

Corte di Cassazione Sezione II sentenza 19 maggio 2008, n. 12650

Presidente Corona - Estensore Triola

Fatto

Con atto notificato il 20 aprile 1996 O.A.C.

impugnava davanti al Tribunale di Genova le deliberazioni assunte dall'**assemblea** tenutasi il 4 marzo 1996 del **condominio** di (OMISSIS), di cui faceva parte. In particolare, deduceva che l'**amministratrice** aveva violato il suo diritto di **informazione**, prima di approvare il rendiconto, poiché non gli aveva **consentito** di prendere visione, in tempi e modi debiti, della **documentazione** relativa, avendogli sottoposto una **documentazione** frammentaria ed avendogli impedito di estrarne copia integrale.

Il **condominio** si costituiva e contestava il fondamento della domanda, deducendo che l'**amministratrice** aveva **consentito** all'attore di prendere visione di tutta la **documentazione** amministrativa e **contabile** del **condominio**, ricevendo l'attore nel suo studio, pochi giorni prima che si riunisse l'**assemblea**, contestando peraltro la pretesa indiscriminata dell'attori di estrarre copia integrale di tutta la **documentazione condominiale**.

Con sentenza in data 24 agosto 1999 il Tribunale di Genova rigettava la domanda.

O.A.C. proponeva appello, che veniva rigettato dalla Corte di appello di Genova con sentenza in data 7 ottobre 2003.

I Giudici di secondo grado ritenevano che infondatamente O. A.C. si doleva della mancata applicazione del **principio** di non contestazione in ordine alla prova dei fatti oggetto della domanda e della mancata **ammissione** dei mezzi di prova dedotti su tali fatti, in quanto la sentenza di primo grado doveva ritenersi ineccepibilmente motivata.

Ad ogni modo la Corte di appello di Genova rilevava che, avendo i procuratori delle parti chiesto, all'udienza dell'8 gennaio 1998, rinvio per la precisazione delle conclusioni, avevano implicitamente rinunciato alle prove sulla cui in **ammissione** il G.I. non si era pronunciato.

Comunque l'attore aveva chiesto la dichiarazione di nullità ed illegittimità delle deliberazioni assunte dall'**assemblea** a causa di "**violazione** del diritto di **informazione** del **condomino** votante" conseguente a comportamento dell'**amministratore**.

Nessuna norma, però, stabilisce che il comportamento dell'**amministratore** possa rendere invalida una delibera **condominiale**; l'attore avrebbe potuto avvalersi solo dei rimedi previsti dall'art. 1133 c.c..

Ad ogni modo l'attore non aveva speso una parola per illustrare e spiegare come e in che cosa si sarebbe concretata tale lamentata **violazione**.

Contro tale decisione O.A.C. ha proposto ricorso per cassazione, con tre motivi.

Resiste con controricorso il **condominio** di (OMISSIS), in (OMISSIS).

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

Diritto

Da un punto di vista logico va esaminato per primo il terzo motivo, con il quale il ricorrente censura la tesi sostenuta dalla sentenza impugnata, secondo la quale il **condomino** non avrebbe il diritto ad ottenere copia della **documentazione contabile** in occasione di una **assemblea condominiale** ed **invoca in proposito la sentenza di questa S.C. 11 settembre 2003 n. 13350**, emessa tra le stesse parti, la quale ha **affermato il 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 ivi successivamente approvate, riguardanti la suddetta documentazione, in quanto la lesione del suddetto diritto all'informazione incide sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari.**

La doglianza è sostanzialmente fondata.

Il **principio affermato** dalla sentenza invocata dal ricorrente è stato successivamente ribadito dalla sentenza di questa S.C. 28 gennaio 2004 n. 1544, la quale ha testualmente **affermato** che: In tema di approvazione del **bilancio** da parte dell'**assemblea condominiale**, benché l'**amministratore** del **condominio** non abbia l'obbligo di depositare la **documentazione** giustificativa del **bilancio** negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano **richiesta** di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della **documentazione contabile**, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'**amministratore** non ha loro **consentito** di esercitare tale facoltà.

Ne consegue che erroneamente la sentenza impugnata ha affermato che l'eventuale rifiuto dell'amministratore di consentire all'attuale ricorrente di estrarre copia della documentazione contabile non avrebbe influito sulla validità della assemblea di approvazione del bilancio.

Con il primo motivo il ricorrente si lamenta della affermazione contenuta nella decisione impugnata, secondo la quale la sentenza di primo grado era ineccepibilmente motivata sia in relazione alla avvenuta contestazione dei fatti da parte della difesa del Condominio sia sulla mancata rituale **richiesta** da parte attrice di **ammissione** dei capitoli di prova dedotti in atto di citazione, sia infine in merito alla interpretazione data dal Giudice Unico dei fatti risultanti dalla **documentazione** in atti.

In tal modo la Corte di appello di Genova non si sarebbe attenuta al **principio affermato** da questa S.C., secondo il quale la motivazione per relationem è consentita solo in quanto il Giudice del gravame, sia pure sinteticamente, fornisca comunque una risposta alle censure formulate nell'atto di appello e nelle conclusioni della parte appellante. Il motivo è sostanzialmente fondato.

Il ricorrente, infatti, riporta ampi brani della comparsa di costituzione e risposta del **condominio**, nella quale veniva espressamente ammesso il rifiuto opposto dall'**amministratore** di rilascio di tutta la **documentazione contabile**.

Viene ad essere assorbito il secondo motivo con il ricorrente si duole della mancata **ammissione** delle prove testimoniali dirette a provare il rifiuto di cui sopra.

In relazione ai motivi accolti la sentenza impugnata va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte di appello di Genova, che provvedere anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo ed il terzo motivo del ricorso; assorbito il secondo motivo; cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Genova anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione. Così deciso in Roma, il 28 febbraio 2008. Depositato in Cancelleria il 19 maggio 2008.