposta dall'amministratore in relazione ad una futura delibera di approvazione di un bilancio consuntivo) ed in tal modo, tramite il suo informato apporto al dibattito assembleare, di orientare il convincimento degli altri condomini e dunque incidere sul voto da essi successivamente espresso.

Sotto tale profilo è evidente che la compressione della facoltà del singolo condomino di prendere visione della documentazione relativa ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea pregiudicando così la possibilità di quel condomino di influenzare l'orientamento degli altri condomini e di convincerli ad aderire alla propria posizione, estende inevitabilmente i suoi effetti sul voto espresso da ciascuno dei partecipanti all'assemblea e dunque sulla formazione della volontà della maggioranza, potendo così dar luogo a delibere annullabili (in conformità dell'orientamento di questa Corte per il quale rientrano in tale ambito le delibere adottate senza rispettare il procedimento stabilito dalla legge ed in particolare le norme relative appunto alla formazione della volontà della maggioranza, Cass. 5.1.2000 n. 31 ; Cass. 2.10.2000 n. 13013).

Alla luce delle considerazioni esposte deve quindi rilevarsi l'erroneità dell'assunto della sentenza impugnata, anche sotto il profilo del denunciato vizio motivazionale, posto che, una volta escluso il dovuto rilievo, nell'ambito dello sviluppo della vicenda assembleare, alla fondamentale fase della discussione, non è stata affrontata la questione della incidenza della violazione del diritto di informazione dell'Oliva nei termini sopra enunciati sulla validità o meno delle delibere successivamente assunte nell'assemblea del 12.7.1996 sotto il profilo del rispetto del criterio della corretta formazione della volontà della maggioranza.

La sentenza impugnata deve pertanto essere cassata in relazione all'accoglimento del ricorso principale, con la conseguente esigenza di procedere in sede di rinvio ad un nuovo esame della controversia sulla base del seguente principio di diritto: la violazione del diritto di ciascun condomino di esaminare a sua richiesta secondo adeguate modalità di tempo e di luogo la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale determina l'annullabilità delle delibere successivamente ivi approvate riguardanti la suddetta documentazione in quanto la lesione del diritto alla informazione sopra richiamato incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari.

Inoltre il giudice di rinvio dovrà altresì individuare con una indagine di fatto di sua esclusiva competenza le delibere approvate nell'assemblea del 12.7.1996 sulle quali la violazione del diritto dell'Oliva di esaminare la documentazione contabile di cui aveva richiesto l'esibizione all'amministratrice del Condominio abbia avuto una incidenza diretta.

Venendo quindi all'esame del ricorso incidentale, si osserva che con il primo motivo il Condominio di via Curtatone 6 in Genova, denunciando violazione e falsa applicazione degli articoli 81 e 101 c. p.c., nonché nullità della sentenza o del procedimento, rilevato che l'Oliva con l'atto di citazione introduttivo del primo grado di giudizio, oltre a chiedere l'annullamento delle delibere adottate nell'assemblea del 12.7.1996, aveva altresì chiesto la declaratoria di illegittimità del comportamento tenuto dall'amministratrice del Condominio dinanzi alla sua richiesta di ottenere copia della documentazione contabile, assume che controparte a tale ultimo proposito avrebbe dovuto citare in giudizio la suddetta amministratrice; pertanto, sostiene il ricorrente incidentale, il giudice di appello avrebbe dovuto rilevare al riguardo il difetto di legittimazione passiva del Condominio, invece che esaminare nel merito la domanda attrice, ed avrebbe dovuto altresì esaminare l'eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'Oliva sollevata dall'esponente in quanto il suo rappresentante per delega alla suddetta assemblea si era semplicemente astenuto.

La censura è inammissibile.

Considerato che le questioni sollevate, che implicano un accertamento di fatto, non risultano trattate in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente incidentale, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, aveva l'onere, in realtà non assolto, non solo di allegare l'avvenuta deduzione delle questioni dinanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente lo avesse fatto, onde dar modo a questa Corte di controllare "ex actis" la veridicità dell'assunto, prima di esaminare nel merito le questioni stesse.

Con il secondo motivo il ricorrente incidentale, deducendo violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1133 c. c., censura la sentenza impugnata per aver affermato che i provvedimenti ex art. 1133 c. c. non sono impugnabili direttamente dinanzi all'autorità giudiziaria, perché contro di essi è ammesso il ricorso all'assemblea, e per aver rilevato che l'eventuale rigetto del ricorso da parte dell'assemblea non esaurisce i rimedi contro i richiamati provvedimenti,

essendo sempre possibile impugnare la delibera che li confermi o li avalli.

Il ricorrente incidentale rileva sotto un primo profilo che il ricorso all'autorità giudiziaria avverso i provvedimenti ex art. 1133 c. c. è del tutto autonomo rispetto a quello proponibile all'assemblea dei condomini, cosicché il giudice non è subordinato al previo esperimento del ricorso all'assemblea; inoltre evidenzia che l'impugnazione avverso il provvedimento dell'amministratore deve rispettare il termine di cui all'art. 1137 c. c. .

La censura è infondata.

Anzitutto il riferimento del ricorrente incidentale all'ammissibilità del ricorso avverso i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1133 c. c. direttamente all'autorità giudiziaria senza il previo ricorso all'assemblea si configura come questione estranea all'oggetto della controversia, relativa alla impugnazione delle delibere assunte nell'assemblea del 12.7.1996, e dunque la censura sollevata non riguarda la "ratio decidendi" della sentenza impugnata; analoga considerazione deve poi essere fatta in ordine all'osservanza del termine entro il quale deve essere proposto il ricorso avverso i provvedimenti dell'amministratore.

Con il terzo motivo il ricorrente incidentale, deducendo omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, censura la sentenza impugnata per aver ritenuto non congruo il termine concesso all'Oliva dall'amministratrice del Condominio per esaminare la documentazione richiesta; tale motivo resta assorbito, posto che la questione sollevata attiene ad un accertamento di fatto che dovrà essere svolto in sede di rinvio.

Infine deve esser dichiarata inammissibile la richiesta del Condominio di via Curtatone 6 in Genova per la cancellazione ex art. 89 c. p.c. dell'espressione "amministratrice scorretta" riportata a pag. 15 del ricorso principale, considerato che tale apprezzamento, ritenuto offensivo, riguarda direttamente l'amministratrice del Condominio, ovvero persona estranea alla presente controversia, e che invece il dovere di correttezza imposto dalla suddetta norma alle parti ed ai loro difensori è finalizzato a tutelare soltanto i soggetti del processo.

In definitiva, quindi, a seguito della cassazione della sentenza impugnata per effetto dell'accoglimento del ricorso principale, la causa deve essere rinviata ad altra sezione della Corte d'Appello di Genova che si uniformerà al principio di diritto sopra enunciato e provvederà anche alla pronuncia sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte

riunisce i ricorsi, accoglie il ricorso principale, dichiara inammissibile il primo motivo del ricorso incidentale, rigetta il secondo e dichiara assorbito il terzo; cassa la sentenza impugnata in relazione al ricorso accolto e rinvia la causa anche per la pronuncia sulle spese del presente giudizio ad altra sezione della Corte di Appello di Genova; dichiara inammissibile l'istanza ex art. 89 c. p.c.