

Assemblea dei Condomini - Convocazione - validità dell'ordine del giorno Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21449 del 19/10/2010

Condominio - Assemblea dei Condomini - Convocazione - validità dell'ordine del giorno - Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21449 del 19/10/2010

CONDOMINIO

ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

Condominio - Assemblea dei Condomini - Convocazione - validità dell'ordine del giorno - Deve elencare specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21449 del 19/10/2010

In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto che autorizzazione all'amministratore ad aprire un nuovo conto corrente, una volta saldato quello precedente in passivo, e di procedere ad uno sconfinamento, in quanto connessa e logicamente conseguenziale ai punti dell'ordine del giorno relativi alla nomina del nuovo amministratore ed all'avvio della nuova gestione condominiale, con l'approvazione del rendiconto relativo alle annualità pregresse, non richiedesse una indicazione analitica e separata dalla questione).

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. - Nella seduta dell'11 gennaio 1999, l'assemblea del condominio di via Bre., dopo aver provveduto alla nomina di un nuovo amministratore in sostituzione del precedente dimissionario, deliberava a maggioranza di autorizzarlo "ad aprire un nuovo conto corrente intestato al condominio, una volta saldato il conto corrente attuale in passivo" e "ad uno sconfinamento sullo stesso conto corrente".

2. - La s.n.c. Tipografia Unione, partecipante a detto condominio, impugnava davanti al Tribunale di Milano detta deliberazione nella parte in cui autorizzava lo sconfinamento.

Resisteva il condominio.

L'adito Tribunale respingeva l'impugnazione.

3. - La Corte d'appello di Milano, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 16 novembre 2004, ha rigettato il gravame della società, ritenendo, al pari del primo giudice, la deliberazione adottata logicamente ricompresa negli argomenti da trattare indicati nell'ordine del giorno.

4. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello hanno proposto ricorso Dante Di St..

Assemblea dei Condomini - Convocazione - validità dell'ordine del giorno Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21449 del 19/10/2010

e Sebastiano Sa., succeduti in luogo della Tipografia Un. s.n.c., sulla base di un motivo. Ha resistito, con controricorso, l'intimato condominio.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Con l'unico mezzo i ricorrenti denunciano violazione dell'art. 1105 c.c., comma 3, in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 5. Secondo i ricorrenti, il mancato inserimento nell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del punto poi deliberato violerebbe la norma di cui all'art. 1105 cod. civ., comma 3 posto che la voce sulla quale l'assemblea doveva deliberare era "approvazione rendiconto gestione straordinaria 97/98".

Precisano i ricorrenti che l'assemblea non quantificò affatto alcuna somma entro la quale l'amministratore poteva legittimamente agire. Sicché l'affermazione, contenuta nella sentenza impugnata, secondo cui "lo scoperto autorizzato non può riferirsi che alle spese relative alla gestione condominiale", non sarebbe obiettivamente riscontrabile. Lo stesso dicasi per l'affermazione di determinatezza dello scoperto autorizzato, giacché l'assemblea non quantificò affatto lo scoperto consentito.

2. - Il motivo è infondato.

L'art. 1105 c.c., comma 3, dettato per la comunione in generale ma applicabile al condominio in virtù della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 cod. civ., vuole che i partecipanti siano preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione (il cd. ordine del giorno).

Ai fini della validità dell'ordine del giorno - come questa Corte ha precisato (Sez. 2, 22 luglio 2004, n. 13763; Sez. 2, 30 luglio 2004, n. 14560) - occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, si da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti.

A questo principio si è attenuta la Corte territoriale, la quale, dando adeguata motivazione del proprio convincimento, ha rilevato che la delibera dell'assemblea di autorizzare l'amministratore ad aprire un nuovo conto corrente, una volta saldato quello precedente in passivo, e di procedere ad uno sconfinamento, era non solo strettamente connessa, ma anche logicamente consequenziale ai punti, indicati nell'ordine del giorno, relativi alla nomina del nuovo amministratore, in sostituzione del precedente dimissionario, ed all'avvio della nuova gestione condominiale, con l'approvazione del rendiconto relativo alle annualità pregresse.

Posto che per la partecipazione informata dei condomini all'assemblea condominiale, al fine della conseguente validità della delibera adottata, è sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nei termini essenziali per essere comprensibili, l'apprezzamento del giudice del merito circa la pertinenza della deliberazione dell'assemblea ai temi in discussione indicati nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso

Assemblea dei Condomini - Convocazione - validità dell'ordine del giorno Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21449 del 19/10/2010

di convocazione, sfugge alle censure dei ricorrenti. Invero - come sottolineato dalla Corte di merito - l'autorizzazione data dall'assemblea al nuovo amministratore di aprire un nuovo conto corrente, intestato al condominio, e di operare con uno sconfinamento, benché non espressamente indicata nell'ordine del giorno, rappresentava lo sviluppo contabile logicamente ed ordinariamente connesso agli argomenti da trattare, che comprendevano la nomina di un nuovo amministratore e l'approvazione del rendiconto della gestione degli anni immediatamente precedenti : in mancanza di fondi dei condomini a disposizione dell'amministratore, infatti, il conto corrente preesistente, contenente un passivo, non avrebbe potuto essere estinto, e la gestione ordinaria, che l'amministratore era chiamato ad avviare, non avrebbe potuto essere intrapresa. A ciò aggiungasi che la Corte territoriale ha sottolineato che l'autorizzazione in questione, lungi dall'essere generica ed indeterminata, aveva carattere temporaneo, valendo sino a che contributi dei condomini non avessero posto a disposizione di detto amministratore la occorrente provvista, e non comportava un ampliamento dei poteri di spesa dell'amministratore, perché lo scoperto era autorizzato nei limiti del saldo del passivo del conto corrente da chiudere e delle necessità di gestione ordinaria non tempestivamente coperte dalla provvista dei partecipanti al condominio.

Il motivo di impugnazione, pertanto, non coglie nel segno e si risolve in una inammissibile censura dell'apprezzamento di fatto, congruamente motivato dal giudice del merito, sulla riconducibilità della deliberazione dell'assemblea agli argomenti in discussione indicati nell'ordine del giorno (cfr. Cass., Sez. 2, 27 marzo 2000, n. 3634).

3. - Il ricorso è rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido tra loro, al rimborso delle spese processuali sostenute dal condominio controricorrente, che liquida in complessivi Euro 1.400, di cui Euro 1.200 per onorari, oltre alle spese generali e agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della 2^a Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 29 settembre 2010. Depositato in Cancelleria il 19 ottobre 2010