

Esposizione del fatto

Il condominio di via (omissis) oppose il decreto ingiuntivo emesso a suo carico, su ricorso della Regionale Costruzioni Impianti di S.M. e S.M. snc, per il pagamento di 15.148,36 Euro, a titolo di saldo di lavori eseguiti sulla facciata dell'edificio condominiale, deducendo che essi erano stati commissionati al di fuori del preesistente contratto, dal solo amministratore dell'epoca, geometra S.F. , ed in assenza di apposita delibera dell'assemblea del condominio.

La Regionale Costruzioni Impianti nel costituirsi chiese, in via principale, la conferma del decreto opposto; chiamò altresì in causa il S. , chiedendo, in via subordinata, ove ne fosse stata accertata la responsabilità personale, la condanna di quest'ultimo al pagamento dell'importo di 15.148,36 Euro. Il geometra S. , costituitosi, affermò di aver autorizzato l'esecuzione dei lavori, conseguenti ad una transazione conclusa tra il condominio e l'Impresa esecutrice, in quanto essi si erano resi necessari ed urgenti a seguito di una situazione di fatto manifestatasi all'esito di controlli successivi.

Il Tribunale di Trieste respinse l'opposizione e rigettò la domanda di manleva nei confronti del geometra S. .

La Corte d'Appello di Trieste, in parziale riforma della sentenza impugnata, confermò il rigetto dell'opposizione, ma condannò il S. al pagamento dell'importo che il condominio (omissis) avrebbe dovuto pagare alla Regionale Costruzione Impianti.

A fondamento della pronuncia, la Corte rilevò che non poteva ritenersi provata l'urgenza dei lavori, ai sensi dell'art. 1135 c.c., precisando che la carenza di tale presupposto, contrariamente a quanto sostenuto dal primo giudice, era stata specificamente contestata dall'opponente.

La Corte rilevava inoltre che non risultava che l'amministratore avesse provveduto a riferire su tali lavori all'assemblea condominiale, né che gli stessi fossero stati autorizzati dalla delibera che aveva ratificato la transazione con l'impresa.

Il giudice di appello affermò, in conclusione, che la domanda di condanna proposta dall'impresa nei confronti del condominio era fondata in quanto l'ordine di eseguire i lavori era stato impartito dall'amministratore, e quindi da persona che appariva legittimata verso il terzo, e che altrettanto fondata era la domanda di rivalsa, dato che l'assemblea condominiale non aveva autorizzato, né ratificato i lavori. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione S.F. , sulla base di due motivi, illustrati da successiva memoria ex art. 378 cpc. La Regionale Costruzioni ha resistito con controricorso, ed ha altresì proposto ricorso incidentale condizionato, mentre il condominio di via (omissis) non ha svolto, nel presente giudizio, attività difensiva.

Considerato in diritto

Conviene premettere che in conseguenza della mancata impugnazione da parte del condominio di via (omissis) , risulta passata in giudicato la statuizione della sentenza impugnata che ne ha respinto l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso a suo carico su ricorso della Regionale Costruzioni e Impianti snc.

Con il primo, articolato, motivo di ricorso, il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 112 c.p.c., 1131,1135, 1387 e 1398 c.c. in relazione all'art. 360 n.3) codice di rito, nonché insufficiente e contraddittoria motivazione rispetto ad un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi

dell'art. 360 n.5) cpc, censurando il capo della sentenza che ha confermato la condanna del condominio, fondandola sulla c.d. rappresentanza apparente dell'amministratore, che non era stata peraltro dedotta dalla creditrice.

Con il secondo motivo si denunzia la violazione degli artt. 1130, 1131, 1133, 1135, 1704, 1711, 1719 e 1720 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3) cpc, censurando la statuizione con la quale la Corte ha accolto la domanda di rivalsa del condominio nei confronti dell'amministratore.

Per ragioni di priorità logica, conviene preliminarmente esaminare il secondo motivo di ricorso, che concerne la stessa sussistenza del diritto di rivalsa fatto valere dal condominio nei confronti del ricorrente.

Il motivo è fondato.

In materia di lavori di straordinaria amministrazione disposti dall'amministratore di condominio in assenza di previa delibera assembleare non è infatti configurabile alcun diritto di rivalsa o di regresso del condominio, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile (artt. 1130 e 1135), che limitano le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservano all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria, con la sola eccezione dei lavori di carattere urgente.(Cass. n. 4332/1987)

Di conseguenza, nel caso in cui l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135 comma 2 c.c., abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra ed egli abbia speso, nei confronti dei terzi, il nome del condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato e l'obbligazione è direttamente riferibile al condominio. Laddove invece i lavori eseguiti da terzi su disposizione dell'amministratore non posseggano il requisito dell'urgenza, il relativo rapporto obbligatorio non è riferibile al condominio, trattandosi di atto posto in essere dell'amministratore al di fuori delle sue attribuzioni, attesa la rilevanza "esterna" delle disposizioni di cui agli artt. 1130 e 1135 comma 2 c.c. (Cass. 6557/2010).

Non sono dunque, nel caso di specie, neppure astrattamente configurabili gli elementi costitutivi dell'azione di rivalsa, esperibile nei confronti dell'amministratore ex art. 1218 c.c., per il recupero di somme che il condominio abbia dovuto pagare a terzi danneggiati (Cass.17983/2014).

L'accoglimento del secondo motivo, e la conseguente esclusione del rapporto di garanzia (impropria) tra condominio e geometra S. , assorbe l'esame del primo motivo di ricorso, che concerne l'obbligazione principale del condominio, posto che il terzo chiamato in giudizio può impugnare la statuizione sul rapporto principale solo nell'ambito del rapporto di garanzia e per i riflessi che la decisione può avere su di esso (Cass. 2557/2010).

Va invece dichiarato inammissibile il ricorso incidentale dell'impresa costruttrice, per sopravvenuta carenza di interesse, in conseguenza della mancata impugnazione da parte del condominio, e conseguente passaggio in giudicato, del capo della sentenza impugnata che ne ha respinto l'opposizione al decreto ingiuntivo, confermando la statuizione di condanna del condominio medesimo al pagamento del corrispettivo dei lavori in favore della Regionale Costruzioni e Impianti snc.

In conclusione, fermo il passaggio in giudicato del capo che ha respinto l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo proposta dal condominio di via (omissis) , la sentenza impugnata va cassata sul capo che ha condannato il geometra S. al rimborso al condominio dell'importo che quest'ultimo è tenuto a corrispondere alla Regionale Costruzione Impianti snc e, rilevato che non sono necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito, con reiezione della domanda di

condanna proposta dal condominio nei confronti del geometra S. .

Considerate le ragioni della decisione ed il complessivo comportamento delle parti, sussistono giusti motivi, ex art. 92 cpc nella formulazione applicabile ratione temporis alla presente controversia, instaurata in data anteriore al 4 luglio 2009, per disporre l'integrale compensazione delle spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo del ricorso principale, assorbito il primo.

Dichiara inammissibile, per sopravvenuta carenza di interesse, il ricorso incidentale condizionato della Regionale Costruzione Impianti snc. Cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, respinge l'opposizione proposta dal condominio di via (omissis) avverso il decreto ingiuntivo, per l'importo di 15.148,36 Euro, emesso nei suoi confronti su ricorso della Regionale Costruzione Impianti snc.

Respinge la domanda di condanna spiegata dal condominio di via (omissis) nei confronti del geometra S.F. .

Dichiara interamente compensate tra le parti le spese dell'intero giudizio.