

## **Cass., civ. sez. II, del 12 dicembre 2017, n. 29747**

D'altro canto, la prospettazione di una "contumacia" dell'amministratore di comunione trascura il consolidato orientamento interpretativo che nega all'amministratore della comunione una sua autonoma legittimazione processuale in rappresentanza dei comunisti, se tale potere non gli sia stato attribuito nella delega di cui al secondo comma dell'art. 1106 c.c., non essendo applicabile analogicamente - per la presenza della disposizione citata, che prevede la determinazione dei poteri delegati - la regola contenuta nell'art. 1131 c.c. per l'amministratore del condominio (Cass. Sez. 2, 21/02/2014, n. 4209; Cass. Sez. 2, 11/07/2006, n. 15684; Cass. Sez. 2, 25/02/1995, n. 2170). Così pure la denuncia di incompatibilità dell'avvocato di TCC, per aver lo stesso svolto in altri processi difese nell'interesse della comunione, non considera come sulla validità dell'atto posto in essere da un difensore, iscritto all'albo e munito di procura, non incidono eventuali sue situazioni di incompatibilità con l'esercizio della professione, che, ove pur risultassero sanzionabili sul piano disciplinare, non privano il legale dello ius postulandi. Da ultimo, poiché la cancellazione di frasi o parole ingiuriose contenute negli scritti difensivi è rimessa al potere discrezionale del giudice di merito, che può disporla anche d'ufficio a norma dell'art. 89 c.p.c., l'istanza di cancellazione costituisce una mera sollecitazione per l'esercizio dell'anzidetto potere discrezionale, di guisa che non può formare oggetto di impugnazione per cassazione l'omesso esame di essa né l'omesso esercizio del suddetto potere (Cass. Sez. 3, 20/10/2009, n. 22186).

IlII secondo motivo di ricorso (Par. 2) lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, 1108, 1109, 1116 c.c., e 112 c.p.c. circa l'illegittimità della convocazione, contrapponendo l'incompletezza dei punti indicati all'ordine del giorno ed insistendo per l'inammissibilità delle deleghe conferite.

11.1. Anche il secondo motivo si connota per un difetto di specifica indicazione del contenuto degli atti su cui si fonda, in contrasto con quanto disposto dall'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.

Secondo l'orientamento di questa Corte, la verifica dell'osservanza dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c. deve, infatti, compiersi con riguardo ad ogni singolo motivo di impugnazione e la mancata specifica indicazione (ed allegazione) dei documenti sui quali ciascuno di essi, eventualmente, si fondi può comportarne la declaratoria di inammissibilità quando si tratti di censure rispetto alle quali uno o più specifici atti o documenti fungano da fondamento, e cioè quando, senza l'esame di quell'atto o di quel documento, risultano impossibili la comprensione del motivo di doglianza e degli indispensabili presupposti fattuali sui quali esso si basa, nonché la valutazione della sua decisività (Cass. Sez. U, 05/07/2013, n. 16887).

In ogni caso, l'indicazione, nell'avviso di convocazione dell'assemblea dei partecipanti ad una comunione, dell'elenco delle materie da trattare, allo scopo di rendere edotti i comunisti degli argomenti sui quali essi dovranno deliberare (art. 1105, comma 3, c.c.), può esser anche sintetica, purché chiara e non ambigua, specifica e non generica, in maniera da consentire la discussione e l'adozione da parte dell'assemblea delle eventuali deliberazioni conseguenziali ed accessorie.

L'assemblea dei partecipanti alla comunione ordinaria, diversamente da quanto stabilito per il condominio degli edifici, è, invero, validamente costituita mediante qualsiasi forma di convocazione, purché idonea allo scopo, in quanto gli artt. 1105 e 1108 c.c. non prevedono per la comunione semplice l'assolvimento di particolari formalità, menzionando semplicemente la preventiva conoscenza dell'ordine del giorno.

Gli artt. 1105 e 1108 c.c. non suppongono, anzi, nemmeno la costituzione formale dell'assemblea, ma semplicemente la decisione a maggioranza dei partecipanti.

Pertanto deve ritenersi regolarmente costituita e capace di deliberare la riunione dei partecipanti alla comunione con la presenza dell'amministratore per decidere su oggetti di comune interesse. In ogni caso, la verifica di sufficienza della preventiva informazione dei partecipanti sull'oggetto della deliberazione, implicando inevitabilmente una valutazione da compiere caso per caso e da rapportare alla specificità di ogni situazione, e quindi un apprezzamento di fatto, spetta al giudice del merito: pertanto, salvo che questi non abbia applicato il disposto dell'art. 1105, comma 3, c.c. discostandosi da tale corrente interpretazione giurisprudenziale, o che non abbia preso in esame un fatto storico decisivo e controverso, la valutazione del giudice di merito sulla completezza dell'avviso di convocazione (quale quella espletata dalla Corte d'Appello di Bologna sul secondo motivo di impugnazione) sfugge al sindacato di legittimità (Cass. Sez. 2, 03/11/2008, n. 26408; Cass. Sez. 2, 27/10/2000, n. 14162).

Né vi è ragione, circa l'assunta inammissibilità delle deleghe in una riunione di membri della comunione ordinaria, ipotizzata dal ricorrente, per ritenere che i partecipanti non possano validamente farsi rappresentare nelle deliberazioni ex artt. 1105 e 1108 c.c., secondo le regole del mandato, da un altro comunista, come da un terzo.

111.11 terzo motivo di ricorso (Par. 3) denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1100, 1105, 1116, 713 e ss. 757 ss., 1350, nn. 3, 4, 5, c.c., per l'illegittimità della delibera di uso turnario della villa in B. Vi si espone quale sia la consistenza immobiliare di tale villa e quali utilizzi essa abbia avuto nelle vicende della famiglia CC, a far tempo dal 1950.

111.1. Il terzo motivo è infondato in quanto, in materia di comunione ordinaria, l'annullabilità in sede giudiziale di una deliberazione della maggioranza dei partecipanti per ragioni di merito, attinenti all'opportunità ed alla convenienza della scelta gestoria della cosa comune, è configurabile solo nel caso di decisione viziata che arrechi un grave pregiudizio per la cosa comune (art. 1109, comma 1, c.c.), non potendo di regola l'autorità giudiziaria sindacare l'esercizio dei poteri discrezionali della maggioranza. Se, allora, la natura del bene di proprietà comune non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari (come accertato in fatto per la villa in B dalla corte di appello, ed illustrato in sentenza con argomentazioni logiche ed esaurienti), l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure, appunto, mediante avvicendamento con un uso turnario da parte dei comproprietari, utilizzo che costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte della maggioranza, in quanto non ne impedisce il godimento individuale, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli comunisti, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna (Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24647).

E' quindi estranea al sindacato proprio della Corte di cassazione ogni rivalutazione dell'opportunità della deliberazione dell'uso turnario della cosa comune, risultando essa fondata su dati ed apprezzamenti di fatto obiettivamente rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione.

IV. Il quarto motivo di ricorso (Par. 4) deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1100, 1105, 1106 c.c., quanto all'illegittimità della delibera di locazione dei "locali sfitti".

Il prosieguo di questo quarto motivo (pagina 83 di ricorso) estende la censura di violazione e falsa applicazione degli artt. 1100, 1105, 1106, 1108, 1109 c.c. e 111 Cost. all'approvazione del rendiconto, circa le doglianze su singole poste contabili non considerate.

IV.1. Il quarto motivo è infondato per ragioni analoghe a quelle esposte a proposito del terzo motivo. L'uso indiretto della cosa comune (nella specie, mediante locazione) ben può essere disposto con deliberazione a maggioranza dei partecipanti alla comunione (o, in mancanza, dal giudice, cui ciascuno di questi può ricorrere), quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di turni temporali o frazionamento degli spazi (Cass. Sez. 2, 19/10/1994, n. 8528).

Parimenti, la deliberazione della maggioranza dei partecipanti alla comunione ordinaria che approvi il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai componenti la minoranza dissenziente nei limiti dell'art. 1109 c.c., e quindi non per ragioni legate al merito delle singole scelte gestorie. Per la validità della delibera di approvazione del rendiconto è poi sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di spesa, nè si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri della maggioranza la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa.