

Cassazione civile sez. VI, 09/05/2017, n. 11375

Svolgimento del processo â?? Motivi della decisione

La ricorrente (*omissis*) s.r.l. impugna, articolando due motivi di ricorso, la sentenza del 9 ottobre 2014 resa dal Tribunale di Tempio Pausania, conseguente ad impugnativa di deliberazione assembleare del 5 agosto 2013 adottata dal Condominio (*omissis*). La sentenza del Tribunale era stata giÃ impugnata davanti alla Corte d'Appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, che, con ordinanza ex art. 348 ter c.p.c., depositata il 12 giugno 2015, aveva dichiarato inammissibile lâ??appello. Il ricorso per cassazione Ã stato proposto il 14 settembre 2015.

La ricorrente col primo motivo deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1136 e 1137 c.c., con riguardo al punto della sentenza del Tribunale che aveva ritenuto implicita lâ??approvazione allâ??unanimitÃ della delibera, spettando a chi impugna la stessa di provare, in via documentale, di aver espresso voto contrario. Aggiunge la ricorrente che â??votazione non vi Ã stataâ?•. Il secondo motivo di ricorso allega lâ??omesso esame di fatto decisivo per il giudizio con riguardo allâ??ascolto del CD contenente la registrazione audio della riunione assembleare del 5 agosto 2013, decisivo per dimostrare la mancanza di votazione sui punti 6, 10 e 13 allâ??ordine del giorno.

Ritenuto che il ricorso proposto dalla (*omissis*) s.r.l. potesse essere dichiarato manifestamente infondato, con la conseguente definibilitÃ nelle forme di cui allâ??art. 380 bis c.p.c., in relazione allâ??art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), su proposta del relatore, il presidente ha fissato lâ??adunanza della camera di consiglio.

Il controricorrente ha presentato memoria ai sensi dellâ??art. 380 bis c.p.c., comma 2.

La sentenza del Tribunale di Tempio Pausania aveva affermato che dal verbale dellâ??assemblea del 5 agosto 2013 risultasse che la societÃ (*omissis*) fosse presente allâ??adunanza, che lâ??assemblea avesse approvato i punti allâ??ordine del giorno in contestazione e che non risultasse lâ??espressione di voto contrario da parte della stessa attrice, condizione di legittimazione allâ??impugnazione ex art. 1137 c.c..

La ricorrente non si confronta nei due motivi di ricorso con tali plurime â??rationes decidendiâ?• adottate dal Tribunale, e prova a sollecitare in sede di legittimitÃ un terzo grado del giudizio tramite il quale far valere le erroneitÃ della ricostruzione fattuale operata dal primo giudice. Lâ??interpretazione della deliberazione assembleare di un condominio edilizio costituisce, perÃ, un accertamento di fatto istituzionalmente riservato al giudice di merito e le censure dei ricorrenti al riguardo si limitano ad una mera prospettazione di un risultato interpretativo diverso da quello accolto nella sentenza. Peraltro, il testo della delibera impugnata non Ã trascritto nei motivi di ricorso, come prescrive lâ??art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6.

L'art. 1137 c.c., comma 2, ammette, del resto, l'impugnazione della delibera assembleare soltanto da parte dell'assente, del dissenziente e dell'astenuto; pertanto, il condomino presente che abbia partecipato all'assemblea non può impugnare la deliberazione, se non è dissenziente (o non si sia astenuto) proprio in ordine alla deliberazione che impugna. Il dissenso dell'impugnante rispetto alla deliberazione deve essere provato ed incombe sullo stesso onere della relativa prova (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3060 del 05/09/1969; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1079 del 16/04/1973). Il verbale di un'assemblea condominiale ha natura di scrittura privata, sicché il valore di prova legale del verbale di assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura, e, per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale, non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova (arg. da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 747 del 15/03/1973). Incombe, tuttavia, sul condomino che impugni la delibera assembleare l'onere di sovvertire la presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23903 del 23/11/2016). La ricorrente non fa riferimento in ricorso ad alcuna sua specifica deduzione istruttoria volta a sovvertire la risultanza del verbale che riportava l'approvazione senza dissensi della delibera. Col secondo motivo, si allega soltanto l'omesso esame non di un fatto storico, ma di un elemento istruttorio (il CD rom audio della riunione), peraltro prospettandone una valenza non decisiva, in quanto da esso si trarrebbe pur sempre che non vi fu votazione, il che contrasta col dato documentale che registrava l'approvazione della delibera, e comunque non varrebbe a giustificare la mancata espressione sia pur soltanto di un dissenso preventivo nell'ambito delle discussioni preliminari da parte del rappresentante in assemblea della Beni Stabili Due s.r.l..

Il ricorso va perciò rigettato e le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza.

Sussistono le condizioni per dare atto ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, che ha aggiunto l'art. 13, comma 1 quater, del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 5,200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei 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 dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Sesta 2 Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 27 gennaio 2017.

Depositato in Cancelleria il 9 maggio 2017

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *In tema di impugnazione di delibere assembleari condominiali, la legittimazione spetta esclusivamente al condomino assente, dissenziente o astenuto. Su quest'ultimo incombe l'onere di provare il proprio dissenso o astensione rispetto alla deliberazione impugnata. Il verbale di un'assemblea condominiale, pur avendo natura di scrittura privata e potendo la sua veridicit  essere contestata con ogni mezzo di prova,   assistito da una presunzione di verit  del suo contenuto (es. l'approvazione della delibera senza dissensi). L'onere di sovvertire tale presunzione di verit  ricade sul condomino impugnante, e a tal fine non   sufficiente la mera allegazione dell'assenza di votazione, n  l'invocazione dell'omesso esame di un elemento istruttorio (come una registrazione audio) che non attesti inequivocabilmente l'espressione di un dissenso preventivo.*

Supporto Alla Lettura :

Condominio

1. La natura giuridica del Condominio. Quella della natura giuridica del condominio   una questione che ha fatto sorgere numerosi contrasti in dottrina e in giurisprudenza. La giurisprudenza di legittimit  si   pi  volte espressa sostenendo che il condominio non pu  considerarsi un soggetto giuridico distinto dai singoli condomini che lo compongono. Secondo la giurisprudenza di legittimit , il condominio   un ente di gestione sfornito di personalit  distinta da quella dei suoi partecipanti. In questo contesto dottrina e giurisprudenza hanno elaborato diverse teorie alle volte in contraddittorio tra loro. S  detto che il condominio  : a) un ente di gestione sprovvisto di personalit  giuridica e autonomia patrimoniale distinta da quella dei suoi partecipanti (Cass n. 7891/2000); b) un centro d'imputazione d'interessi distinto dai singoli partecipanti (Cass. 19 marzo 2009, n. 6665); c) una organizzazione pluralistica (Cass. SS.UU. n. 9148/08). La legge di riforma n. 220/2012 non ha preso posizione sul problema ma, come evidenziato dalle Sezioni unite della Suprema corte nella sentenza n. 19663/2014, ha introdotto una serie di disposizioni che sembrerebbero confermare la tendenza alla progressiva configurabilit  di una sia pur attenuata personalit  giuridica . In merito si rimanda all'ammissione della pignorabilit  da parte dei fornitori del conto corrente condominiale, nonostante il nuovo disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. sulla responsabilit  dei singoli condomini per le obbligazioni comuni. Ma con la sentenza n. 10934/2019, le medesime Sezioni unite hanno escluso che il condominio possa configurarsi come un autonomo soggetto di diritto.

2. Condominio consumatore   utile ricordare che ai sensi dell'art. 3 del codice del consumo (d.lgs n. 206/2005), consumatore o utente   *la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attivit  imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta* (art. 3 lett. a) Codice del consumo), mentre il professionista   *la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attivit  imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario* (art. 3 lett. c) Codice del consumo). L'orientamento che si   finora delineato, sia di merito che di legittimit , ha valorizzato in via pressoch  esclusiva l'assunto secondo il quale, essendo il condominio ente di gestione privo di personalit  giuridica, *  amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attivit  imprenditoriale o professionale* (Cassazione, sentenze 10679/2015 e 452/2005). Di recente il tribunale di Milano, con ordinanza sospensiva del giudizio, ha rimesso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la seguente questione pregiudiziale: *Se la nozione di consumatore quale accolta dalla direttiva 93/13/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (quale il condominio*

Giurispedia.it