



02807-17

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*APPALTO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 2622/2012

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 2807

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 21

- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Presidente - Ud. 13/12/2016
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere - PU
- Dott. GUIDO FEDERICO - Rel. Consigliere -
- Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 2622-2012 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato
 in (omissis) , presso lo studio
 dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e difende
 unitamente all'avvocato (omissis) ;

- **ricorrente** -

2016

(omissis)

2532

(omissis) SNC (omissis) , elettivamente
 domiciliato in (omissis) , presso lo
 studio dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta
 e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- **controricorrenti incidentali** -

nonchè contro

CONDOMINIO VIA (omissis) ;

- intimato -

avverso la sentenza n. 556/2010 della CORTE D'APPELLO di TRIESTE, depositata il 04/02/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/12/2016 dal Consigliere Dott. GUIDO FEDERICO;

udito l'Avvocato (omissis) , con delega depositata in udienza dell'Avvocato (omissis) , difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso principale ed il rigetto del ricorso incidentale;

udito l'Avvocato (omissis) con delega depositata in udienza dell'Avvocato (omissis) , difensore del resistente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso incidentale ed il rigetto del ricorso principale;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FRANCESCO MAURO IACOVIELLO che ha concluso per l'accoglimento del ricorso principale e per l'inammissibilità del ricorso incidentale.

Esposizione del fatto

Il condominio di via (omissis) oppose il decreto ingiuntivo emesso a suo carico, su ricorso della (omissis)

(omissis) snc, per il pagamento di 15.148,36 €, 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 (omissis), 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 (omissis), 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 €.

Il geometra (omissis), 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 (omissis).

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

A fondamento della pronunzia, 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 (omissis), sulla base di due motivi, illustrati da successiva memoria ex art. 378 cpc.

La (omissis) 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 (omissis) 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 denuncia 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 dall'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 ^(omissis), 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 (omissis) 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 (omissis) al rimborso al condominio dell'importo che quest'ultimo è tenuto a corrispondere alla (omissis)

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 (omissis) .

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 (omissis) snc.

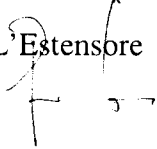
Cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, respinge l'opposizione proposta dal condominio di via (omissis) avverso il decreto ingiuntivo, per l'importo di 15.148,36 €, emesso nei suoi confronti su ricorso della (omissis) snc.

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

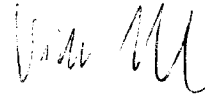
Dichiara interamente compensate tra le parti le spese dell'intero giudizio.


Così deciso in Roma il 13 dicembre 2016

L'Estensore



Il Presidente




Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 02 FEB. 2017


Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 02 febbraio 2017

La presente copia si compone di 8 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92