

0004183-17



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Bruno BIANCHINI - Presidente
- Dott. Lorenzo ORILIA - Consigliere
- Dott. Vincenzo CORRENTI - Consigliere
- Dott.ssa Milena FALASCHI - Consigliere Rel.
- Dott. Mauro CRISCUOLO - Consigliere

ha pronunciato la seguente

R. G. N. 20804/12

Cron. 4183

Rep. CF

U. P. 20/09/2016

Condominio –
Impugnazione
delibera –
Legittimazione
amministratore

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 20804/12) proposto da:

Avv. (omissis) , rappresentato e difeso da se stesso e dall'Avv.to (omissis) ,

in forza di procura speciale in calce al ricorso, del foro di Roma ed elettivamente domiciliato

presso lo studio di quest'ultimo in (omissis) ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO di via (omissis)

(omissis), in persona dell'Amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv.to (omissis)

(omissis) del foro di Roma, in virtù di procura speciale apposta in calce al

controricorso, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in (omissis) ;

- controricorrente -

1735/18

mf



avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 3815 depositata il 21 settembre 2011.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 20 settembre 2016 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

uditi gli Avv.ti (omissis) e (omissis), per parte ricorrente, e (omissis) (omissis), per parte resistente;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Lucio Capasso, che ha concluso per l'accoglimento per quanto di ragione del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 3 maggio 1994 (omissis) evocava, dinanzi al Tribunale di Roma, il CONDOMINIO (omissis) e nella qualità di proprietario di appartamento sito all'interno tre della palazzina (omissis) del complesso condominiale impugnava le delibere del 14 e del 29 aprile 1994 censurando i criteri adottati dall'assemblea per ripartire le spese relative alla impermeabilizzazione e al rifacimento della pavimentazione della terrazza a livello di uso esclusivo di un condomino, nonché la somma necessaria per il risarcimento del danno subito dal condomino proprietario dell'appartamento sottostante per le infiltrazioni di acqua.

Instaurato il contraddittorio, nella resistenza del Condominio, il Tribunale adito accoglieva la domanda attorea e per l'effetto annullava le delibere impuginate.

In virtù di rituale appello interposto dal Condominio, la Corte di appello di Roma, nella resistenza dell'appellato, il quale proponeva appello incidentale condizionato, in accoglimento del gravame principale, rigettato l'incidentale, respingeva la domanda attorea.

A sostegno della decisione adottata la corte territoriale evidenziava che nella specie trovava applicazione la regola stabilita dall'art. 1126 c.c., per la quale detti costi andavano posti a carico solo dei condomini che si trovavano nella colonna immediatamente sottostante il lastrico solare in questione, fruendo essi della sua funzione di copertura.



Di converso non trovava accogliamento l'appello incidentale, che voleva esclusa dalla ripartizione la parte aggettante del lastrico solare, non rilevando il distinguo nella funzione prevalente del lastrico.

Avverso la indicata sentenza della Corte di appello capitolina ha proposto ricorso per cassazione il (omissis), sulla base di tre motivi, illustrati anche da memoria ex art. 378 c.p.c., cui ha replicato il Condominio con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pregiudiziale l'esame dell'eccezione di inammissibilità del ricorso per carenza di procura speciale formulata dal resistente sul presupposto che non sia stata esplicitata con chiarezza l'intenzione di conferire il mandato per il giudizio di legittimità (risultando testualmente conferita la procura in calce al ricorso ... per il presente giudizio avanti alla Corte di Cassazione ... conferendo ogni facoltà di legge ...).

Essa è infondata.

Invero costituisce principio costantemente ribadito da questa Corte quello secondo cui il mandato apposto in calce (come nel caso di specie) o a margine del ricorso per cassazione è per sua natura mandato speciale, senza che occorra per la sua validità alcuno specifico riferimento al giudizio in corso ed alla sentenza contro la quale si rivolge, poiché in tal caso la specialità del mandato è deducibile dal fatto che la procura al difensore forma materialmente corpo con il ricorso od il controricorso al quale essa si riferisce (cfr Cass. 22 gennaio 2015 n. 1205; Cass. 3 luglio 2009 n. 15692).

Nella specie, premesso che il ricorrente è in giudizio di persona, ai sensi dell'art. 86 c.p.c., oltre ad essere difeso congiuntamente e disgiuntamente da altro legale in forza di procura, è la stessa posizione topografica del mandato, in calce al ricorso e prima delle relate di notifica - e, quindi, la stretta e materiale inerenza del mandato al ricorso - che osta a che l'erroneità delle



indicazioni sopra riportate possa comportare incertezza sulla riferibilità dello stesso mandato al giudizio di cassazione.

Venendo al merito del ricorso, con il primo motivo il ^(omissis) lamenta la violazione e la falsa applicazione degli artt. 99 e 112 c.p.c., nonché degli artt. 1130 e 1131 c.c., anche come vizio di omessa motivazione, per non avere la corte distrettuale preso in esame l'eccezione dallo stesso sollevata di difetto di legittimazione dell'Amministratore del Condominio a proporre appello, giacchè pur essendo inserita all'ordine del giorno la questione, l'adunanza non aveva deliberato la proposizione dell'impugnazione, in attesa di conoscere la motivazione della sentenza di prime cure.

La censura è infondata.

In base al disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione della delibera stessa da parte del condomino senza necessità di una specifica autorizzazione assembleare, trattandosi di una controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni, con la conseguenza che in tali casi egli neppure deve premunirsi di alcuna autorizzazione dell'assemblea per proporre le impugnazioni nel caso di soccombenza del condominio (Cass. 15 maggio 1998 n. 4900; Cass. 20 aprile 2005 n. 8286). A questa conclusione non è di ostacolo il principio, enunciato dalle Sezioni Unite (sentenza 6 agosto 2010 n. 18331), secondo cui l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbita dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può bensì costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione. L'ambito applicativo del dictum



delle Sezioni Unite - con la regola, da esse esplicitata, della necessità dell'autorizzazione assembleare, sia pure in sede di successiva ratifica - si riferisce, espressamente, a quei giudizi che esorbitano dai poteri dell'amministratore ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c.. Ma non è questo il caso di specie, posto che eseguire le deliberazioni dell'assemblea e difendere le stesse dalle impugnative giudiziali del singolo condomino rientra nelle attribuzioni proprie dell'amministratore.

In siffatta direzione è indirizzata la giurisprudenza (Cass. 25 ottobre 2010 n. 21841), quando riconosce che l'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130 c.c., comma 1, n. 1), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., comma 2, la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso.

Pur non essendo mancato un orientamento di segno diverso, per avere talora ritenuto, sulla scorta di una lettura ampia della pronuncia delle Sezioni Unite, che, anche nell'ambito della propria sfera di competenza, l'amministratore debba premunirsi di apposita autorizzazione dell'assemblea, avendo, in mancanza, l'onere di far ratificare il proprio operato dall'assemblea, pena la inammissibilità della costituzione da lui autonomamente effettuata, o la inammissibilità dell'impugnazione da lui proposta: e così - in controversia riguardante l'impugnazione di delibera assembleare da parte del condomino - si è assegnato (cfr Cass. 25 febbraio 2011 n. 4733) un termine al Condominio controricorrente, ai sensi dell'art. 182 c.p.c., comma 2, al fine di consentirgli la produzione dell'autorizzazione dell'assemblea, considerata necessaria per la valida costituzione del condominio stesso.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'nyf'.



Il Collegio è invece dell'avviso che, nella propria sfera di competenze (ordinarie o incrementate dall'assemblea), l'amministratore è munito di poteri di rappresentanza processuale ad agire e resistere senza necessità di alcuna autorizzazione. Sarebbe, infatti, veramente defatigatorio, nell'ottica di un assurdo "iperassemblearismo", che l'amministratore fosse costretto a convocare ogni volta i condomini al fine di ottenere il nulla osta, ad esempio, per agire o resistere al monitorio sul pagamento degli oneri condominiali, o al giudizio per far osservare il regolamento, o all'impugnativa di una statuizione assembleare, oppure al fine di sperare nella ratifica riguardo ad un procedimento cautelare volto a conservare le parti comuni dello stabile (v. in termini Cass. 23 gennaio 2014 n. 1451).

Sicché trattandosi nella specie di impugnativa di delibere assembleari relative all'individuazione del criterio di ripartizione delle spese, non occorre alcuna autorizzazione assembleare ai sensi dell'art. 1130 nn. 1 e 3 c.c..

Tanto chiarito, non sussiste il lamentato vizio di omessa pronuncia ravvisandosi nella specie l'ipotesi di motivazione che contiene, all'evidenza, una pronuncia implicita di rigetto della deduzione di inammissibilità dell'appello indicata dal ricorrente. Invero il giudice del gravame si è espresso in merito alla validità delle delibere de quibus, così assorbendo la questione, indissolubilmente collegata, dell'(ir)rilevanza dell'autorizzazione ai fini della difesa nel giudizio introdotto dal condomino resistente nell'interesse di tutti i condomini.

Solo per completezza giova ricordare che ai fini della ravvisabilità del vizio qui denunciato è necessario che sia stato completamente omesso il provvedimento che si palesa indispensabile alla soluzione del caso concreto, sicché esso non ricorre nonostante la mancata decisione su un punto specifico, "quando la decisione adottata comporti una statuizione di rigetto sul medesimo" (cfr Cass. 24 marzo 2016 n. 5838; Cass. 20 gennaio 2016 n. 966; Cass. 8 marzo 2007 n. 5351) e, più in dettaglio, quando pur in mancanza in proposito di una specifica argomentazione, sia ravvisabile nella motivazione del provvedimento impugnato per violazione



dell'art. 112, c.p.c. "una statuizione implicita di rigetto risultando la pretesa avanzata incompatibile con l'impostazione logico-giuridica della pronuncia (cfr Cass. 18 marzo 2016 n. 5443; Cass. 4 marzo 2016 n. 4313).

Con il secondo motivo il ricorrente denuncia la violazione e la falsa applicazione degli artt. 99 e 112 c.p.c., nonché delle regole ermeneutiche di cui agli artt. 1362 e ss c.c. per avere la corte distrettuale omesso di pronunciarsi sul motivo di appello incidentale condizionato con il quale era stata dedotta l'esistenza di una disciplina convenzionale, rappresentata dal regolamento di condominio, agli artt. 3 e 6 tabella A, in deroga alla disciplina codicistica di cui all'art. 1126 c.c..

La questione era stata posta con l'atto di citazione, nel quale veniva illustrata la forma a T della palazzina, e quindi la necessità che le spese dei lavori di manutenzione del lastrico solare non facessero carico ai soli proprietari degli appartamenti sottostanti al lato danneggiato, dal momento che lo stesso regolamento condominiale prevedeva una diversa ripartizione, proprio in considerazione della peculiare forma. Il ricorrente richiama poi precedenti delibere nelle quali il regolamento era stato interpretato dall'assemblea nel senso dallo stesso proposto.

Il motivo è fondato nei termini di seguito illustrati.

La Corte territoriale nel valutare la fattispecie non ha in alcun modo considerato la questione posta dall'appellato – appellante incidentale della prevalenza della disciplina convenzionale di cui al Regolamento condominiale, artt. 2, lett. a) e 3, rispetto a quella codicistica ex art. 1126 c.c., che derogava alla seconda.

Risulta evidente non solo dall'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado, difesa ribadita nelle comparse conclusionali e di replica, ma anche dalla comparsa di costituzione in appello del ricorrente - atto cui questa Corte ha accesso in ragione della natura del vizio dedotto, che consente un'estensione del sindacato al fatto processuale sul quale si incentra la censura (v. di recente, tra le tante, Cass. 11 gennaio 2012, n. 164) - ove espressamente si



legge alla pag. 3 punto b) "in via assorbente, l'esistenza di una disciplina convenzionale dettata dagli artt. 3 e 6 del Regolamento per le cose comuni o destinate ad uso o servizio comune", la deduzione difensiva secondo cui le spese per le cose comuni o di uso o servizio comune erano assoggettate espressamente all'univoco criterio di ripartizione secondo i millesimi di proprietà, di cui alla tabella A allegata al Regolamento, questioni che vengono riproposte alle pagine 12 e 25 della comparsa, proponendo anzi sul punto un motivo di appello incidentale condizionato.

Tuttavia nessuna statuizione ha assunto la Corte d'appello su tale deduzione, non rinvenendosi in sentenza alcuna argomentazione nella quale possa riconoscersi un esame della stessa, rigettato l'appello incidentale sulla diversa questione della natura aggettante (o meno) del lastrico solare. Esame che invece avrebbe dovuto essere ritenuto necessario, posto che per escludere la fondatezza della domanda avanzata in via principale dal ^(omissis), di annullamento delle delibere condominiali accolta dal Tribunale, avrebbe dovuto affrontare lo scrutinio della disciplina delle spese applicabile al Condominio, se legale o convenzionale, preliminare, anche se proposta in via subordinata dal medesimo condomino – ricorrente.

Ciò facendo la Corte medesima è incorsa nel vizio denunciato non avendo essa considerato ed affermato che non poteva prescindere dalla disciplina convenzionale e dalle conseguenti implicazioni al fine della decisione della controversia.

Appare, quindi, del tutto carente l'aver concentrato l'attenzione solo sulla disciplina legale delle spese condominiali, dal momento che la stessa parte delle norme regolamentari invocate (artt. 3 e 6) prevedono un criterio di riparto secondo la tabella A di proprietà che avrebbe dovuto essere esaminata in via interpretativa.

La sentenza impugnata, pertanto, incorre nella predetta violazione di legge.

L'accoglimento del secondo motivo è di per sé sufficiente a cassare la sentenza impugnata e ad imporre un rinnovato esame del merito, assorbendo la ulteriore censura, di cui al terzo mezzo, con il quale il ricorrente, nel reiterare la denuncia di violazione e falsa applicazione dell'art. 1126



c.c., oltre a vizio di motivazione, contesta la conclusione cui è giunta la corte di merito nell'assoggettare alla disciplina di cui alla norma invocata, senza tenere conto che la funzione di copertura dal terrazzo spetterebbe solo alla parte compresa entro i muri perimetrali, non anche alla parte aggettante, che avrebbe la diversa funzione di cornicione ovvero di balcone.

In conclusione, rigettato il primo motivo di ricorso, accolto il secondo, assorbito il terzo, la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto con rinvio a diversa Sezione della Corte di appello di Roma, che nel procedere ad un rinnovato esame del merito si atterrà al seguente principio di diritto: "in tema di regolamento di condominio c.d. contrattuale la clausola secondo cui i condomini devono contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni comuni deve essere interpretata nel senso di verificare la ricomprensione di singole voci di spesa nella regolamentazione e alla luce del canone finale dell'equo temperamento, che va applicato in tutti i casi di assoluta incertezza dell'elemento letterale del testo, in modo da accertare se la quota posta a carico di tutti i proprietari in proporzioni dei millesimi non abbia proprio l'effetto di compensare la partecipazione soltanto per un quarto dei proprietari esclusivi dei terrazzi facendoli contribuire 'pro quota' anche al residuo, che ai sensi dell'art. 1126 c.c. avrebbe dovuto gravare soltanto sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti".

Al giudice di rinvio è rimesso anche il regolamento delle spese di cassazione.

P.Q.M.

La Corte, rigettato il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo, assorbito il terzo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di Cassazione, a diversa Sezione della Corte di appello di Roma. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, il 20 settembre 2016.

Il Consigliere estensore

Milena Galleschi

Il Presidente

Donatella D'Anna
Il Funzionario Giudiziario
Donatella D'ANNA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
11 08 FEB. 2017

Donatella D'Anna
Il Funzionario Giudiziario
Donatella D'ANNA



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

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

Roma, 16 febbraio 2017

La presente copia si compone di 9 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92