

5443121



M

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:

Oggetto

- LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -
- MILENA FALASCHI - Consigliere -
- GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere
- ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 03/02/2021 - CC

R.G.N. 35388/2019

Car. Sc. 43  
Rep.

ha pronunciato la seguente

C.v. + c.l.

**ORDINANZA**

sul ricorso 35388-2019 proposto da:

B. [redacted] DC [redacted] rappresentata e difesa dall'avvocato LEOPOLDO BALSAMO;

- *ricorrente* -

**contro**

CONDOMINIO [redacted];

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 1781/2018 del TRIBUNALE di NOLA, depositata il 09/10/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 03/02/2021 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

**FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Donna B. [redacted] ha proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza 9 ottobre 2018, n. 1781/2018, resa dal Tribunale di Nola.

copia ad uso ufficio

1207  
/1

Il Condominio [REDACTED], via [REDACTED], Somma Vesuviana, non ha svolto attività difensive nel giudizio di cassazione.

2. Il Tribunale di Nola, pronunciando sull'appello formulato dal Condominio [REDACTED], ha riformato la sentenza n. 323/2006 resa dal Giudice di Pace di Sant'Anastasia, che, accogliendo la domanda della condomina D. [REDACTED] B. [REDACTED], aveva condannato il Condominio [REDACTED] a consegnare all'attrice una lettera di diffida inviata dall'amministratore al condomino F. [REDACTED], al fine di far cessare i lavori abusivi che questo stava compiendo nelle aree comuni. Per il Tribunale di Nola, la domanda della condomina D. [REDACTED] B. [REDACTED] doveva, piuttosto, ritenersi inammissibile giacché "priva di interesse", essendo stata la stessa B. [REDACTED] "informata dall'amministratore del contenuto della lettera di diffida". La sentenza impugnata afferma così che "non si può ritenere giuridicamente rilevante l'interesse ad ottenere la lettera di diffida piuttosto che il contenuto della stessa".

3. Il primo motivo di ricorso di D. [REDACTED] B. [REDACTED] deduce la violazione dell'art. 83 c.p.c. per difetto di procura dell'appellante Condominio, giacché idonea per il solo giudizio di primo grado, non rientrando la controversia tra quelle che l'amministratore può proporre senza l'autorizzazione dell'assemblea.

Il secondo motivo di ricorso allega la violazione degli artt. 100 e 113 c.p.c., ritenendo l'interesse ad agire della condomina insito nella sua qualità di mandante che intende controllare l'operato del mandatario, sicché l'amministratore doveva dirsi tenuto alla consegna della copia della diffida.

Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 1130, 1703, 1713 c.c.

Il quarto motivo allega la violazione degli artt. 96 e 113 c.p.c. e 24 Cost., quanto alla condanna per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c.

4. Su proposta del relatore, che riteneva che il secondo ed il terzo motivo del ricorso potessero essere accolti per manifesta fondatezza, 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.

5. Il primo motivo di ricorso è infondato, in quanto, essendo la causa inerente alle attribuzioni dell'amministratore per la disciplina dell'uso delle cose comuni e gli atti conservativi relative ad esse, l'amministratore può stare in giudizio senza necessità alcuna di apposita autorizzazione dell'assemblea.

6. Secondo e terzo motivo di ricorso sono invece fondati nei termini di seguito precisati.

E' sufficiente, per l'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c., che sussista una situazione di incertezza in ordine ad un diritto controverso, incertezza che non possa essere rimossa senza l'intervento del provvedimento giudiziale.

Non può perciò negarsi, come invece fatto in astratto dal Tribunale di Nola, che ciascun condomino abbia il diritto non soltanto di conoscere il contenuto, ma anche di prendere visione e di ottenere il rilascio di copia dall'amministratore dei documenti attinenti all'adempimento degli obblighi da questo assunti per la gestione collegiale di interessi individuali, quali, nella specie, quelli finalizzati al compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni (diffida inoltrata per far cessare la realizzazione di lavori abusivi su aree condominiali), senza avere l'onere di specificare ulteriormente le ragioni della richiesta, purché l'esercizio di tale diritto non risulti di ostacolo



all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo al più i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti.

L'amministratore di condominio, come ogni altro soggetto che esercita una gestione o svolge un'attività nell'interesse di altri, ha, invero, il dovere di soggiacere al controllo di questi e, quindi di portare a conoscenza, secondo il principio della buona fede, gli atti posti in essere, per far conoscere a ciascuno condomino il risultato della propria attività, in quanto influente nella sfera patrimoniale altrui.

L'art. 1130, n. 9, c.c., come modificato dalla legge n. 220 del 2012, pur non applicabile nel caso in esame *ratione temporis*, obbliga, indicativamente, l'amministratore a fornire al condomino che ne faccia richiesta "attestazione" relativa allo stato dei pagamenti e delle eventuali liti in corso.

Neppure l'approvazione assembleare dell'operato dell'amministratore esclude, del resto, la responsabilità di quest'ultimo verso il singolo condomino che sia stato leso dall'attività e dalle iniziative arbitrarie dello stesso soltanto per le attività di gestione dei beni e dei servizi condominiali, nel caso di mancata tempestiva informazione di atti che abbiano incidenza diretta sul patrimonio del singolo condomino, come nel caso di controversie con altri condomini (arg. da Cass. sez. 2, 2 ottobre 1992, n. 10838).

7. L'accoglimento del secondo e del terzo motivo del ricorso, con la conseguente cassazione con rinvio della causa, comporta l'assorbimento dell'ulteriore motivo sulla responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c., essendo tale censura diretta contro una statuizione che, per il suo carattere accessorio, è destinata ad essere travolta dall'annullamento



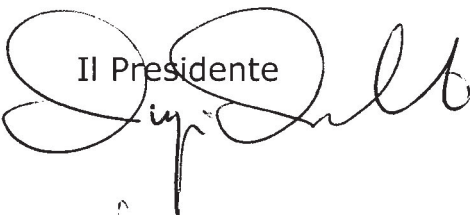
che viene disposto della sentenza impugnata, a seguito del quale le valutazioni sulla soccombenza delle precorse fasi del giudizio vanno effettuate dal giudice di rinvio, tenendo conto dell'esito finale del giudizio.

8.Va dunque respinto il primo motivo di ricorso, vanno accolti il secondo ed il terzo motivo, rimanendo assorbito il quarto motivo, e la sentenza impugnata va cassata, con rinvio al Tribunale di Nola in persona di diverso magistrato, che deciderà uniformandosi all'enunciato principio e regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

### P. Q. M.

La Corte accoglie il secondo ed il terzo motivo di ricorso, rigetta il primo motivo e dichiara assorbito il quarto motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, al Tribunale di Nola in persona di diverso magistrato.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 3 febbraio 2021.

Il Presidente  


Il Funzionario Giudiziario  
Patrizia Ciorra

Depositata in Cancelleria

Oggi: 26 FEB 2021

Il Funzionario Giudiziario  
Patrizia Ciorra

