



24920/17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

ac

C. e. l. l.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

MANDATO

Dott. LORENZO ORILIA

- Rel. Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI

- Consigliere -

U.d. 12/09/2017 - CC

Dott. ELISA PICARONI

- Consigliere -

R.G.N. 10777/2014

Dott. ANTONINO SCALISI

- Consigliere -

C.a. 24920
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 10777-2014 proposto da:

CONDOMINIO DI VIA X

TERNI, elettivamente

domiciliato in ROMA, VIA GIAMBATTISTA VICO 22, presso lo studio dell'avvocato MARIOLINA BERNARDINI, rappresentato e difeso dall'avvocato PAOLO CANEVACCI;

*- ricorrente -**contro*

AR, elettivamente domiciliato in ROMA, P.ZA BARBERINI 12, presso lo studio dell'avvocato NICCOLO' ARNALDO BRUNO, rappresentato e difeso dagli avvocati CARLO ALBERTO MOSCATELLI, GABRIELE ANTONINI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 501/2013 della CORTE D'APPELLO di PERUGIA, depositata il 17/10/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
12/09/2017 dal Consigliere Dott. LORENZO ORILIA;

CASSAZIONE.net

9

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

1 Il Tribunale di Terni, con sentenza depositata in data 12.05.2009, accertava la responsabilità di **RA**, ex amministratore del condominio di via **X** in Terni per inadempimento agli obblighi derivanti dal mandato (tardivo pagamento di un premio di una polizza assicurativa); rigettava la domanda risarcitoria pure proposta dal Condominio nei confronti dell'**A** (per i danni derivanti dalla mancanza di copertura assicurativa in relazione ad un incendio del tetto) e condannava il convenuto a rimborsare all'attore la metà delle spese processuali.

2 Decidendo sul gravame proposto in via principale dal Condominio e, in via incidentale dall'**A**, la Corte d'appello di Perugia, accoglieva l'impugnazione incidentale dell'ex amministratore, dichiarandolo esente da responsabilità contrattuale perché l'accertata mancanza di fondi nelle casse condominiali era stata determinata proprio dalla morosità dei condomini e i solleciti inviati a costoro erano sufficienti ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal mandato, non essendo tenuto l'**A** ad anticipare le somme occorrenti per il pagamento della polizza assicurativa e non essendo obbligatorio il ricorso alla procedura monitoria per esigere i pagamenti delle quote.

3 Per la cassazione di tale sentenza ricorre il Condominio.

L'**A** resiste con controricorso.

4 Con unico motivo si deduce, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1710 c.c., "2795 c.c." (così testualmente, ma trattasi di mero errore materiale essendo chiaro il riferimento all'art. 2725 cc, ndr), 63 disp. att. c.c. in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. - omessa e contraddittoria motivazione su un fatto controverso e decisivo della controversia. Richiamando il principio della diligenza del mandatario (che avrebbe imposto il ricorso alla procedura monitoria per il recupero dei contributi necessari alle spese condominiali), sostiene il ricorrente che la Corte d'Appello avrebbe motivato inadeguatamente sulla prova dell'esonero di responsabilità dell'**A** e sulla ammissibilità della prova testimoniale in

ordine ad un documento (la costituzione in mora dei condomini inadempienti nel versamento dei contributi) da provarsi per iscritto, salvo lo smarrimento dello stesso.

5 Il ricorso è manifestamente infondato.

5.1 La questione di diritto del divieto, ai sensi dell'art. 2725 cc, di prova testimoniale sulla esistenza di atti di costituzione in mora (da provarsi per iscritto) è da ritenersi nuova.

Ed infatti, poiché la relativa prova per testi era stata assunta nel giudizio di appello (ne dà atto la sentenza impugnata a pag. 6), era onere del ricorrente dimostrare di aver sollevato la questione tempestivamente in quel grado di giudizio, al momento della articolazione del mezzo istruttorio e poi in sede di precisazione delle conclusioni, ma nel ricorso nulla si dice al riguardo.

Questa Corte ha costantemente affermato che, qualora una determinata questione giuridica - che implichi un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata né indicata nelle conclusioni ivi epigrafate, il ricorrente che riproponga la questione in sede di legittimità, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità, per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale scritto difensivo o atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa (tra le varie, sez. 1, Sentenza n. 25546 del 30/11/2006 Rv. 593077; Sez. 3, Sentenza n. 15422 del 22/07/2005 Rv. 584872 Sez. 3, Sentenza n. 5070 del 03/03/2009 Rv. 606945).

5.2 Per il resto, la censura investe l'adeguatezza della motivazione adottata dalla Corte d'Appello per escludere la responsabilità dell'ex amministratore per violazione dell'obbligo di diligenza del buon padre di famiglia gravante sul mandatario (motivazione definitiva ora inadeguata, ora carente) e, dunque, un vizio non più denunziabile, come si evince dal chiaro tenore dell'art. 360 n. 5 cpc nel testo attualmente in vigore.

Va comunque osservato che l'amministratore ha, nei riguardi dei

partecipanti al condominio, una rappresentanza volontaria, in mancanza di un ente giuridico con una rappresentanza organica, talché i poteri di lui sono quelli di un comune mandatario, conferitigli, come stabilito dall'art. 1131 c.c., sia dal regolamento di condominio sia dalla assemblea condominiale (Cass. 9 aprile 2014, n. 8339; Cass. 4 luglio 2011, n. 14589). Nell'esercizio delle funzioni assume le veste del mandatario e pertanto è gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'art. 1710 c.c.

Nel caso di specie la Corte d'appello ha accertato, con apprezzamento in fatto, che l'amministratore nel periodo 2005/2006 aveva più volte sollecitato, anche per iscritto, i condomini morosi al versamento delle quote condominiali, avendo egli la facoltà e non l'obbligo di ricorrere all'emissione di un decreto ingiuntivo nei riguardi dei condomini morosi.

La deduzione appare corretta perché l'art. 63 disp. att. cc. non prevede un obbligo, ma solo una facoltà di agire in via monitoria contro i condomini morosi ("*può ottenere decreto di ingiunzione...*") e pertanto non merita censura la decisione impugnata laddove ha escluso la violazione dell'obbligo di diligenza da parte dell' **A** per essersi comunque attivato nella raccolta dei fondi, avendo comunque messo in mora gli inadempienti (e l'indagine circa l'osservanza o meno da parte del mandatario degli obblighi di diligenza del buon padre di famiglia che lo stesso è tenuto ad osservare ex articoli 1708 e 1710 c.c. - anche in relazione agli atti preparatori, strumentali e successivi all'esecuzione del mandato - è affidata al giudice del merito, con riferimento al caso concreto ed alla stregua degli elementi forniti dalle parti, il cui risultato, fondato sulla valutazione dei fatti e delle prove, è insindacabile in sede di legittimità: v. tra le varie, Sez. 2, Sentenza n. 13513 del 16/09/2002 in motivazione).

Il ricorso va pertanto respinto e le spese vanno poste a carico della parte soccombente.

Considerato che il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 per cui sussistono le condizioni per dare atto — ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la

09

formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato-Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1 -quater all'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 — della sussistenza dell'obbligo di versamento, a carico della parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

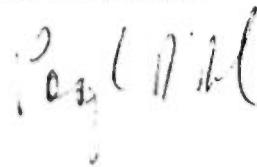
P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese del presente grado di giudizio che liquida in €. 2.200,00 di cui €. 200,00 per esborsi.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 - quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art.1,comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, a carico della parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 -bis dello stesso art. 13.

Roma, il 12.9.2.2017.

Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

20 OTT. 2017



Il Funzionario Giudiziale
Luise PASSINETTI

