

Cass., civ. sez. II, del 25 gennaio 2016, n. 1234

5 Con il quinto motivo intitolato illegittimità delle deleghe rilasciate e/o comunque conteggiate ai fini del raggiungimento dei quorum costitutivi e deliberativi, il ricorrente lamenta omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine ad un fatto controverso decisivo della controversia prospettato dalle parti (in relazione all'art. 360 n: 5 cpc).

- Omesso esame degli atti processuali in violazione degli artt. 115 e 116 cpc.
- Omessa. insufficiente o contraddittoria esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione in violazione dell'art. 132 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3,4 e 5).
- Applicazione di una norma di diritto inesistente (norma che imponga di provare l'invalidità delle deleghe in forma documentale in relazione all'art. 360 n. 3).
- Violazione o falsa applicazione del principio di libertà delle prove desumibile dagli artt. 115 e 116 cpc, dell'art. 2697 cod. civ. 163 terzo comma n. 5 cpc secondo il quale la prova dei fatti di causa può essere fornita, salvo espresse limitazioni stabilite dalla legge, con ogni mezzo (in relazione all'art. 360 m. 3 cpc).

Con tale poliedrica censura si duole del rigetto dell'eccezione di invalidità delle deleghe osservando che la legittimazione a sollevare il conflitto di interesse spetta a ciascun condomino e non solo al condominio rappresentato, sia perché non trova applicazione la regola dell'art. 1394 cc nelle ipotesi di atti giuridici unilaterali, sia perché l'atto compiuto dal rappresentante è destinato a produrre effetti anche nei confronti dei condomini. Nel caso di specie la Corte avrebbe dovuto esaminare delega per delega i vizi denunciati ed effettuare la cd. prova di resistenza.

6 Con il sesto motivo, relativo alla mancata specificazione dei nomi dei condomini, il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1136 ultimo comma cc, degli artt. 6 e 7 cc e dei principi di diritto espressi dalla costante giurisprudenza della Suprema Corte (in relazione all'art. 360 n. 3 cpc). Secondo il G la Corte d'Appello avrebbe dovuto ritenere annullabile il verbale perché i condomini erano indicati solo col cognome e non anche con il nome di battesimo. Una siffatta carenza, a suo dire, non consente al verbale di rappresentare la descrizione di quanto è avvenuto.

7 Con il settimo motivo lamenta omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine ad un fatto controverso decisivo della controversia prospettato dalle parte (in relazione all'art. 360 n: 5 cpc). - Omessa. insufficiente o contraddittoria esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione in violazione dell'art. 132 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3,4 e 5). - Violazione del principio della corrispondenza tra chiesto e pronunciato (art. 112 c.p.c.) in relazione all'art. 360 n. 4 (nullità della sentenza).

Osserva al riguardo che la Corte d'Appello ha omesso di considerare la censura con cui si evidenziava l'omessa indicazione, nel verbale, di quali condomini fossero presenti personalmente e quali per delega: tale mancanza rende impossibile consentire agli assenti un

serio controllo ex post circa la regolare costituzione dell'assemblea. Rileva che nel caso di specie non si è fatta nemmeno menzione alle deleghe come allegati del verbale.

Queste tre censure - che per il comune riferimento alla costituzione dell'assemblea ben possono esaminarsi unitariamente - sono infondate.

Secondo la costante giurisprudenza di legittimità, in tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto (v. tra le tante, Sez. 2, Sentenza n. 2218 del 30/01/2013 Rv. 625133; Sez. 2, Sentenza n. 12466 del 07/07/2004 Rv. 574263; Sez. 2, Sentenza n. 8116 del 27/07/1999 Rv. 528986; Sez. 2, Sentenza n. 3952 del 26/04/1994 Rv. 486360).

Nel caso di specie, il ricorrente è ovviamente estraneo al rapporto tra deleganti e delegati e, oltretutto, non ha neppure dedotto che i diretti interessati si siano doluti dell'attività dei propri delegati; egli dunque non ha ragione per interloquire sulle deleghe riguardanti altri soggetti.

Appare pertanto corretta l'affermazione dei giudici di appello secondo cui solo il condominio delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega.

Quanto, infine, all'indicazione dei condomini col solo cognome, si è più volte affermato che il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei quorum prescritti dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali (v. Sez. 2, Sentenza n. 6552 del 31/03/2015 Rv. 634746; Sez. 2, Sentenza n. 24132 del 13/11/2009 Rv. 610938).

Non si richiede dunque l'indicazione specifica anche del nome di battesimo.

E' stato altresì affermato che il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, per modo che spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale provare il suo assunto (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 16774 del 12/08/2015 Rv. 636401).

Ancora, l'elencazione dei presenti di persona o per delega, contenuta nella intestazione a verbale fa desumere fino a prova contraria la verità della constatazione e ciò in quanto il fatto in sè dalla presenza in assemblea di un soggetto assorbe e sana ogni eventuale e previo vizio di comunicazione dall'invito (v. Sez. 2, Sentenza n. 12119 del 1992 in motivazione).

Nel caso di specie, la mancanza di impugnazioni da parte degli altri partecipanti indicati col cognome (desumibile dalla sentenza impugnata e dal silenzio dello stesso ricorrente) e la mancanza di specifiche prove da parte del ricorrente sulla irregolarità della costituzione, induce ad escludere che vi siano stati errori di persona sull'individuazione personale dei

singoli condomini convocati all'assemblea e pertanto non merita censura la sentenza laddove ha reputato corretta la presenza dei condomini, personalmente o a mezzo delegati, ricavabile anche dal solo cognome.

8 Con l'ottavo ed ultimo motivo, relativo all'adozione dei futuri criteri di ripartizione della spesa e alla revisione del regolamento e delle tabelle, il ricorrente lamenta infine omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine ad un fatto controverso decisivo della controversia prospettato dalle parte (in relazione all'art. 360 n: 5 cpc). Lamenta altresì omessa, insufficiente o contraddittoria esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione in violazione dell'art. 132 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3,4 e 5). - Omesso esame dei documenti prodotti in giudizio in violazione degli artt. 115 e 116 cpc.

La Corte d'Appello avrebbe erroneamente ritenuto valida la delibera sui futuri criteri di riparto (tra Condominio, proprietà Fantino e altre proprietà sottostanti) delle spese circa gli interventi nella zona verde ed attinenti alle opere di impermeabilizzazione in assenza dell'unanimità o quanto meno della maggioranza di cui all'art. 1138 e ancora sulla adozione di modifiche del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali.

Il motivo, che si risolve chiaramente in una censura sull'interpretazione della delibera condominiale compiuta dai Giudici di merito, è infondato perché non considera il principio di diritto, costantemente ricorrente nella giurisprudenza di legittimità, secondo cui le deliberazioni condominiali vanno interpretate secondo i criteri ermeneutici previsti dall'art. 1362 cod. civ. e segg. ed il relativo compito è assegnato al giudice del merito; poiché tale valutazione costituisce apprezzamento di fatto, essa è insindacabile in sede di legittimità, purché sorretta da congrua motivazione immune da vizi logici e giuridici (tra le tante, Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 21886 del 2012; Sez. 2, Ordinanza n. 13315 del 2009. non massimate; Cass. 12556/02; 4501/12006).

L'accertamento del giudice di merito è censurabile in cassazione soltanto per inadeguatezza della motivazione o per violazione delle regole ermeneutiche, che deve essere specificamente indicata in modo da dimostrare - in relazione al contenuto del testo contrattuale - l'erroneo risultato interpretativo cui per effetto della predetta violazione è giunta la decisione, che altrimenti sarebbe stata con certezza diversa la decisione: la deduzione deve essere, altresì, accompagnata dalla trascrizione integrale del testo contrattuale in modo da consentire alla Corte di Cassazione, che non ha diretto accesso agli atti, di verificare la sussistenza della denunciata violazione Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 21886/2012 cit.).

Tali oneri non sono stati rispettati dal ricorrente il quale non solo non ha denunciato la violazione delle regole ermeneutiche di cui agli artt. 1362 e ss, ma ha omesso di trascrivere il testo della delibera per la parte riguardante i temi oggetto della doglianza (cioè le modalità di riparto delle spese e le specifiche modifiche al regolamento), limitandosi unicamente ad estrapolare isolati passaggi.

In ogni caso, la Corte di merito, in relazione alle censure in esame, ha riscontrato l'assenza di deliberazioni sull'argomento sia per mancata inserzione dei temi all'ordine del giorno sia per mancata presa d'atto dell'esito della votazione, sia per l'espressa affermazione dei condomini

in ordine alla futura trattazione in prossime assemblee (v. pag. 9 sentenza): trattasi, come si vede di percorso argomentativo congruamente motivato e, pertanto, non attaccabile dalla critica del ricorrente, che invece, come già detto, tende unicamente a contrapporre una diversa lettura degli atti e, di fatto, ad "ingessare" l'attività dell'organo assembleare.

In conclusione, il ricorso, totalmente infondato, va rigettato.