



21966-17

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 23030/2013

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 21966

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. CI

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente - Ud. 05/07/2017
- Dott. GUIDO FEDERICO - Rel. Consigliere - PU
- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -
- Dott. FRANCESCO CORTESI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 23030-2013 proposto da:

GIOVANNA

- ricorrente -

*contro*

2017

1951

CONDOMINIO in

rappresentato e difeso

dall'avvocato

jr.;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 242/2013 della CORTE D'APPELLO  
di VENEZIA, depositata il ~~25~~ 25/02/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 05/07/2017 dal Consigliere Dott. GUIDO  
FEDERICO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. SERGIO DEL CORE che ha concluso per il  
rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato

difensore del

controricorrente, che ha chiesto il rigetto del  
ricorso.

## Esposizione del fatto

Con ricorso depositato in data 28.01.2002 Nicolò Cellini e Giovanna convenivano innanzi al Tribunale di Padova il Condominio Volontà esponendo che:

- in data 22.11.2001 l'amministratore giudiziale del Condominio Volontà, ing. S. Milani (nominato con decreto 16.4.99 del Tribunale di Padova), aveva inviato ai condomini avviso di convocazione di assemblea straordinaria per il giorno 11.12.2001, indicando all'ordine del giorno, tra l'altro, la voce "consuntivo spese ordinarie al 30.04.2001", senza allegare il prospetto di tali spese e il riparto delle stesse tra i condomini;
- nel corso dell'assemblea i condomini avevano altresì deliberato il compenso per l'amministrazione svolta, oltre che il consuntivo delle spese;
- l'amministratore non aveva tempestivamente presentato il rendiconto di spesa per gli anni 1999 e 2000, non aveva chiesto la conferma del proprio incarico, né aveva concordato l'ammontare del proprio compenso.

Ciò premesso, Nicolò Cellini e Giovanna chiedevano di pronunciare l'annullamento della delibera del 11.12.2001 e di disporre la revoca del nominato amministratore.

Il Condominio convenuto si costituiva in giudizio, contestando le domande attoree, deducendo che all'ordine del giorno erano stati allegati sia il consuntivo per gli anni 1999 e 2001, sia il preventivo fino all'aprile del 2002. Osservava, inoltre, che per la revoca dell'amministratore i condomini avrebbero dovuto seguire la procedura di cui all'art. 1137 c.c. ed eccepiva la carenza di legittimazione ad agire in capo a Nicolò Cellini, in quanto nudo proprietario di uno degli appartamenti del condominio.

Il Tribunale di Padova, affermata la carenza di legittimazione all'impugnazione in capo al Cellini, rigettava la domanda attorea di annullamento della delibera.

La Corte d'Appello di Venezia, per quanto qui ancora rileva, confermava la sentenza di prime cure, ritenendo inammissibile la domanda di revoca

dell'amministratore, sia in quanto non proposta con il rito di cui agli artt. 1129 c.c. e 64 Disp. Att. c.c., sia perché l'amministratore di cui si chiedeva la revoca non era stato convenuto in giudizio in tale qualità, ma solo come rappresentante del condominio, il quale era privo della legittimazione passiva in relazione alla domanda di revoca dell'amministratore dall'incarico.

Il giudice di appello, inoltre, rilevava l'insussistenza della dedotta violazione del principio di informazione, da cui discende esclusivamente l'obbligo di deposito dei documenti relativi all'ordine del giorno presso l'amministrazione condominiale, e non anche la necessità che gli stessi siano inviati in copia ai singoli condomini, essendo onere di questi ultimi prenderne preventiva visione presso l'amministrazione del condominio.

La Corte territoriale affermava, inoltre, il corretto inserimento del compenso dell'amministratore nel bilancio, trattandosi di spesa a carico del condominio che l'assemblea aveva ritualmente approvato.

Per la cassazione di detta sentenza propone ricorso, con cinque motivi, Giovanna .

Il condominio Volontà resiste con controricorso.

La ricorrente ha depositato, in prossimità dell'udienza, memoria ex art. 378 cpc.

#### Considerato in diritto

Con il *primo* motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione di norme di diritto ai sensi dell'art. 360 n. 3 e 5 c.p.c. deducendo che la sentenza della Corte si fonda su assunti erronei, e cioè la ritenuta insussistenza della violazione del diritto di preventiva informazione dei condomini, la correttezza della delibera di liquidazione del compenso dell'amministratore adottata durante l'approvazione del rendiconto e del preventivo di gestione ed, infine, l'insindacabilità, nel merito, della delibera.

Il motivo è inammissibile per genericità.

La ricorrente deduce infatti genericamente la violazione e falsa applicazione di norme di diritto, omettendo di precisare le norme che si assumono violate dalla pronuncia impugnata e senza una chiara e specifica indicazione delle ragioni di censura e del tenore della pronuncia caducatoria richiesta.

Ed invero, come affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte con la pronuncia n. 17931/13, nel giudizio di cassazione, che ha ad oggetto censure espressamente e tassativamente previste dall'art. 360 primo comma cpc, il ricorso dev'essere articolato in motivi specifici ed immediatamente ed inequivocabilmente riconducibili ad una delle cinque ragioni di impugnazione previste dalla citata disposizione.

Con il *secondo* motivo la ricorrente denuncia la violazione ed errata applicazione dell'art. 1135 n. 1 in relazione agli artt. 1129 e 1709 c.c. , nonché la violazione degli artt. 2364 e 2389 c.c. ai sensi dell'art. 360 n. 3 e 5 cpc, deducendo che la pronuncia della Corte si pone in insanabile contrasto con la presunzione di onerosità del mandato, e risulta erronea in quanto ha fatto rientrare la delibera sul compenso dell'amministratore nell'ambito dell'approvazione del consuntivo spese ordinarie, quale argomento posto all'ordine del giorno dell'assemblea, nonostante l'art. 1135 c.c. preveda distintamente la votazione per la delibera del compenso dell'amministratore in un punto diverso rispetto a quello per l'approvazione del consuntivo annuale.

Il motivo è destituito di fondamento.

Considerato che, in tema di condominio di edifici, l'elenco delle attribuzioni dell'assemblea contenuto nell'art. 1135 c.c. deve considerarsi meramente esemplificativo, non può desumersi dalla formulazione di tale elenco la necessità di una espressa e specifica indicazione, nell'avviso di convocazione, della retribuzione dell'amministratore, ove detta posta, come nel caso di specie, sia ricompresa nell'approvazione del consuntivo spese: il compenso dovuto all'amministratore, ai sensi dell'art. 1129 c.c., è infatti una spesa a carico del condominio ed, in quanto tale, costituisce una componente del bilancio condominiale, alla cui approvazione

l'assemblea condominiale ben può provvedere in sede di delibera di approvazione del consuntivo spese.

Si osserva, infine, che la sentenza qui impugnata non si pone in contrasto con la presunzione di onerosità del mandato, come affermato da parte ricorrente, ma, al contrario, ne costituisce attuazione, atteso che la Corte qualifica l'approvazione del compenso per l'amministratore come *atto dovuto* ed esborso posto a carico del condominio, come tale rientrante in una voce del bilancio condominiale.

Come questa Corte ha già affermato, infatti, in tema di condominio negli edifici, il decreto emesso ai sensi dell'art. 1129, primo comma, cod. civ. ha ad oggetto esclusivamente la nomina dell'amministratore da parte del tribunale, in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, senza che però muti la posizione dell'amministratore stesso, il quale, benché designato dall'autorità giudiziaria, instaura con i condomini un rapporto di mandato e non riveste la qualità di ausiliario del giudice. Ne consegue che l'amministratore nominato dal tribunale deve rendere conto del suo operato soltanto all'assemblea, e la determinazione del suo compenso rimane regolata dall'art. 1709 cod. civ. (Cass. 16698 del 22.7.2014).

Con il *terzo* motivo la ricorrente denuncia motivazione insufficiente ed errata applicazione degli artt. 1105, 1130 e 1136 c.c. ai sensi dell'art. 360 n. 3 e 5 deducendo che la Corte ha erroneamente omissso di rilevare l'insufficienza dell'ordine del giorno inserito nella lettera di convocazione dell'assemblea condominiale. in quanto lo stesso non consentiva ai condomini di conoscere preventivamente gli argomenti oggetto della futura discussione assembleare. Tale ordine del giorno, inoltre, non comprendeva, tra gli argomenti oggetto di discussione, l'approvazione di compensi a favore dell'amministratore, con la conseguente invalidità della relativa delibera.

Il motivo è infondato.

Occorre premettere che, secondo l'indirizzo interpretativo di questa Corte, l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea

risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentirgli di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione (Cass. Civ., Sez. II, 9/1/2006, n. 63).

Ne discende che, in considerazione della "ratio" dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera non è necessario allegare all'avviso anche i singoli importi dei preventivi in questione, posto che per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condomino, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copie a proprie spese (Cass. Civ. Sez. II sent. 1544/2004).

Nel caso in esame, la Corte territoriale risulta essersi conformata a tale orientamento in quanto ha escluso la violazione dell'obbligo di preventiva informazione dei condomini per mancata allegazione, all'avviso di convocazione, dei documenti relativi agli argomenti oggetto dell'ordine del giorno. Ed infatti, non sussiste l'onere, a carico dell'amministratore, di allegare tutta la documentazione relativa all'approvazione del consuntivo di spese. in quanto lo stesso amministratore è unicamente tenuto ad indicare l'oggetto della futura discussione assembleare ed a consentire ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copie della relativa documentazione.

Né ha pregio la doglianza relativa alla mancata indicazione, tra gli argomenti oggetto dell'ordine del giorno, dell'approvazione del compenso a favore dell'amministratore.

Ed infatti, come correttamente precisato dalla Corte territoriale, il compenso dovuto all'amministratore, ai sensi dell'art. 1129 c.c. comma 14 , è una spesa a carico del condominio e, come tale, costituisce una

voce del bilancio condominiale, alla cui approvazione l'assemblea ben può provvedere in sede di delibera di approvazione del consuntivo spese: non sussiste, dunque, violazione del diritto di informazione preventiva dei convocati per la mancata specifica indicazione nell'ordine del giorno dell'assemblea di tale voce di spesa.

Con il *quarto* motivo, la ricorrente denuncia il travisamento dei fatti, ai sensi dell'art. 360 n. 3 e 5, deducendo che le Sezioni Unite della Cassazione hanno stabilito il principio secondo cui deve essere preferito l'orientamento che ritiene necessaria l'esplicita delibera assembleare di determinazione dei compensi e che nega che tale delibera possa considerarsi implicita in quella di approvazione del bilancio.

Il motivo è inammissibile in quanto consiste nella mera enunciazione di una massima di questa Corte ( Cass. Ss. Uu. n. 21933/2008), tra l'altro riferita alla materia societaria, da cui si sarebbe discostata la pronuncia impugnata, senza indicazione del vizio della sentenza, tra le ipotesi tassativamente previste dall'art. 360 comma 1 cpc, che si assume configurabile, né una chiara esposizione delle ragioni per le quali la censura sia stata formulata e del tenore della pronuncia caducatoria richiesta.

Ne discende l'inammissibilità di tale motivo per difetto di specificità (Cass. Ss.Uu. n.17931/13).

Con il *quinto* motivo, la ricorrente denuncia errore di fatto e contrasto della sentenza con precedenti giudicati ai sensi dell'art. 360 n. 3 e 5 deducendo che la Corte ha erroneamente ritenuto valida la delibera dell'assemblea condominiale, nonostante la violazione dell'obbligo di preventiva informazione dei condomini, attesa l'incompletezza dell'ordine del giorno e l'inidoneità dello stesso a consentire ai condomini di essere adeguatamente informati sulla rilevanza della delibera e conseguente opportunità di parteciparvi.

La ricorrente deduce, altresì, l'erroneità della statuizione della Corte in cui si è esclusa la revoca dall'incarico dell'amministratore nonostante lo stesso fosse inadempiente in relazione all'obbligo di presentazione del



rendiconto di spesa per gli anni 1999 e 2000, revoca ottenuta nelle more del giudizio, per inadempimento del suddetto obbligo in relazione agli anni 2003- 2004- 2005- 2006.

Anche questo motivo è inammissibile per diverse ragioni.

Va al riguardo osservato che il motivo del ricorso per cassazione deve necessariamente possedere i caratteri della tassatività e della specificità, ed esige una precisa enunciazione, di modo che il vizio denunciato rientri nelle categorie logiche previste dall'art. 360 cod. proc. civ., sicché è inammissibile la critica generica della sentenza impugnata (Cass.19959/2014) e la generica deduzione del vizio di violazione di legge.

Nel caso di specie, il motivo è formulato come una sorta di doglianza riepilogativa dei vizi della sentenza impugnata, mediante generica riproposizione delle diverse censure proposte avverso la sentenza medesima.

Il vizio di violazione e falsa applicazione della legge, di cui all'art. 360 n.3) cpc, giusta il disposto dell'art. 366 n.4) cpc, invero, dev'essere, a pena di inammissibilità, dedotto non solo con l'indicazione delle norme asseritamente violate, ma anche delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata che si assumano in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie e con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità, così da prospettare criticamente una valutazione comparativa tra opposte soluzioni, non risultando altrimenti consentito a questa Corte di adempiere al proprio ruolo istituzionale di verificare il fondamento della denunciata violazione ( ex multis, Cass. 16038/2013; 25419/2014; 287/2016).

Sotto altro profilo, le diverse censure sono inammissibili in quanto, come già evidenziato, ripropongono doglianze formulate nei motivi precedenti e non attingono la *ratio* della pronuncia impugnata, che ha ritenuto la idoneità dell'avviso di convocazione a consentire una adeguata informazione dei condomini.

Del pari, avuto riguardo alla doglianza circa la revoca giudiziale dell'amministratore, anch'essa enunciata genericamente, non vengono censurate le due *rationes decidendi* della pronuncia impugnata, e cioè il mancato rispetto della procedura dettata dagli artt. 1129 c.c. e 64 Disp. Att. c.c. per la revoca giudiziale dell'amministratore in caso di gravi irregolarità e la carenza di legittimazione passiva del condominio convenuto in giudizio.

Il ricorso va dunque rigettato e la ricorrente va condannata alla refusione delle spese del presente giudizio, che si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

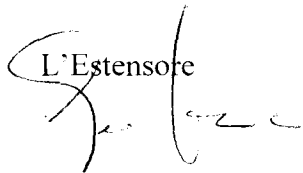
P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente alla refusione delle spese di lite in favore del Condominio Volontà, che liquida in complessivi 1.700,00 €, di cui 200,00 euro per rimborso spese vive, oltre a rimborso forfettario spese generali, in misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, il 5 luglio 2017

L'Estensore  


Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 21 SET. 2017

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI