Civile Sent. Sez. 2 Num. 8339 Anno 2014
Presidente: TRIOLA ROBERTO MICHELE
Relatore: MANNA FELICE
Data pubblicazione: 09/04/2014

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso 20486-2007 proposto da:

COND VIA BOCCHERINI 21 CASALECCHIO DI RENO, IN PERSONA DEL SUO AMM.RE E LEGALE RAPP.TE P.T - P.I.911509440376, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA NOMENTANA 76, presso lo studio dell'avvocato PALLOTTA GIAMPIERO, rappresentato e difeso dall'avvocato DONATI GIOVANNI;

2014

328

- ricorrente -

contro

GRIMANDI MARIO C.F.GRMMRA22M21F659N, elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE G. MAZZINI 55, presso lo

studio dell'avvocato MASTROSANTI ROBERTO, rappresentato e difeso dall'avvocato TORRICELLI PIETRO;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 284/2007 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 26/02/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30/01/2014 dal Consigliere Dott. FELICE MANNA;

udito l'Avvocato Mastrosanti Roberto con delega depositata in udienza dell'Avv. Torricelli Pietro difensore del controricorrente che si riporta agli atti depositati, ed ha sollevato l'eccezione della mancata delibera del Condominio che delega l'Amm.re a rappresentarlo nei gradi di giudizio precedenti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FRANCESCA CERONI che ha concluso peer il rigetto del ricorso.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nel 1997 il condominio di via Boccherini 21, in Casalecchio sul Reno, conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Bologna il suo ex amministratore, Mario Grimandi, per sentirlo condannare a titolo di risarcimento del danno al pagamento della somma di 23.099.091 del vecchio conio. A sostegno della domanda deduceva di avere in comune la centrale termica con il vicino condominio di cui al n.c. 23 della stessa via, col quale, fino al 1984, aveva costituito un unico supercondominio. Cessato il quale e rimasto, tuttavia, in comune detto impianto, i due condomini nel 1985 avevano concluso una transazione in base alla quale le spese relative al bene e al servizio comune sarebbero state suddivise in parti uguali. Nel 1996 la Pir Petroli s.p.a., società fornitrice del gasolio per l'alimentazione della centrale termica, aveva formulato un'unica richiesta ai due condomini per il pagamento della somma di lire 45.696.000 risultante a loro debito in base all'estratto conto. A seguito di ciò il Grimandi, nella sua qualità di amministratore del condominio di cui al n.c. 21, aveva provveduto a pagare la quota parte di lire 22.848.000 versandola a mani dell'amministratore del n.c. 23, Andrea Tinti, il quale, tuttavia, non aveva poi versato l'importo alla Pir Petroli s.p.a. Di conseguenza, avendo dovuto nuovamente pagare tale somma alla società creditrice, con maggiorazione degli interessi di mora, il condominio di cui al n.c. 21 aveva agito contro il Grimandi, nel frattempo cessato dalla carica, per il risarcimento del danno.

Nel resistere in giudizio il convenuto deduceva che da almeno dieci anni egli era solito effettuare il pagamento delle spese di consumo della centrale termica, comune al condominio del n.c. 23, mediante assegni bancari intestati

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

all'amministratore di quest'ultimo, Andrea Tinti, che provvedeva poi a pagare la comune società creditrice. Di tale modalità di pagamento, sosteneva, l'assemblea del condominio n.c. 21 era sempre stata a conoscenza, autorizzandola o comunque ratificandola.

Il Tribunale accoglieva la domanda, ritenendo non autorizzato dal condominio tale modo di pagamento e gravemente negligente l'avervi fatto ricorso delegando una propria attribuzione ad un terzo.

Tale sentenza era ribaltata dalla Corte d'appello di Bologna.

Riteneva la Corte territoriale che i due condomini avrebbero dovuto nominare un amministratore dell'impianto comune e provvedere di conseguenza per quanto concernente i rapporti con i terzi fornitori. In difetto, questi ultimi avevano continuato a rapportarsi come in precedenza con il Tinti, precedente amministratore del supercondominio e poi amministratore del solo condominio di cui al n.c. 23. Pertanto il Grimandi, consegnando a lui le somme relative alla quota parte del debito relativo al condominio n.c. 21, non aveva delegato a un terzo una propria funzione, ma si era limitato ad operare in conformità ad una situazione di fatto originata dagli stessi condomini e protrattasi per ben dieci anni.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre il condominio di via Boccherini 21, in base a sei motivi.

Mario Grimandi resiste con controricorso.

Concesso all'amministratore del condominio un termine per produrre l'autorizzazione dell'assemblea condominiale a proporre il ricorso per cassazione, tale autorizzazione è stata debitamente depositata.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1. - Preliminarmente va respinta l'eccezione, sollevata dal controricorrente in sede di discussione, d'inammissibilità del ricorso per il difetto di autorizzazione dell'amministratore del condominio di via Boccherini a stare in giudizio nei precedenti gradi di merito. Trattandosi di un'ipotesi di nullità derivata della sentenza, tale vizio, convertendosi in motivo d'impugnazione ai sensi dell'art. 161, primo comma c.p.c., avrebbe dovuto essere fatto valere con ricorso incidentale condizionato.

2. - Col primo motivo è dedotta l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa fatti controversi e decisivi, in relazione all'art. 360, n. 5 c.p.c.

La Corte territoriale ha ritenuto che il Grimandi, consegnando al Tinti il denaro per effettuare il pagamento del combustibile relativo alla quota parte dovuta dal condominio di cui al n.c. 21, non avrebbe delegato un proprio compito al Tinti, ma si sarebbe limitato ad operare in base ad una situazione di fatto originata dagli stessi condomini e protrattasi per dieci anni. Tale affermazione, sostiene parte ricorrente, è inidonea a fondare la decisione, perché nell'escludere l'esistenza di un mandato dal Grimandi al Tinti, omette, nel giungere alla conclusione, il passaggio logico per cui sarebbe imputabile a quest'ultimo l'amministrazione della centrale termica nell'interesse del condominio nc. 21. E non chiarisce per la quale ragione la fattispecie non rientrerebbe nella previsione dell'art. 1717 c.c., applicata, invece, dal giudice di primo grado.

3. - Il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 1717 c.c.

E' pacifico, sostiene parte ricorrente, che nel pagare la quota parte del combustibile relativa la condominio nc. 21, il Grimandi abbia sostituito a sé il

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Tinti. Esclusa la necessita di una siffatta sostituzione per la natura dell'incarico ed esclusa, altresì, l'esistenza di un'autorizzazione del condominio mandante, si deve concludere che la Corte territoriale abbia violato l'art. 1717 c.c. nella parte in cui ha affermato che le osservazioni del giudice di primo grado sulla portata di tale norma sono esatte in astratto, ma non terrebbero conto della situazione di fatto.

Formula al riguardo il seguente quesito di diritto ex art. 366-*bis* c.p.c. (applicabile alla fattispecie *ratione temporis*): "dica la Suprema Corte se a norma dell'art. 1717, 1° comma c.c., al di fuori delle eccezioni ivi contemplate di necessità dovuta alla natura dell'incarico ovvero di espressa autorizzazione del mandante, nella circostanza secondo la quale il mandatario sostituisca altri a se stesso, la relativa autorizzazione del mandante possa essere desunta da fatti concludenti desumibili da circostanze negative, e quindi non visibili, ovvero da fatti di terzi estranei alla sfera giuridica dei condomini stessi".

4. - Col terzo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1129, 1° comma c.c.

La sentenza impugnata, dando rilievo ad una situazione di fatto che sarebbe stata occasionata da una condotta negativa del condominio protratta per dieci anni, attribuisce in pratica al Tinti, pur senza dirlo espressamente, la qualifica di amministratore di fatto della centrale termica, senza che ciò sia stato deliberato dall'assemblea del condominio nc. 21.

La censura si traduce nel seguente quesito: "dica la Suprema Corte se, al di fuori della nomina ad amministratore di condominio da parte dell'assemblea o dell'autorità giudiziaria, possa configurarsi una tale nomina per fatti

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

concludenti dei singoli condomini desumibili da circostanze negative, e quindi non visibili né percepibili, ovvero da fatti di terzi estranei alla sfera giuridica dei condomini stessi".

5. - Con il quarto motivo si deduce la violazione degli artt. 1130, n. 3 e 1717 c.c.

La Corte d'appello, riconoscendo nella fattispecie ad una persona terza e diversa dall'amministratore del condominio il potere-dovere di esercitare attribuzioni di esclusiva spettanza *ex lege* di quest'ultimo, ha violato l'art. 1130, n. 3 c.c., in base al quale solo l'amministratore ha il potere di erogare le spese relative alla manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio.

Segue il quesito: "dica la Suprema Corte se è legittimo e corretto sul piano giuridico che le attribuzioni proprie dell'amministratore di condominio, tra cui quella di cui all'art. 1130, n. 3 c.c., posano essere delegate o di fatto adempiute da un terzo in luogo dell'amministratore, al di fuori del meccanismo d'imputazione di responsabilità previsto dall'art. 1717, 1° comma c.c.

6. - Con il quinto motivo è dedotta la falsa applicazione dell'art. 1130, n. 3 c.c.

A voler seguire la linea interpretativa della Corte territoriale, il Tinti avrebbe avuto il potere di effettuare i pagamenti relativi alla centrale termica per conto del condominio nc. 21, pur senza esserne l'amministratore e senza avere il potere di esigere da condomini stessi i contributi a ciò necessari, come deriverebbe proprio dall'applicazione del principio di diritto espresso da Cass. n. 5160/93, richiamata nella sentenza impugnata.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Segue il quesito: "dica la Suprema Corte se sia giuridicamente ammissibile che un amministratore di condominio, nominato di fatto per la gestione di un bene comune destinato al servizio di più autonomi condomini, senza che sia preventivamente intervenuta alcuna deliberazione delle assemblee dei condomini comunisti, uno dei quali è dal medesimo amministrato per espressa volontà della relativa assemblea, debba svolgere tale compito erogando le spese per l'esercizio di detto servizio comune senza avere il potere di esigere la necessaria provvista dai condomini o da parte di essi, come contemplato dall'art. 1130, n. 3 c.c.".

7. - Col sesto motivo è dedotta la violazione dell'art. 1188, 1° comma c.c. in relazione all'art. 1710, 1° comma c.c.

Ai sensi di tale norma il pagamento va effettuato al creditore o al suo rappresentante. Nella specie il Tinti non era né l'uno né l'altro, onde l'inadempimento della correlata obbligazione da parte del Grimandi quale mandatario.

Parte ricorrente formula all'esito il seguente quesito: "dica la Suprema Corte se la condotta posta in essere da un amministratore di condominio, consistente nell'erogare le spese necessarie all'esercizio di un servizio condominiale nelle mani di soggetti diversi da quelli indicati dall'art. 1188, 1° comma c.c. quali destinatari dei pagamenti, possa ritenersi diligente nell'adempimento del mandatario ai sensi dell'art. 1710, 1° comma c.c.".

8. - Il primo ed il secondo motivo, da esaminare congiuntamente per la loro complementarietà, sono fondati.

8.1. - L'amministratore del condominio opera in regime di rappresentanza volontaria dei partecipanti al condominio, e come tale è soggetto alla

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

disciplina comune degli artt. 1703 e ss. c.c., applicabile a qualsivoglia mandatario, e a quella specifica dell'art. 1130 c.c., salvo i maggiori poteri che il regolamento di condominio o l'assemblea possono conferirgli ai sensi dell'art. 1131, comma 1 c.c. In tale veste giuridica, pertanto, egli eroga le spese occorrenti (per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e) per l'esercizio dei servizi comuni (art. 1130, 1° comma n. 3 c.c.).

La sua responsabilità quale mandatario nello svolgimento di quest'ultima attività non è esclusa né dalla circostanza che detti servizi siano prodotti da impianti a loro volta comuni ad altri condomini, né dal fatto che per la relativa gestione non sia stato nominato un amministratore della comunione, ché l'intero procedimento di erogazione della spesa – che oltre all'accertamento e all'impegno comprende anche il pagamento – si colloca nel rapporto interno fra l'amministratore stesso e il condominio mandante. Ne deriva che, ai sensi dell'art. 1717, 1° comma c.c., l'amministratore che nell'esecuzione di tale attività di mandato sostituisca altri a se stesso senza esservi autorizzato dal condominio o senza che ciò sia necessitato dalla natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita.

E poiché la volontà del condominio si forma e si manifesta attraverso atti collegiali a contenuto formale, anche l'autorizzazione a valersi di sostituti nell'esecuzione del mandato, al pari di ogni altra autorizzazione, deve risultare da un'apposita delibera dell'assemblea condominiale, a nulla rilevando che la sostituzione sia conforme a precedenti prassi note ai condomini, trattandosi di circostanza che di per sé non vale ad esprimere la volontà del condominio.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

8.2. - Nel caso in esame, la Corte territoriale, pur ritenendo astrattamente corretto il richiamo (operato dal giudice di prime cure) all'art. 1717 c.c., ne ha però escluso l'applicazione in considerazione di ciò, che i due condomini (quello di cui al n.c. 21 e quello distinto dal n.c. 23), non hanno né nominato un amministratore per la gestione della centrale termica comune, né regolato i rispettivi rapporti con i fornitori, i quali, essendo terzi estranei alla ripartizione delle spese fra i due enti di gestione, "hanno continuato a rapportarsi come in precedenza con il Tinti, precedente amministratore del 'supercondominio' e poi del civico 23". E da tale premessa ha poi tratto la conseguenza che "il Grimandi, consegnando al Tinti le somme per la quota relativa al civico 21, non ha spontaneamente delegato, come ritenuto dal Tribunale, una propria funzione ad un terzo, ma si è limitato ad operare in base alla situazione di fatto originata dagli stessi condomini e protrattasi per ben dieci anni".

Tale conclusione, priva di fondamento in una norma o in un principio di diritto, è altresì illogica perché *a*) suppone che l'erogazione di una spesa da parte dell'amministratore del condominio degradi a mera raccolta del denaro, al di fuori del vincolo del mandato, allorché la spesa stessa si riferisca ad un servizio che, comune ad altro condominio, non sia stato disciplinato al meglio nei rapporti interni con questo e in quelli esterni con i terzi fornitori; *b*) costituisce quale autoresponsabile di ciò il condominio stesso, come se venuto meno il precedente supercondominio fossero automaticamente cessate anche le attribuzioni dell'amministratore del singolo condominio relative alle spese dei servizi rimasti in comune con l'altro.

Così illogicamente ragionando, la Corte felsinea ha dato rilievo a due circostanze di fatto del tutto prive di rilievo, atteso che la controversia

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

concerne solo l'esecuzione del mandato ad effettuare il pagamento delle spese di riscaldamento, e dunque riguarda una questione interna al rapporto fra il condominio odierno ricorrente e il suo amministratore. Le cui attribuzioni, in difetto, come si è detto, di maggiori poteri derivanti dal regolamento o dall'assemblea, restano comunque disciplinate dall'art. 1130 c.c.

Da qui la piena applicabilità dell'art. 1717 c.c. e la necessità che la sostituzione nell'esecuzione del mandato fosse autorizzata da un'apposita delibera dell'assemblea.

9. - L'accoglimento dei primi due mezzi assorbe l'esame dei restanti motivi.

10. - Pertanto, in accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata va cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Bologna, che nel decidere il merito si atterrà al seguente principio di diritto: "l'amministratore del condominio risponde quale mandatario dell'erogazione della spesa relativa all'esercizio di servizi comuni, indipendentemente dal fatto che questi siano prodotti da impianti a loro volta comuni ad altri condomini, e dalla circostanza che per la loro gestione non sia stato nominato un amministratore della comunione. Pertanto, ai sensi dell'art. 1717, 1° comma c.c., l'amministratore che nell'esecuzione di tale attività di mandato sostituisca altri a se stesso senza esservi autorizzato in forza di un'apposita delibera dell'assemblea condominiale, o senza che ciò sia necessitato dalla natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita, a nulla rilevando che la sostituzione sia conforme a precedenti prassi note ai condomini, trattandosi di circostanza che di per sé non vale ad esprimere la volontà del condominio".

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

11. - Al giudice di rinvio è rimesso, ai sensi dell'art. 385, 3° comma c.p.c., anche il regolamento delle spese di cassazione.

P. Q. M.

La Corte accoglie i primi due motivi di ricorso, assorbiti gli altri, cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Bologna, che provvederà anche sulle spese di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30.1.2014.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale