

Appare quanto mai discutibile la prassi ricorrente in molti Giudizi aventi ad oggetto impugnazioni di delibere condominiali, di citare quali testi del Giudizio, condomini, che dovrebbero contraddire quanto riportato nel verbale di assemblea condominiale. Molte volte, si fa testimoniare ai condomini, che, pur avendo lasciato anticipatamente l'assemblea avrebbero, prima di allontanarsi, dato una indicazione di voto. Questa prassi, anche se provata, è stata giustamente contestata da un costante orientamento della Suprema Corte. Ex plurimis Corte di Cassazione Sezione 2 Civile; Sentenza 13.02.1999, n. 1208. "In tema di condominio di edifici, ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'articolo 1136 Codice Civile per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può tenere conto della adesione espressa dal condomino, che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare le decisioni della maggioranza, perché solo il momento della votazione determina la fusione delle volontà dei singoli condomini creativa dell'atto collegiale. Né la eventuale conferma della adesione alla deliberazione, data dal condomino successivamente alla adozione della stessa, può valere, nella predetta ipotesi, come sanatoria della eventuale invalidità della delibera, dovuta al venir meno, per le predette ragioni, del richiesto "quorum deliberativo", potendo, se mai, tale conferma avere solo il valore di rinuncia a dedurre la invalidità, senza che sia, peraltro, preclusa agli altri condomini la possibilità di impugnazione". La Suprema Corte ha focalizzato il momento in cui si determina la volontà collegiale, nel mentre della votazione, ogni dichiarazione antecedente o successiva, fatta da colui il quale non ha preso parte al collegio votante. Anche se può avere valenze secondarie, non determina la volontà collegiale. Così dicono testualmente i Giudici di legittimità: ".....affermando che nel calcolo delle maggioranze prescritte dell'art. 1136 Codice Civile per l'approvazione delle delibere assembleari non si può tenere conto delle adesioni espresse in un momento diverso da quello della votazione, dato che solo questa determina la fusione delle volontà dei singoli creatura dell'atto collegiale, in applicazione di un principio che, in difetto di specifiche norme sulle modalità di votazione nelle assemblee condominiali, si deve evincere dai criteri generali che regolano gli atti collegiali, i quali non possono risolversi nella mera sommatoria delle volontà dei componenti del collegio, in qualunque luogo e tempo espresse, ma richiedono una unitaria manifestazione di volontà del collegio stesso espressa attraverso la volontà maggioritaria dei suoi componenti; del resto, i compiti dell'assemblea condominiale non si esauriscono nell'assenso o dissenso su una proposta, ma implicano, prima della votazione, un dibattito sulle questioni su cui poi deliberare, con la conseguenza che la semplice anticipazione del proprio parere del singolo partecipante non può essere intesa come un effettivo concorso alle successive determinazioni. A tale orientamento il collegio intende aderire, condividendo le argomentazioni addotte a sostegno dello stesso. Va, poi, rilevato che la eventuale conferma della adesione alla deliberazione, successivamente alla adozione della stessa, da parte dei condomini che tale adesione avevano precedentemente espresso, contrariamente a quanto sembra ritenere la Corte di appello di Roma, non può valere come sanatoria della invalidità, ma eventualmente solo come rinuncia a farla valere, senza precludere agli altri condomini la possibilità di impugnazione". In ogni caso, si deve considerare, che la richiesta di provare, a mezzo testi, una volontà difforme rispetto a quella conclamata dal verbale assembleare, è stata sempre e conformemente contrastata dalla maggiore dottrina e dalla Giurisprudenza di Legittimità. La Corte di Cassazione ha, così, sentenziato: «Poiché la delibera condominiale deve risultare in forma documentale art. 1136, ultimo comma, Codice Civile, è inammissibile

Sudio del Mapi sulla capacità a testimoniare dei condomini nei Giudizi in cui è parte il condominio

la prova testimoniale volta a dimostrare una volontà assembleare difforme da quella che risulta dal verbale (così, Cass. civ., 8 marzo 1997 n. 2101). La Suprema Corte ha così argomentato sulla base della tesi che attribuisce alla verbalizzazione la natura di forma ad substantiam o ad probationem, a seconda del contenuto della deliberazione. Da qui, l'inammissibilità della prova testimoniale ai sensi dell'art. 2725 Codice Civile. Che vieta la prova a mezzo testi, quando, secondo la legge un fatto deve essere provato per iscritto. Valore ad probationem della delibera condominiale. Aliunde, sarebbe estremamente dubbia l'ammissibilità formale della prova testimoniale in relazione al disposto dell'art. 246 Codice Procedura Civile, che sancisce l'incapacità a deporre come testi per coloro che hanno nella causa un interesse che potrebbe legittimare la loro partecipazione al giudizio. I condomini, anche se rappresentati dall'amministratore pro tempore, sono parti del giudizio in corso, portatori di interessi assolutamente contrastanti con quelli dell'attore. La possibilità di testimoniare nel Giudizio, che vede coinvolto il condominio va senz'altro esclusa per i condomini. Rimane del tutto pacifico in giurisprudenza, che ciascuno di loro è legittimato a divenire parte nel giudizio instaurato o subito dal condominio, cosicché è del tutto palese la ricorrenza della circostanza del presupposto negativo indicata dall'art. 246 C.P.C. Circa la legittimazione, da ultimo: «Il condominio non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne deriva che l'amministratore per effetto della nomina ex art. 1129 c.c. ha soltanto una rappresentanza ex mandato dei vari condomini e che la sua presenza non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti sia esclusivi che comuni» (Cass. 14 dicembre 1993, n. 12304). Negli stessi termini, anche Trib. Genova, ord. 11 ottobre 1990: «Il giudice istruttore rilevata la qualità di condomini dei testi oggi indicati, considerato che gli stessi nella loro qualità potrebbero partecipare al giudizio avendo interessi in causa, dichiara l'incapacità a testimoniare dei testi oggi indicati». Tale incapacità non può che del pari colpire anche l'amministratore del condominio: egli n'è, infatti, il legale rappresentante ed assume perciò la posizione di parte nel processo (cfr. MANDRIOLI, Corso di diritto processuale civile, p. 201). «L'incapacità a testimoniare prevista dall'art. 246 C.P.C. ricorre solo quando la persona chiamata a deporre abbia nella causa un interesse concreto ed attuale, che sia tale da coinvolgerla nel rapporto controverso e da legittimare una sua assunzione della qualità di parte, in senso processuale e in senso sostanziale, nel giudizio» (da ultimo, Cassazione Civile 3 febbraio 1993, n. 1341). Più recentemente la Suprema Corte ha affrontato in modo diretto la questione di diritto sentenziando quanto segue: «La controversia promossa dall'amministratore di condominio, al quale spetta, come mandatario dei condomini, la rappresentanza degli stessi, per la riscossione dei contributi dovuti da ciascun condomino per l'utilizzazione delle cose o dei servizi comuni, configura una lite fra condomini, nella quale questi, in quanto parti, sono incapaci di testimoniare». (Cassazione Civile 16 Luglio 1997 n°6843). In una ultima Sentenza ha affrontato il problema della testimonianza dei condomini su particolari riguardanti le spese comuni: «Risulta fondato il motivo di ricorso in Cassazione, quando nella Sentenza impugnata la motivazione della Corte si fonda sulle testimonianze rese da alcuni condomini, senza tener conto che nel caso in questione, trattandosi di una lite tra condomini in relazione alla ripartizione delle spese sostenute, i condomini sono incapaci di rendere testimonianza, potendo assumere la qualità di parte. Il precedente giurisprudenziale della Corte di cassazione (n. 12379 del 1992), richiamato dalla Corte di appello, risulta

Sudio del Mapi sulla capacità a testimoniare dei condomini nei Giudizi in cui è parte il condominio

isolato e superato in senso contrario quanto meno da Cass. 1997 n. 6483, che questo Collegio condivide. La sentenza impugnata va quindi cassata sul punto e rinviata ad altra sezione della corte di appello, che, nel valutare nuovamente la prova in ordine alla spesa sostenuta, applichera' il principio di diritto secondo il quale: "nella lite tra condomini relativa alla riscossione di contributi condominiali dovuti da ciascun condomino per l'utilizzazione della cosa comune, i condomini, in quanto parti, sono incapaci di testimoniare". Corte di Cassazione Sezione 2 Civile Sentenza del 23 agosto 2007, n. 17925. Tutto ciò premesso dedotto e rilevato, si conclude rilevando l'impossibilità assoluta per un condomino di testimoniare in un Giudizio in cui è parte il condominio, e nello specifico, l'assoluta irrivalità di testimonianze, anche di soggetti non condomini, che tendono a contraddire quanto riportato, in verbale di assemblea di condominio.