

05761/13



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -
 Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Consigliere -
 Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere -
 Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Rel. Consigliere -
 Dott. MARIO BERTUZZI - Consigliere -

Oggetto

Diritti reali

Ud. 23/11/2012 - PU

R.G.N. 32891/2006

R.G.N. 2264&2007

Cron. 5761
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA INTERLOCUTORIA

sul ricorso 32891-2006 proposto da:

IMMOBILIARE A [] SRL C.F. [] in persona dell'amministratore unico, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA ANAPO 29, presso lo studio dell'avvocato NINNI GUIDO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato FUMAGALLI ALBERTO, come da procura speciale in calce al ricorso;

- *ricorrente* -*contro*

CONDOMINIO PIAZZA [] MILANO ;

- *intimata* -

sul ricorso 2264-2007 proposto da:

CONDOMINIO [] MILANO C.F. [] in persona dell'amministratore pro-tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GIUSEPPE FERRARI 35, presso lo studio dell'avvocato VINCENTI MARCO, che lo

g.l.
24/16/12

rappresenta e difende unitamente all'avvocato CIRLA AUGUSTO, come da procura speciale a margine del controricorso;

- controricorrente e ricorrente in via incidentale -

contro

IMMOBILIARE [A] SRL C.F. [] in persona dell'amministratore unico, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA ANAPO 29, presso lo studio dell'avvocato NINNI GUIDO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato FUMAGALLI ALBERTO, come da procura speciale in calce al ricorso;

- controricorrente al ricorso incidentale -

avverso la sentenza n. 417/2006 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 21/02/2006;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/11/2012 dal Consigliere Dott. IPPOLISTO PARZIALE;
udito l'avv. Ninni, che si riporta agli atti e insiste nel ricorso;
udito il sostituto procuratore generale Libertino Alberto RUSSO, che conclude per l'accoglimento del ricorso principale e il rigetto del ricorso incidentale.

FATTO E DIRITTO

1. - Così riassume la vicenda processuale la sentenza impugnata.

«Con sentenza depositata in Cancelleria il giorno 25/2/2004 (n. 2582/04) il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa n. 6441/92 RG, promossa da IMMOBILIARE [A] S.r.l. contro CONDOMINIO [] - MILANO ha dichiarato la nullità dell'atto di citazione, della procura in calce alla citazione stessa e degli atti successivi.

Il giudizio era stato introdotto con atto di citazione con il quale la srl Immobiliare [A], in liquidazione, aveva convenuto in giudizio il

Condominio di [] Milano, chiedendo che fosse dichiarata l'inesistenza di servitù di passaggio a favore del Condominio, attraverso l'ingresso di Piazza [] e gli adiacenti locali di esclusiva proprietà dell'attrice.

Si era costituito il convenuto Condominio, eccedendo il difetto di *legittimatio ad causam* dell'amministratore del Condominio e facendo "riserva di eccezione di legittimazione ad processum o ad causam", ad esibizione avvenuta del "verbale dell'Assemblea Straordinaria di messa in liquidazione" della società attrice. Aveva chiesto, in via riconvenzionale, di accertare la proprietà dei singoli Condomini sugli enti dedotti in causa, avendo l'amministratore la "piena capacità di rappresentanza ove si controverta su beni condominiali"».

2. - La Corte d'appello riteneva invece intervenuta una regolare ratifica della procura a stare in giudizio e, affrontando il merito, dichiarava carente di legittimazione il condominio, perché, così come indicato nell'atto di citazione dalla società oggi ricorrente, «i fatti che si lamentano come abusivo esercizio della servitù sono... fatti di singoli condomini».

3. Impugna la sentenza con ricorso principale l'immobiliare [A], affidandosi a due motivi. Resiste con controricorso e propone ricorso incidentale il Condominio. Resiste con controricorso al ricorso incidentale l'Immobiliare, che ha depositato memoria.

4. I ricorsi, in quanto proposti avverso la medesima sentenza, vanno riuniti ai sensi dell'art. 335 cpc.

5. I motivi del ricorso principale

5.1 Con il primo motivo di ricorso viene dedotta la violazione dell'articolo 1131, secondo comma, codice civile. Era stata proposta un'azione di mero accertamento (*negatoria servitutis*) da parte della società immobiliare senza ulteriori richieste in ordine alla rimozione o alla esecuzione di opere. Quindi, in giudizio poteva stare solo il

Condominio in conformità all'orientamento più volte espresso dalla Corte di cassazione e tra gli altri con Cass. 1975 n. 3751 e Cass. 1987 n. 2010.

5.2. Con il secondo motivo si deduce la violazione dell'articolo 1131, secondo comma e 112 c.p.c. nonché errore di motivazione. La Corte di appello ha male interpretato la domanda che era rivolta nei confronti del Condominio, pronunciando su una domanda non proposta con conseguente violazione dell'articolo 112 c.p.c. e ha mal motivato, fondando le sue argomentazioni su una errata valutazione in fatto, perché i singoli condomini esercitavano la servitù non già in proprio, ma nell'interesse di tutti e a favore di tutti (Cass. 2005 n. 9206).

6. Con ricorso incidentale, affidato ad un unico motivo, il Condominio lamenta l'erronea decisione della Corte d'appello di Milano, che ha ritenuto valida la procura a stare in giudizio, così come successivamente ratificata. Il ricorrente Condominio osserva che la procura iniziale non fu conferita dal liquidatore, unico abilitato al riguardo. Si tratta di atto invalido non suscettibile di sanatoria con effetto retroattivo, non essendo quindi sufficiente la conferma del mandato, ancorché effettuata dal legale rappresentante della ricorrente in appello.

7. Occorre rilevare in via preliminare che l'amministratore pro tempore del Condominio ha proposto il contoricorso e il ricorso incidentale in assenza di una specifica delibera condominiale. Al riguardo, questa Corte, a Sezioni Unite (Cass. Sez. U, Sentenza n. 18331 del 06/08/2010, Rv. 614419) ha avuto occasione di affermare quanto segue.

«Dal sistema normativo emerge che l'amministratore di condominio non è un organo necessario del condominio. L'art. 1129 c.c. espressamente richiede la nomina di un amministratore solo quando il numero di condomini sia superiore a quattro.

Ne consegue che in materia di condominio negli edifici, l'organo principale, depositario del potere decisionale, è l'assemblea dei condomini, così come in materia di comunione in generale il potere decisionale e di amministrazione della cosa comune, spetta solo ed esclusivamente ai comunisti (art. 1105 c.c.) e la nomina di un amministratore cui "delegare" l'esercizio del potere di amministrazione è ipotesi meramente eventuale (art. 1106 c.c.).

La prima, fondamentale, competenza dell'amministratore consiste nell'"eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini" (art. 1130 c.c., comma 1, n. 1). Da tale disposto si evince che l'essenza delle funzioni dell'amministratore è imprescindibilmente legata al potere decisionale dell'assemblea: è l'assemblea l'organo deliberativo del condominio e l'organo cui compete l'adozione di decisioni in materia di amministrazione dello stesso, mentre l'amministratore riveste un ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni adottate in seno all'assemblea. Nessun potere decisionale o gestorio compete all'amministratore di condominio in quanto tale (e ciò a differenza di quanto accade nelle società, sia di persone che di capitali, dove all'amministratore competono poteri propriamente gestionali). Anche l'art. 1131 c.c., nell'attribuire all'amministratore di condominio un potere di rappresentanza dei condomini e di azione in giudizio, chiarisce che tale potere è conferito "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea". Ancora una volta, quindi, si legano i poteri dell'amministratore di condominio alle deliberazioni dell'assemblea, proprio a voler sottolineare la derivazione e subordinazione degli stessi alle decisioni dell'organo assembleare.

L'art. 1131 c.c., comma 2, prevede poi che l'amministratore possa essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Mentre il comma terzo aggiunge che qualora la citazione abbia contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio comunicazione all'assemblea.

Detta normativa è stata interpretata, secondo prevalente e risalente orientamento, come affermazione di un autonomo potere dell'amministratore di essere destinatario di atti processuali, nonché del potere di costituirsi in giudizio e di impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente, se rientranti nelle sue attribuzioni, posto che la norma dell'art. 1131, comma 3, sembrerebbe richiedere la necessità di una comunicazione all'assemblea solo nel caso di materie non rientranti nelle attribuzioni dell'amministratore. Secondo altri, va intesa come espressione dell'esigenza di facilitazione dei rapporti tra terzi e condominio. La citazione notificata all'amministratore consente di risolvere le problematiche connesse ad una eventuale notificazione individuale ai singoli condomini, soprattutto nei condomini di notevoli dimensioni.

Tale normativa deve essere tuttavia correttamente interpretata alla luce dei principi generali e, soprattutto, del ruolo e delle competenze dell'amministratore di condominio, nonché in base al diritto di dissenso dei condomini rispetto alle liti (art. 1132 c.c.). L'amministratore, come detto, non ha autonomi poteri, ma si limita ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 c.c.).

Ne consegue che, anche in materia di azioni processuali, il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente. Un tale potere decisionale non può competere all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma meramente esecutivo del condominio.

Ove tale potere spettasse all'amministratore, questi potrebbe anche autonomamente non solo costituirsi in giudizio ma anche impugnare un provvedimento senza il consenso dell'assemblea e, in caso di ulteriore soccombenza, far sì che il condominio sia tenuto a pagare le spese processuali, senza aver in alcun modo assunto decisioni al riguardo.

Tale soluzione non solo contrasta con il principio che unico organo decisionale nel condominio è l'assemblea, ma conculca anche il diritto dei condomini di dissentire

rispetto alle liti (art. 1132 c.c.). La mancata convocazione dell'assemblea per l'autorizzazione ovvero per la ratifica dell'operato dell'amministratore vanifica ogni possibilità di esercizio del diritto al dissenso alla lite che la legge espressamente riconosce ai condomini.

L'attribuzione in capo all'assemblea di condominio del potere gestorio e, quindi, della decisione se resistere in giudizio o impugnare la sentenza sfavorevole, per cui occorre che l'amministratore sia autorizzato a tanto, va tuttavia raccordata con la legittimazione passiva generale attribuita all'amministratore dall'art. 1131 c.c., comma 2. Invero, tale legittimazione rappresenta il mezzo procedimentale per il bilanciamento tra l'esigenza di agevolare i terzi e la necessità di tempestiva (urgente) difesa (onde evitare decadenze e preclusioni) dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, che deve ritenersi immanente al complessivo assetto normativo condominiale. Pertanto, l'amministratore convenuto può anche autonomamente costituirsi in giudizio ovvero impugnare la sentenza sfavorevole, nel quadro generale di tutela (in via d'urgenza) di quell'interesse comune che integra la ratio della figura dell'amministratore di condominio e della legittimazione passiva generale, ma il suo operato deve essere ratificato dall'assemblea, titolare del relativo potere. La ratifica, che vale a sanare con effetti ex tunc l'operato dell'amministratore che abbia agito senza autorizzazione dell'assemblea, è necessaria sia per paralizzare la dedotta eccezione di inammissibilità della costituzione in giudizio o dell'impugnazione, sia per ottemperare al rilievo ufficioso del giudice che, in tal caso, dovrà assegnare, ex art. 182 c.p.c., un termine all'amministratore per provvedere.

Tali principi sono condivisi dal Collegio, che rileva che nel caso in esame l'iniziativa dell'impugnazione della sentenza della Corte di appello è stata assunta dall'amministratore, che ha conferito la procura speciale, mentre manca agli atti la delibera assembleare, anche a ratifica.

Di conseguenza, va disposto il rinvio a nuovo ruolo della trattazione dei ricorsi per consentire all'amministratore di produrre la

deliberazione assembleare anche a ratifica, dovendosi in mancanza dichiarare l'inammissibilità del ricorso.

P.T.M.

La Corte, riuniti i ricorsi, rinvia la trattazione a nuovo ruolo, concedendo termine di 90 giorni dalla comunicazione al Condominio per la produzione della delibera di autorizzazione all'amministratore dalla proposizione del controricorso e del ricorso incidentale.

Così deciso in Roma, Camera di Consiglio del 23 novembre 2012

IL PRESIDENTE

Il Funzionario Giudiziario
Suzanna Donatella PANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

7 MAR. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Suzanna Donatella PANNA