

0008521-17



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente - Ud. 16/02/2017
Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Rel. Consigliere - PU
Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -
Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -
Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 25343-2013 proposto da:

DONATELLO , elettivamente
domiciliato in ROMA, V ,
presso lo studio dell'avvocato FRANCESCA ,
, rappresentato e difeso dagli avvocati WALTER
, PAOLO :

- ricorrente -

2017

415

contro

CONDOMINIO MILANO c.f.
, in persona dell'Amministratore pro
tempore, elettivamente domiciliato in ROMA,

Oggetto

CONDOMINIO

R.G.N. 25343/2013

Cron. 8521

Rep. E T

FATTI DI CAUSA

1. – Donatello convenne in giudizio il Condominio dell'edificio di Milano, chiedendo l'annullamento delle deliberazioni assembleari del 21.3.2007, aventi ad oggetto l'approvazione del consuntivo delle spese di gestione per l'anno 2006 e l'approvazione del preventivo delle spese di gestione per l'esercizio 2007.

Nella resistenza del convenuto condominio, il Tribunale di Milano rigettò le domande attoree.

2. – Sul gravame proposto dal la Corte di Appello di Milano confermò la pronuncia di primo grado.

3. – Per la cassazione della sentenza di appello ricorre i Donatello sulla base di tre motivi.

Resiste con controricorso il Condominio dell'edificio di ,
Milano;

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. – Il primo motivo di ricorso, contrassegnato con la lettera *a*) (*col quale si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto, per non avere la Corte di Appello dichiarato la nullità delle delibere impugnate per violazione dell'art. 28 del regolamento condominiale, a tenore del quale l'esercizio condominiale si chiude il 30 giugno di ogni anno*), non è fondato.

La Corte territoriale ha legittimamente ritenuto il carattere derogabile della detta previsione regolamentare. Non sussiste violazione dei canoni legali di interpretazione delle scritture negoziali; e, d'altra parte, la motivazione della sentenza impugnata sul punto (p. 7-8 della sentenza impugnata) risulta esente da vizi logici e giuridici.

2. – Anche il secondo motivo di ricorso, contrassegnato con la lettera *b*) (*col quale si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di*



diritto, nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, per avere la Corte di Appello omesso di ritenere la nullità delle delibere relativamente alle spese per riscaldamento addebitate al è infondato.

Il ricorrente lamenta innanzitutto che la Corte territoriale abbia ritenuto non provato l'asserito distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale e, comunque, la ridotta fruizione di tale impianto.

Trattasi di censura inammissibile, in quanto pone in discussione l'accertamento dei fatti come compiuto dai giudici di merito sulla base delle prove acquisite, accertamento che è insindacabile in sede di legittimità, quando – come nella specie – la motivazione della sentenza impugnata sul punto esente da vizi logici e giuridici (cfr. Cass., Sez. U, n. 8053 del 07/04/2014).

Lamenta ancora il ricorrente che la Corte territoriale non abbia disposto la consulenza tecnica sollecitata da esso attore.

In proposito, va ricordato che il giudizio sulla necessità ed utilità di far ricorso allo strumento della consulenza tecnica rientra nel potere discrezionale del giudice del merito, la cui decisione è incensurabile in Cassazione, salvo che la decisione della controversia dipende unicamente dalla risoluzione di una questione tecnica e i fatti da porre a base del giudizio non possono essere altrimenti accertati (Cass., Sez. 1, n. 4853 del 01/03/2007).

Nella specie, non può ritenersi che la C.T.U. fosse l'unico strumento possibile per l'accertamento dei fatti. Invero, i lavori di distacco dall'impianto condominiale asseriti dal ricorrente avrebbero potuto essere provati sia con prove documentali che con prove testimoniali. Non risultando tali prove essere state dedotte, legittimamente il giudice di merito



ha ritenuto di non disporre la C.T.U. e di non sanare l'inerzia probatoria della parte.

Tutti gli altri profili della censura (relativi alle modifiche apportate all'impianto di riscaldamento rispetto a quanto previsto nella tabella millesimale) rimangono assorbiti.

3. – Infine, il terzo motivo di ricorso, contrassegnato con la lettera c) (*col quale si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto, in relazione al fatto che il consuntivo approvato relativo all'anno 2006 includeva una posta a debito derivante dall'esercizio 2004, il cui consuntivo tuttavia non era stato ancora approvato*), è anch'esso privo di fondamento.

La Corte territoriale ha spiegato che l'assemblea condominiale del 16.6.2005, pur non approvando il rendiconto relativo al 2004, ebbe ad autorizzare – all'unanimità – l'amministratore a richiedere ai condomini i conguagli da esso risultanti; che, non avendo il provveduto al pagamento del dovuto, l'amministratore – in ossequio al principio della continuità dei bilanci – ebbe a riportare a debito, nel consuntivo relativo al 2006, la somma non corrisposta; che, il consuntivo 2004 è stato poi comunque approvato nell'assemblea 27.3.2008 e la relativa deliberazione è stata impugnata dal e ha formato oggetto di separato giudizio.

Considerato che la deliberazione condominiale del 16.6.2005 ha autorizzato la riscossione delle somme calcolate dall'amministratore a titolo di conguaglio e che, nell'attesa dell'approvazione del consuntivo 2004, tale deliberazione era pienamente esecutiva nei confronti dell'attore (per non averla il medesimo impugnata), legittimamente il consuntivo relativo al 2006 ha riportato la somma non corrisposta dal in esecuzione della precedente delibera.



Non sussiste la violazione di alcuna delle norme invocate dal ricorrente; dovendosi peraltro ricordare il principio di diritto, dettato da questa Suprema Corte, secondo cui nessuna norma codicistica detta, in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del condominio, il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati, cosicché va ritenuta legittima la delibera assembleare che (in assenza di un esplicito divieto pattiziamente convenuto al momento della formazione del regolamento contrattuale) approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presidiano alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti (Cass., Sez. 2, n. 11526 del 13/10/1999; Sez. 2, n. 13100 del 30/12/1997).

4. – Il ricorso deve pertanto essere rigettato, con conseguente condanna della parte ricorrente, risultata soccombente, al pagamento delle spese processuali, liquidate come in dispositivo.

5. – Ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater* D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12, applicabile *ratione temporis* (essendo stato il ricorso proposto dopo il 30 gennaio 2013), sussistono i presupposti per il raddoppio del versamento del contributo unificato da parte del ricorrente, a norma del comma *1-bis* dello stesso art. 13.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in



Euro 4.000,00 (quattromila) per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma *1-quater* del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1 comma 17 della legge n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del 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, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 16 febbraio 2017.

IL CONSIGLIERE EST.

Luigi Lombardo


IL PRESIDENTE

Bruno Bianchini



Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella DI ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

31 MAR. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa DI ANNA

