



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:

LORENZO ORILIA	Presidente
ANTONIO SCARPA	Consigliere-Rel.
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere
GIUSEPPE DONGIACOMO	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.01/12/2022 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 7146/2022 R.G. proposto da:

ELENA, SALVATORE, rappresentati e
difesi dall'avvocato

-ricorrenti-

contro

CONDOMINIO DI VENETICO MARINA,
rappresentato e difeso dall'avvocato

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MESSINA n.
385/2021 depositata il 10/09/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 01/12/2022
dal Consigliere ANTONIO SCARPA.



FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Salvatore e Elena hanno proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza dalla Corte d'appello di Messina, n. 385/2021, pubblicata il 10 settembre 2021.

Resiste con controricorso il Condominio di Venetico Marina.

La Corte d'appello di Messina ha rigettato il gravame contro la sentenza n. 2428/2018 del Tribunale di Messina, che aveva respinto l'impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta da Salvatore e Elena volta all'annullamento della deliberazione assembleare del Condominio dell'8 agosto 2015, non risultando inserita nel rendiconto approvato dall'assemblea la somma di € 3.052,89 spettante a credito ai condomini e in forza di sentenza resa nel 2013 dallo stesso Tribunale di Messina. Gli attori, poi appellanti, avevano anche richiesto che venisse dichiarata la compensazione tra i reciproci crediti.

La Corte d'appello di Messina ha affermato che non sussistesse la invocata nullità o annullabilità della delibera 8 agosto 2015, per la mancata appostazione nel rendiconto del debito verso i condomini risultante da una sentenza di condanna, trattandosi di decisione discrezionale dell'assemblea che il giudice non può sindacare.

Il primo motivo del ricorso di Salvatore e Elena denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1135 c.c., 1137 c.c. e 388 c.p. Il motivo adduce che, nel caso di specie, oggetto della controversia non era una scelta gestoria rimessa all'assemblea, quanto l'inserimento in bilancio di un credito certo, liquido ed esigibile dei condomini



indicato dalla sentenza n. 1875/13 del Tribunale di Messina, passata in giudicato.

Il secondo motivo di ricorso censura la violazione o falsa applicazione dell'art. 1243 c.c.

Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione del d.m. n. 55 del 2014, quanto alla liquidazione delle spese di lite.

Su proposta del relatore, che riteneva che il primo motivo di ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza (rimanendo assorbite le restanti censure), con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), il Presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il controricorrente ha presentato memoria.

Il primo motivo di ricorso è fondato.

Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 2, c.c. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera (Cass. Sez. 2, 31/05/1988, n. 3701; Cass. Sez. 2, 14/07/1989, n. 3291; Cass. Sez. 2, 20/04/1994, n. 3747; Cass. Sez. 2, 04/03/2011, n. 5254).

A norma dell'art. 1130 bis c.c., il rendiconto condominiale deve contenere "le voci di entrata e di uscita", e quindi gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto alle relative manifestazioni



finanziarie, nonché "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio", con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo qui riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale.

Per la validità della delibera di approvazione del rendiconto condominiale, occorre comunque che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (tra le tante, Cass. Sez. 2, 07/07/2000, n. 9099).

Nella memoria presentata ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c., il controricorrente segnala che "oggetto della impugnazione non era il bilancio condominiale, ma il punto descritto all'o.d.g. come 'approvazione rendiconto finale lavori straordinari appalto con la ditta Mandanici"; sicché "nella contabilità finale dei lavori non poteva (pena, sì in questo caso, la mancata intellegibilità) essere riportata voce diversa dalle suddette voci, risultando, la eventuale compensazione, evento successivo da affrontare in sede di riparto e riscossione verso i condomini".

L'argomentazione difensiva svolta in memoria dal controricorrente Condominio poggia su un erroneo presupposto interpretativo e non risulta perciò dirimente.

La sentenza della Corte di Messina riferisce che nel verbale della delibera assembleare impugnata, con riguardo al sesto punto dell'ordine del giorno "Rendiconto gestione straordinaria appalto Mandanici: delibera in merito", si leggeva quanto segue: "prende la parola l'amministratore che informa di aver ricevuto a mezzo pec la comunicazione dell'avvocato per i suoi assistiti condomini



e i quali, verificando l'invito di convocazione ed allegati, chiedono di rettificare la loro quota a debito, poiché, a seguito della sentenza del tribunale di Messina n. 1875/2013, i condomini hanno un credito nei confronti del condominio e pertanto le quote ordinarie e straordinarie devono essere oggetto di compensazione e non sono pertanto debitori della somma indicata nel prospetto consegnato con l'invito di convocazione e delle quote richieste in precedenza tramite lo studio legale avvocato . I presenti prendono atto e chiedono di conoscere e verificare le responsabilità e i dettagli di tale sentenza dichiarando di non essere d'accordo ad eventuali storni e compensazioni”.

In realtà, gli artt. 1130 n. 10 e 1130 bis c.c. contemplano unicamente il “rendiconto condominiale annuale della gestione”, senza distinguere una gestione “ordinaria” da una gestione “straordinaria”. Le quote stabilite (e i costi sostenuti) per l’eventuale manutenzione straordinaria vanno annotate nel registro di contabilità, il cui saldo si riflette nella situazione patrimoniale e viene riportato nel rendiconto annuale di esercizio, non essendo legittima la loro annotazione in un separato documento contabile, non assistito dai criteri di formazione stabiliti per il rendiconto dall’art. 1130 bis c.c. e con riguardo al quale i condomini vengano chiamati a votare, come avvenuto nella specie, se siano, o meno, “d'accordo ad eventuali storni e compensazioni”.

Va pertanto enunciato il seguente principio:

qualora il rendiconto approvato dall’assemblea non riporti un debito del condominio verso un condomino derivante da



sentenza esecutiva, si verifica un'obiettiva mancanza di intellegibilità della situazione patrimoniale del condominio stesso e deve perciò riconoscersi l'interesse del condomino ad agire per la declaratoria di invalidità della relativa deliberazione, in quanto il sindacato dell'autorità giudiziaria non si estende in tal modo alla valutazione del merito - ovvero della opportunità o convenienza - della soluzione gestoria adottata, ma consiste nel riscontro della legittimità della delibera con riguardo, in particolare, all'art. 1130 bis c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 27/01/1988, n. 731).

Il primo motivo di ricorso deve essere pertanto accolto, restando assorbiti il secondo ed il terzo motivo, e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Messina, che procederà a riesaminare la causa uniformandosi all'enunciato principio e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con rinvio, anche per provvedere sulle spese del giudizio di cassazione, alla Corte di appello di Messina in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 1° dicembre 2022.

Il Presidente
LORENZO ORILIA

