



27165/17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

*eu + et*

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

- Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -
- Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO Consigliere -
- Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -
- Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA Rel.Consigliere

CONDOMINIO

Ud. 05/10/2017 - CC

R.G.N. 25514/2016

*Pron 27165*

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 25514-2016 proposto da:

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

**- ricorrente -**

**contro**

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

**- controricorrente -**

avverso il decreto della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 29/04/2016;

*9598  
77*

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 05/10/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Il ricorrente (omissis) propone ricorso, articolato in tre complessi motivi, avverso il decreto reso in data 29 aprile 2016 dalla Corte d'Appello di Roma, col quale veniva rigettato il reclamo formulato dallo stesso (omissis) contro il decreto pronunciato il 5 febbraio 2016 dal Tribunale di Roma.

Il (omissis) aveva richiesto con ricorso ex art. 1129, comma 1, c.c. la nomina di un amministratore giudiziario per il Condominio (omissis), del quale è condomino, in quanto composto da più di otto condomini (venti, in particolare), ed aveva domandato anche di porre le spese della procedura a carico di (omissis), amministratore del complesso, che si era rifiutato di convocare l'assemblea per provvedere alla nomina stessa. Il ricorrente aveva dedotto che il condominio (omissis) fosse parte, insieme ai condomini (omissis) e (omissis), di un unico più ampio complesso, costituente un supercondominio, denominato (omissis) (omissis). La Corte d'Appello di Roma ha tuttavia replicato che si trattasse di un unico condominio, appunto dal nome Condominio (omissis), di tal che il reclamante (omissis) avrebbe dovuto dapprima procedere allo scioglimento dello stesso e poi alla costituzione di un nuovo condominio della sola palazzina (omissis).

Resistono con distinti controricorsi il Condominio (omissis) (omissis), e (omissis).

Il ricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c.

Va superata la deduzione di inammissibilità del controricorso, formulata dal ricorrente nella memoria ex art. 380 bis c.p.c., per essere diverso il nome dell'amministratore del Condominio (omissis) rispetto a quello che era stato indicato nel giudizio di merito. Tale deduzione non può infatti intendersi come contestazione specifica del potere rappresentativo, ovvero dell'effettiva esistenza della qualità spesa dall'amministratore (omissis), il quale ha dichiarato di resistere in nome e per conto del Condominio intimato, in veste, appunto, di attuale amministratore dello stesso, veste astrattamente idonea ad abilitarlo alla relativa rappresentanza processuale. D'altro canto, allorché nel corso del giudizio, di cui sia parte costituita un condominio legalmente rappresentato dall'amministratore, interviene la cessazione del rapporto di rappresentanza e si costituisce in giudizio il nuovo amministratore, il rapporto processuale prosegue senza soluzione di continuità e senza dar neppure luogo a successione nel giudizio (arg. da Cass. Sez. 2, 17/03/1993, n. 3159).

(omissis) propone un primo motivo di ricorso per violazione degli artt. 111 Cost., 1117, 1117 bis, 1112, 1123, 1129, 1130, 1131, 1135 c.c., nonché degli artt. 99, 100, 101, 102, 112 c.p.c.

Il secondo motivo di ricorso di (omissis) denuncia la violazione degli artt. 111 Cost., 1117, 1117 bis, 1112, 1119, 1123 ultimo comma, 1129, 1130, 1131, 1135, 1136 e 1138 c.c., nonché degli artt. 61 e 62 disp. att c.c., e la "violazione del contratto di compravendita: artt. 1, 2, 3, 4, 8 e ogni altra norma applicabile".

Il terzo motivo di ricorso allega denuncia la violazione degli artt. 111 Cost., 1117, 1117 bis, 1112, 1123 comma 3, 1129,

1130, 1131, 1135, 1136 e 1138 c.c., nonché degli artt. 61 e 62 disp. att c.c., e degli artt. 112, 113, 115 e 116 c.p.c.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Secondo consolidato orientamento di questa Corte, infatti, è inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo contro il decreto del tribunale in tema di nomina dell'amministratore di condominio, previsto dall'art. 1129, comma 1, c.c., attesa la carenza di attitudine al giudicato di quest'ultimo, non essendo diretto a risolvere un conflitto di interessi ma solo ad assicurare al condominio l'esistenza dell'organo necessario per l'espletamento delle incombenze ad esso demandate dalla legge. La mancanza di decisorietà del decreto non viene meno neppure in ragione della dedotta violazione di norme strumentali preordinate alla sua emissione, in quanto il carattere non definitivo di esso si estende necessariamente alla definizione di ogni questione inerente al procedimento nel quale viene reso. Tale ricorso è invece ammissibile esclusivamente avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo rispetto a quello in esito al cui esame è stata adottata, e pertanto dotata dei connotati della decisione giurisdizionale con attitudine al giudicato, indipendentemente dalle caratteristiche del provvedimento cui accede (Cass. Sez. 2, 06/05/2005, n. 9516; Cass. Sez. 2, 11/04/2002, n. 5194;

Cass. Sez. 2, 21/02/2001, n. 2517; Cass. Sez. 2, 13/11/1996, n. 9942).

Esulano, pertanto, dall'ambito del procedimento di nomina giudiziale dell'amministratore le questioni inerenti all'eventuale esistenza di conflitti, sia all'interno del condominio, da parte di quei condomini che ritengano che l'amministratore sia stato già eletto, sia all'esterno, da parte di chi sostenga di essere stato investito validamente dell'ufficio di amministratore, in quanto tali conflitti devono risolversi nell'appropriata sede assembleare, e lo strumento di tutela è quello giurisdizionale, secondo le regole ordinarie poste dall'art. 1137 c.c. Né possono essere oggetto del procedimento di nomina giudiziale ex art. 1129 c.c. le irregolarità gestionali che si attribuiscono all'amministratore in carica. Sono infine prive di ogni inerenza decisoria rispetto al *proprium* del procedimento ex art. 1129, comma 1, c.c., le questioni preliminari circa la configurabilità di un unico condominio, o di condomini separati ed autonomi seppur aventi parti comuni, sul modello attualmente contemplato dagli artt. 1117 bis c.c. e 67, commi 3 e 4, disp. att. c.c., trattandosi all'evidenza di questioni da risolvere in un giudizio contenzioso che veda quali legittimi contraddittori i comproprietari del bene.

Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile e il ricorrente va condannato a rimborsare ai due controricorrenti Condominio <sup>(omissis)</sup>

(omissis) e (omissis) le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo

unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

**P. Q. M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti Condominio <sup>(omissis)</sup>

(omissis) , e (omissis)

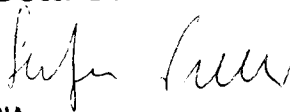
(omissis) le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida per ciascuno in complessivi € 2.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 5 ottobre 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti

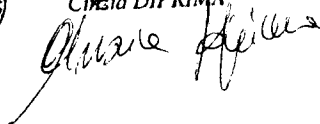


DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 16 NOV. 2017

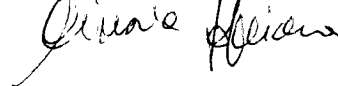


Il Funzionario Giudiziario  
Cinzia DIPRIMA



Il Funzionario Giudiziario

Cinzia DIPRIMA





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

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

Roma, 16 novembre 2017

La presente copia si compone di 6 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92