

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Presidente

Dott. ORILIA Lorenzo - rel. Consigliere

Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere

Dott. PICARONI Elisa - Consigliere

Dott. SCALISI Antonino - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 10777/2014 proposto da:

CONDOMINIO (.....), elettivamente domiciliato in
(.....), presso lo studio dell'avvocato (.....), rappresentato e
difeso dall'avvocato (.....);

- ricorrente -

contro

(.....), elettivamente domiciliato in (.....), presso lo studio dell'avvocato (.....), rappresentato e difeso dagli avvocati (.....), (.....);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. della CORTE D'APPELLO di, depositata il

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

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

1 Il Tribunale di, con sentenza depositata in data 12.05.2009, accertava la responsabilita' di (.....), ex amministratore del condominio di via (.....) 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' (.....) (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 meta' delle spese processuali.

2 Decidendo sul gravame proposto in via principale dal Condominio e, in via incidentale dall' (.....), la Corte d'appello di, accoglieva l'impugnazione incidentale dell'ex amministratore; dichiarandolo esente da responsabilita' contrattuale perche' l'accertata mancanza di fondi nelle casse condominiali era stata determinata proprio dalla morosita' dei condomini e i solleciti inviati a costoro erano sufficienti ai fini

dell'adempimento degli obblighi derivanti dal mandato, non essendo tenuto l' (.....) 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' (.....) resiste con controricorso.

4 Con unico motivo si deduce, la violazione e falsa applicazione degli articoli 1710 e "2795 c.c.", (così testualmente, ma trattasi di mero errore materiale essendo chiaro il riferimento all'articolo 2725 c.c., ndr), articolo 63 disp. att. c.c., in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - 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' (.....) 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'articolo 2725 c.c., 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 ne' indicata nelle conclusioni ivi epigrafate, il ricorrente che riproponga la questione in sede di legittimita', al fine di evitare una statuizione di inammissibilita', per novita' 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 veridicita' 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 responsabilita' 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 piu' denunziabile, come si evince dal chiaro tenore dell'articolo 360 c.p.c., n. 5, 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, talche' i poteri di lui sono quelli di un comune mandatario, conferitigli, come stabilito dall'articolo 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 e' gravato dall'obbligo di

eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'articolo 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 piu' volte sollecitato, anche per iscritto, i condomini morosi al versamento delle quote condominiali, avendo egli la facolta' e non l'obbligo di ricorrere all'emissione di un decreto ingiuntivo nei riguardi dei condomini morosi.

La deduzione appare corretta perche' l'articolo 63 disp. att. c.c., non prevede un obbligo, ma solo una facolta' di agire in via monitoria contro i condomini morosi ("puo' ottenere decreto di ingiunzione...") e pertanto non merita censura la decisione impugnata laddove ha escluso la violazione dell'obbligo di diligenza da parte dell' (.....) 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 e' tenuto ad osservare ex articoli 1708 e 1710 c.c. - anche in relazione agli atti preparatori, strumentali e successivi all'esecuzione del mandato - e' 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, e' insindacabile in sede di legittimita': 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 e' stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 per cui sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17, (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato-Legge di stabilita' 2013), che ha aggiunto il testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 30

maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1 quater, - 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 Euro 2.200,00 di cui Euro 200,00 per esborsi.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17, 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 dello stesso articolo 13, comma 1 bis.