

PRODOTTORE RESPONSABILE: ...  
della Corte di Cassazione di MILANO del 21.02.2019



15996/20

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta da:

Oggetto

- LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -
- MILENA FALASCHI - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -
- GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -
- CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 04/03/2020 - CC

R.G.N. 4510/2019  
9 *Oron 15996*  
Rep. *C.T.*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 4510-2019 proposto da:

ANNA, rappresentato e difeso dall'avvocato A

;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO 1, elettivamente domiciliato in  
ROMA, presso lo studio  
dell'avvocato, rappresentato e difeso  
dall'avvocato C;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 5067/2018 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 21/11/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 04/03/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

20/01

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Anna [redacted] ha proposto ricorso articolato in due motivi (violazione e falsa applicazione degli artt. 1129, 1130, 1130 bis, 1710 e 1713 e 2697 c.c.; violazione dell'art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c.) avverso la sentenza 21 novembre 2018, n. 5067/2018, resa dalla Corte d'Appello di Milano, la quale ha rigettato il gravame contro la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Varese il 28 ottobre 2016 e così respinto l'impugnativa della deliberazione assembleare 4 ottobre 2014 del Condominio [redacted] di [redacted], Varese.

Il Condominio [redacted] di [redacted], Varese, resiste con controricorso.

E' ancora oggetto del giudizio di cassazione il motivo di impugnazione della deliberazione assembleare 4 ottobre 2014, di approvazione del rendiconto 2013, attinente alla mancata esibizione alla condomina [redacted] dei documenti contabili. La Corte d'appello di Milano ha confermato il ragionamento del primo giudice, secondo cui, dai documenti da n. 5 a n. 9, nonché n. 17, della produzione del Condominio [redacted], nonché dalla analitica impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta, doveva dirsi non violato il diritto dell'attrice a prendere visione ed estrarre copia dei documenti condominiali. La Corte di Milano, considerate le critiche dell'appellante [redacted] sulla rilevanza dei richiamati documenti (giacché costituenti una "mera richiesta di appuntamento rivolta al nuovo amministratore", una richiesta di esame della documentazione, una *e-mail* del 24 settembre 2014 dell'amministratore con invio solo parziale dei documenti, una lettera di ringraziamento della condomina, una ulteriore *e-mail* ed un verbale di udienza di altro procedimento), ha riconosciuto efficacia dirimente alla considerazione che la condomina si fosse ritenuta soddisfatta

dei documenti messi a sua disposizione dall'amministratore in carica signor . L'apprezzamento della per la collaborazione mostrata dall'amministratore sarebbe evincibile, secondo la Corte d'appello, pure dalle esibite registrazioni audio, da cui poteva comprendersi come ulteriore parte della documentazione contabile fosse ancora detenuta dal precedente amministratore signor I , non potendosi incolpare il Condominio convenuto per non essersi utilmente attivato nel recupero dei documenti dal vecchio rappresentante. Da ultimo, la Corte di Milano considerò che l'appellante neppure avesse criticato il ragionamento inferenziale del primo giudice, che dall'analiticità dell'impugnazione ex art. 1137 c.c. aveva desunto la piena conoscenza che la condomina avesse comunque acquisito della contabilità inerente all'esercizio 2013.

Il primo motivo di ricorso evidenzia come la condomina avesse comunque potuto visionare soltanto una minima parte dei documenti afferenti la gestione 2013, inviati dall'amministratore i con la *e-mail* del 24 settembre 2014, sicché comunque doveva dirsi violato il diritto all'accesso ai documenti contabili sancito dagli artt. 1130 e 1130 bis c.c. Andrebbe comunque imputata al condominio la mancata tenuta della necessaria documentazione.

Il secondo motivo di ricorso allega la palese e irriducibile contraddittorietà e manifesta illogicità della motivazione esposta nella sentenza impugnata, la quale ha, del resto, dato atto della mancata visione di gran parte della documentazione contabile condominiale, per poi rigettare l'impugnativa.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c.,

in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

I due motivi di ricorso vanno esaminati in modo unitario in quanto, pur denunciando il primo la violazione di norme di diritto, entrambi, in realtà, criticano la ricostruzione della fattispecie concreta operata dalla Corte di Milano, nonché la valutazione delle risultanze istruttorie. Ciò, ad avviso del Collegio, comporta la inammissibilità delle censure.

Quanto ai fatti contenuti nei documenti valorizzati in entrambe le sentenze di merito (documenti da n. 5 a n. 9, nonché n. 17, della produzione del Condominio ricorre l'inammissibilità del motivo di cui all'art. 360, n. 5, c.p.c., per la previsione dell'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (applicabile, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012, ai giudizi d'appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione dal giorno 11 settembre 2012), la quale, appunto, opera ove la sentenza di appello risulti fondata sulle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della sentenza di primo grado.

E' noto come l'art. 1129, comma 2, c.c., introdotto con la legge n. 220 del 2012, prevede espressamente che l'amministratore debba comunicare il locale dove si trovano i registri condominiali, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, possa prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata. Del pari, l'art. 1130 bis c.c., in tema di rendiconto, faculta i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari a prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi

di spesa. E' tuttavia meritevole tuttora di conferma l'interpretazione di questa Corte secondo cui la vigilanza ed il controllo, esercitati dai partecipanti essenzialmente, ma non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, non devono mai risolversi in un intralcio all'amministrazione, e quindi non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c. (Cass. Sez. 6 - 2, 18/05/2017, n. 12579; Cass. Sez. 2, 21/09/2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29/11/ 2001, n. 15159; Cass. Sez. 2, 19/09/2014, n. 19799).

La sentenza della Corte d'Appello di Milano ha accertato che la condomina pur avendo ricevuto solo parzialmente dall'amministratore la documentazione richiesta in occasione dell'assemblea del 4 ottobre 2014, per l'approvazione del rendiconto 2013, avesse comunque dimostrato di essere rimasta soddisfatta di quanto consegnatole, atteso che parte dei documenti relativi alla gestione precedente era ancora in possesso dell'amministratore cessato dal mandato. I giudici di appello hanno anche richiamato la considerazione svolta dal Tribunale, secondo cui la stessa condomina vista l'analiticità dell'impugnazione ex art. 1137 c.c. notificata il 3 novembre 2014, aveva evidentemente acquisito una piena conoscenza della contabilità inerente all'esercizio 2013. Viene evidenziata nel ricorso la non integrale coincidenza tra i documenti indicati nella *e-mail* di richiesta del 19 settembre 2014 e quelli allegati nella *e-mail* di risposta del 24 settembre 2014. La ricorrente espone ulteriormente che l'amministratore avesse comunque omesso "di esibire tutti gli estratti del conto corrente condominiale del 2013, tutte le fatture relative alla

gestione condominiale de qua, nonché il registro dell'anagrafe condominiale".

In realtà, dagli artt. 1129, comma 2, e 1130 bis c.c. si trae conferma che la facoltà del singolo condomino di richiedere e di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, quindi, vieppiù al momento del rendiconto annuale e dell'approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), al fine di prenderne visione e di estrarne copia dai documenti, senza onere alcuno di specificare le ragioni della richiesta, rimane correlata, come detto, al rispetto di principi di correttezza, gravando sul condomino istante l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito di esercitare detta facoltà (Cass., Sez. 2, 28/01/2004, n. 1544; Cass. Sez. 2, 19/05/2008, n. 12650). Il dovere di collaborazione imposto all'amministratore trova, dunque, la sua giustificazione nel diritto dei condomini alla trasparenza e comprensibilità della gestione condominiale, e quindi al controllo effettivo sull'operato dell'amministratore. L'obbligo di informazione posto in capo all'amministratore ed il corrispettivo diritto di essere informato del singolo condomino ha, quindi, ad oggetto, i fatti storici che abbiano prodotto entrate ed uscite di denaro per effetto della gestione svolta, con la relativa documentazione di spesa, in maniera da lasciar ricostruire i rapporti di dare ed avere. L'indagine sulla correttezza dell'esercizio del diritto di accesso alla documentazione contabile da parte del singolo condomino e del conseguente adempimento prestato dall'amministratore alla richiesta di esibizione costituisce accertamento di fatto riservato al giudice del merito, soggetto unicamente al controllo da parte della Corte di cassazione nei limiti di cui

all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., restando perciò inammissibili le critiche che la ricorrente svolge al riguardo.

La ricorrente, in particolare col secondo motivo di ricorso, sollecita inoltre questa Corte a rivalutare l'idoneità probatoria di documenti ed atti dei pregressi gradi di merito, deducendo l'omesso esame non di un "fatto" (come inteso dall'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., riformulato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, convertito in legge n. 134 del 2012), e cioè di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo, vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia. Le censure invitano, piuttosto, questa Corte a considerare come i giudici di secondo grado non abbiano tratto diverse conclusioni della consegna solo parziale della documentazione contabile, che, invero, secondo la sentenza impugnata (alla stregua di motivazione che certamente contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione), avrebbe comunque correttamente soddisfatto le richieste della

di verificare le partite contabili in discussione, tenuta anche conto della parziale indisponibilità dei documenti da parte del nuovo amministratore

Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile e la ricorrente va condannata a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'ammontare liquidato in dispositivo.

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, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per

l'impugnazione, se dovuto (essendo a tal fine irrilevante l'ammissione della ricorrente al patrocinio a spese dello Stato).

**P. Q. M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 4 marzo 2020.

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi 2-8 LUG 2020  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA