

Civile Ord. Sez. 2 Num. 23254 Anno 2021

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 20/08/2021

ORDINANZA

sul ricorso 11701-2016 proposto da:

MASSARI ALBA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DELLE FORNACI 38, presso lo studio dell'avvocato FABIO ALBERICI, rappresentata e difesa dall'avvocato GIAN LUIGI ROCCHI;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO CENTRO AFFARI, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DELLA PISANA 13, presso lo studio dell'avvocato CLAUDIA D'AMICO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARCO MELLINA GOTTARDO;

- controricorrente -

nonché

sul ricorso proposto da:

CONDOMINIO CENTRO AFFARI, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DELLA PISANA 13, presso lo studio dell'avvocato

1025/21

CLAUDIA D'AMICO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARCO MELLINA GOTTARDO;

- ricorrente incidentale -

contro

MASSARI ALBA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DELLE FORNACI 38, presso lo studio dell'avvocato FABIO ALBERICI, rappresentato e difeso dall'avvocato GIAN LUIGI ROCCHI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1921/2015 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il ^{24/11/2015} ~~20/11/2013~~;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24/03/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Alba Massari ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza 1921/2015 della Corte d'appello di Bologna, pubblicata il 24 novembre 2015.

Ha resistito con controricorso il Condominio Centro Affari, proponendo altresì ~~proposto~~ ricorso incidentale articolato in due motivi. Alba Massari ha notificato controricorso per resistere al ricorso incidentale.

2. La Corte d'appello di Bologna ha parzialmente riformato la sentenza n.14/2011 resa in primo grado dal Tribunale di Forlì, sezione distaccata di Cesena, con cui era stata respinta la domanda di annullamento della delibera assembleare 21 giugno 2006 del Condominio Centro Affari, avanzata da Alba Massari. L'impugnazione della delibera aveva dedotto: la violazione dell'art. 1108 c.c. e del regolamento condominiale quanto alla disposta approvazione della stipula di una polizza assicurativa per la tutela delle spese legali del Condominio; la violazione dell'art. 5 del regolamento condominiale, in

ll
u

relazione al riconoscimento, avvenuto con detta delibera, di un compenso straordinario all'amministratore; l'illegittimo rifiuto dell'assemblea di rettificare il consuntivo dell'anno 2003, sul presupposto dell'errata ripartizione delle spese riguardanti le scale.

La Corte d'appello di Bologna ha accolto la doglianza di Alba Massari inerente alla deliberata stipula della polizza assicurativa per la tutela delle spese legali, giacché ritenuta in contrasto con l'art. 1132 c.c., il quale attribuisce a ciascun condomino il diritto di dissociarsi dalle iniziative giudiziarie intraprese nell'interesse del condominio. Per i giudici di secondo grado, la stipula della polizza spese legali avrebbe prodotto l'effetto di ripartire tra tutti i condomini - per mezzo del pagamento del premio assicurativo - l'onere contributivo ad eventuali future spese di lite, così derogando all'art. 1132 comma 1 c.c. La Corte di Bologna ha invece rigettato il motivo d'appello concernente il compenso straordinario di € 3.000,00 riconosciuto dall'assemblea all'amministratore per attività individuate con riferimento alla tariffa dei dottori commercialisti, ritenendo che la delibera non fosse sul punto sindacabile in sede giudiziaria per motivi di legittimità. E' stato altresì respinto il motivo di gravame concernente la mancata rettifica della ripartizione delle spese relative alle scale contenuta nel consuntivo del 2003: la Corte d'appello ha evidenziato come tale bilancio fosse stato approvato dall'assemblea dell'11 marzo 2004 con il voto favorevole anche delle condomina Massari, il vizio ipotizzato - utilizzo per la ripartizione delle spese di pulizia delle scale della tabella generale invece che della "tabella scale" - fosse di annullabilità e perciò l'impugnazione ex art. 1137 c.c. doveva essere spiegata entro trenta giorni dai soli assesti o dissenzienti.

Risultava, peraltro, che l'assemblea del 5 aprile 2006 avesse unicamente rifiutato la proposta correttiva della Massari, senza con ciò rimetterla in termini per l'impugnazione.

3. La trattazione dei ricorsi è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 *bis*.1, c.p.c.

3.1. Alba Massari ed il Condominio Centro Affari hanno depositato memorie.

3.2. Non sono esplicitate nella memoria del controricorrente e ricorrente incidentale - se non alludendo ad una generica connessione soggettiva ed oggettiva tra le distinte cause - le ragioni che possano indurre alla riunione del presente giudizio di cassazione con quello che si individua come contraddistinto dal numero RG 27577/2020, attese le esigenze, sottese all'art. 274 c.p.c., di garantire l'economia e la ragionevole durata dei giudizi.

4. Il primo motivo del ricorso di Alba Massari fa valere la violazione o falsa applicazione degli artt. 1130, 1131, 1136, 1137, 1138, 1325, 1709, 1720 e 2233 c.c., dell'art. 5 lett. a) del regolamento condominiale e degli artt. 18, 19 e 26 del D.P.R. 645/1994. Viene censurata la determinazione della Corte d'appello che ha riconosciuto la legittimità di un "acconto" a titolo di "compenso straordinario" all'amministratore, e ciò sia per l'*an* che per il *quantum* della somma accordata, facendo riferimento ad attività disciplinate dagli artt. 18, 19 e 26 del D.P.R. 645/1994, che regolano l'attività del commercialista e non quella dell'amministratore. Si assume che non sarebbero state in alcun modo indicate attività ulteriori svolte "in sede giudiziale", le quali sarebbero comunque state di competenza dell'avvocato, e si afferma che il compenso riconosciuto all'amministratore deve di regola ritenersi onnicomprensivo. Né sarebbe corretta

l'argomentazione della Corte d'appello circa l'insindacabilità, da parte del giudice, della congruità del compenso deliberato in favore dell'amministratore.

Il secondo motivo di ricorso di Alba Massari denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1135 e 1137 c.c., in quanto, per consolidato orientamento della Corte di cassazione, va affermata "la nullità o, quantomeno, l'annullabilità delle deliberazioni assembleari che derogano ai criteri di ripartizione delle spese fissati dalla legge o dal regolamento". La ricorrente principale evidenzia che la precedente deliberazione del 5 aprile 2006 era stata a sua volta impugnata con separata citazione notificata il 13 luglio 2006.

Il terzo motivo del ricorso principale si duole della violazione o falsa applicazione degli artt. 89 e 96 c.p.c. e dell'art. 2059 c.c., in quanto il giudice dell'impugnazione non aveva statuito in merito alla domanda di condanna del Condominio Centro Affari al risarcimento ex artt. 89 e 96 c.p.c. Si espongono anche le "ingiustificate espressioni diffamatorie, sconvenienti, offensive" rivolte contro l'avvocato Rocchi col mero intento di offendere, le quali giustificherebbero una riparazione ex art. 2059 c.c.

5. Il primo motivo del ricorso incidentale del Condominio Centro Affari denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 1132 comma 2 c.c., in relazione a quanto affermato dalla Corte d'appello di Bologna circa l'incompatibilità della stipula di un contratto assicurativo con quanto disposto dall'art. 1132 c.c. Si evidenzia come l'art. 1132 comma 2 c.c. riconosca al condomino dissenziente il diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa e si ricorda quale sia l'oggetto della polizza di tutela legale.

Il secondo motivo del ricorso incidentale del Condominio Centro Affari allega la violazione o falsa applicazione dell'art.

1132 comma 1 c.c., argomentando che al condomino dissenziente spetti il diritto di esonero per le sole spese di soccombenza nella lite processuale, sempre che sia stata adottata dalla maggioranza una delibera al riguardo.

6.1. Il primo motivo del ricorso di Alba Massari rivela profili di inammissibilità ed è comunque infondato.

Va premesso che non trova qui applicazione *ratione temporis* il comma 14 dell'art. 1129 c.c., introdotto dalla legge n. 220 del 2012, relativo all'importo dovuto all'amministratore a titolo di compenso.

La censura, in violazione dell'art. 366, comma 1, nn. 4 e 6, c.p.c., non contiene specifica indicazione circa la natura e il contenuto della "attività giudiziale" svolta dall'amministratore che l'assemblea del 21 giugno 2006 aveva stabilito di compensare in via straordinaria con l'acconto di € 3.000,00. Tale specificazione sarebbe stata necessaria per comprendere se si fosse, o meno, trattato di attività dell'amministratore connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato conferitogli dall'assemblea, e perciò da presumere inclusa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento della nomina annuale.

Va peraltro ribadito quanto già affermato da questa Corte, secondo cui, sebbene l'attività dell'amministratore di condominio, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, debba tendenzialmente ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa, rientra certamente nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica



delibera, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria, non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato (così Cass. Sez. 2, 02/03/2018, n. 5014). Ogni altra considerazione contenuta nel primo motivo del ricorso principale, inerente alla congruità del compenso straordinario elargito o ai criteri di determinazione seguiti, esula dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali, il quale non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare altresì l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20135).

6.2. Il secondo motivo di ricorso di Alba Massari, invocando a sostegno l'orientamento giurisprudenziale secondo cui va affermata "la nullità o, quantomeno, l'annullabilità delle deliberazioni assembleari che derogano ai criteri di ripartizione delle spese fissati dalla legge o dal regolamento", è inammissibile, giacché non sottopone a specifica censura l'essenziale *ratio decidendi* della impugnata sentenza sulla questione della ripartizione delle spese relative alle scale contenuta nel consuntivo del 2003. La Corte d'appello ha

affermato che il vizio denunciato con riguardo alla delibera dell'11 marzo 2004 era di annullabilità: da tale qualificazione dell'invalidità, che la ricorrente principale non sottopone a critica nelle forme di cui all'art. 366, comma 1, n. 4, c.c., la sentenza impugnata ha tratto conseguenze in ordine alla mancata impugnazione nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. ed alla mancata legittimazione della condomina Massari, la quale aveva votato a favore di essa, con conseguente maturata inoppugnabilità della deliberazione nei confronti di tutti i partecipanti al condominio. Non è diversamente censurabile in sede di legittimità la mancata espressione, da parte dell'assemblea del 21 giugno 2006, della volontà di sostituire comunque la delibera dell'11 marzo 2004. Né il rifiuto da parte dell'assemblea della richiesta di un condomino di revocare o modificare una propria precedente deliberazione, non impugnata tempestivamente da alcuno dei partecipanti, può valere a fondare la legittimazione dell'istante ad impugnare tale delibera negativa al fine di lamentarsi del contenuto organizzativo del primo atto collegiale.

6.3. Il terzo motivo di ricorso di Alba Massari è del tutto infondato, in quanto la responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c. integra una particolare forma di responsabilità processuale a carico della parte soccombente che abbia agito o resistito in giudizio con mala fede o colpa grave, sicché non può farsi luogo all'applicazione della norma quando, come avvenuto nella specie, non sussista il requisito della totale soccombenza per essersi, piuttosto, verificata una soccombenza reciproca (Cass. Sez. 2, 14/04/2016, n. 7409). Inoltre, è inammissibile la domanda di risarcimento dei danni ex art. 89, comma 2, c.p.c. rivolta in cassazione con riguardo alle espressioni sconvenienti od offensive contenute negli scritti

delle fasi processuali anteriori, essendo ogni statuizione al riguardo riservata al potere discrezionale del giudice di merito dinanzi al quale si svolge il giudizio in cui tali espressioni siano state usate, nonché insindacabile in sede di legittimità, sia pure per denunciare l'omesso esame dell'istanza (Cass. Sez. 3, 17/03/2009, n. 6439; Cass. Sez. 3, 09/07/2009, n. 16121; Cass. Sez. 3, 20/10/2009, n. 22186; *del* Cass. Sez. 1, 07/12/2020 n. 27935).

7. Va disatteso il rilievo contenuto nel controricorso ex art. 371, comma 4, c.p.c. notificato da Alba Massari circa la mancata autorizzazione assembleare alla proposizione del ricorso incidentale. Essendo l'amministratore l'unico legittimato passivo nelle controversie ex art. 1137 c.c., in forza dell'attribuzione conferitagli dall'art. 1130, n. 1, c.c., e della corrispondente rappresentanza in giudizio ai sensi dell'art. 1131 c.c., allo stesso spetta altresì la facoltà di gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735)

7.1. I due motivi del ricorso incidentale del Condominio Centro Affari, da esaminare congiuntamente per la loro connessione, sono fondati.

La Corte d'appello di Bologna ha definito "annullabile" la deliberazione assembleare volta alla stipula di una polizza assicurativa per la tutela delle spese legali, per contrasto con l'art. 1132 c.c.

Va invece affermato che l'assemblea di condominio, nell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 c.c., può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale, volta a coprire le spese

processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condomini. Al riguardo di una tale delibera, il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea.

Né la deliberazione assembleare di approvazione della polizza spese legali può intendersi contraria all'art. 1132 c.c., come ritenuto dalla Corte d'appello di Bologna, stante la pressoché totale divergenza di contenuti e di funzione tra l'oggetto del contratto in esame e la menzionata norma, giacché quest'ultima: 1) si limita a contemplare l'esonero del dissenziente dalla "responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza", e dunque esclude l'onere di partecipare alla sola rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso d'esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciandone tuttavia immutato, nell'inverso caso d'esito della lite favorevole per il condominio, l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa ove risultino irripetibili dalla controparte (cfr. Cass. Sez. 2, 05/12/2001, n. 15360); 2) opera per le sole controversie eccedenti dalle attribuzioni demandate all'amministratore ex artt. 1130 e 1131 c.c., in quanto suppone come condizione essenziale una specifica delibera di autorizzazione o ratifica dell'assemblea alla costituzione in giudizio dell'amministratore da cui estraniarsi (Cass. Sez. 2, 10/06/1997, n. 5163; Cass. Sez. 2, 02/03 1998, n. 2259; Cass. sez. 2, 20/03/2017, n. 7095); 3) postula una rituale manifestazione di dissenso del singolo condomino rispetto alla singola lite deliberata dall'assemblea, dissenso che, ad un tempo, non è impedito dalla stipula di una polizza per la tutela legale del condominio,



né può impedire la stipula di un tale contratto; 4) lascia comunque il condomino dissenziente identicamente esposto verso i terzi per le conseguenze negative della responsabilità del condominio, fornendogli soltanto un meccanismo di rivalsa (così Cass. Sez. 3, 19/07/2012, n. 12459).

E' altrettanto evidente la diversità tra le spese derivanti dalla conclusione della polizza assicurativa, le quali, come tutte quelle derivanti dalla obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, vanno ripartite nei rapporti interni fra i singoli condomini ai sensi dell'art 1123 c.c., e le spese di lite per il caso di soccombenza di cui all'art. 1132 c.c.

8. Conseguono il rigetto del ricorso principale di Alba Massari, l'accoglimento del ricorso incidentale del Condominio Centro Affari e la cassazione della sentenza impugnata in relazione alle censure accolte, con rinvio alla Corte d'appello di Bologna, in diversa composizione, la quale riesaminerà la causa ~~tenendo conto~~ uniformandosi all'enunciato principio e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte della ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.


La Corte accoglie il ricorso incidentale del Condominio Centro Affari; rigetta il ricorso principale di Alba Massari; cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Bologna in diversa composizione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il

versamento, da parte della ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 24 marzo 2021.

Il Presidente



IL CANCELLIERE ESORTO
D

CORTE DI CASSAZIONE
Sezione II Civile
DEPOSITATO IN CANCELLERIA