



7699/19

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

*2 e + p. u. e*

*pu x e*  
*pu*

Oggetto

Composta da:

PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

ANTONELLO COSENTINO

- Consigliere -

ALDO CARRATO

- Consigliere -

GIUSEPPE GRASSO

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 10/01/2019 -  
CC

R.G.N. 7523/2018

*non 7699*  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 7523-2018 proposto da:

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

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO (omissis) ,  
elettivamente domiciliato in (omissis) ,  
presso lo studio dell'avvocato (omissis) ,  
rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis) ;

*U*

**- controricorrente e ricorrente incidentale -**

avverso la sentenza n. 1906/2017 della CORTE D'APPELLO di  
TORINO, depositata il 30/08/2017;

*330*  
*15*

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/01/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

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

(omissis) s.r.l. impugna, articolando un unico motivo di ricorso, la sentenza della Corte d'Appello di Torino n. 1906/2017 del 30 agosto 2017, che ha confermato la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Ivrea in data 26 novembre 2014.

L'intimato Condominio (omissis)

(omissis), ha notificato controricorso, proponendo altresì ricorso incidentale subordinato, con cui ripropone questioni di merito rimaste assorbite nella decisione impugnata.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380 *bis*, comma 2, c.p.c.

Il Tribunale aveva rigettato l'opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali proposta dalla (omissis) s.r.l., opposizione fondata sull'unico motivo che l'amministratore (omissis), il quale aveva conferito mandato al legale per promuovere la domanda monitoria e costituirsi in sede di opposizione, era stato nominato nuovamente dall'assemblea del Condominio (omissis) (omissis) con delibera dell'8 luglio 2013, benché revocato giudizialmente con decreto della Corte d'Appello di Torino del 25 giugno 2013.

La Corte d'Appello, condividendo l'interpretazione data dal Tribunale di Ivrea, ha sostenuto che la deliberazione resa in violazione dell'art. 1129, comma 13, c.c. (introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, e quindi nella specie applicabile *ratione temporis*), norma che impedisce all'assemblea di nominare nuovamente l'amministratore revocato dall'autorità

giudiziaria, è comunque annullabile, e non nulla, e perciò la relativa impugnazione resta soggetta al termine di trenta giorni di cui all'art. 1137, comma 2, c.c., termine inutilmente decorso nel caso in esame.

L'unico motivo di ricorso della (omissis) s.r.l. denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 12 preleggi, 1129, commi 8 e 13, 1138, 1363, 1421, 1423 c.c., nonché degli artt. 75, 83, 125 c.p.c., ed ancora l'omessa e insufficiente motivazione ex art. 360, nn. 3 e 5, c.p.c., non avendo la Corte d'Appello valutato la natura imperativa del vigente art. 1129, comma 13, c.c., ed essendo perciò nulla la delibera di nomina dell'amministratore, già revocato, (omissis), che aveva conferito mandato per il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione.


Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso proposto potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il dispositivo della sentenza impugnata della Corte d'Appello di Torino è conforme al diritto, pur essendo la stessa erroneamente motivata.

La condomina (omissis) s.r.l. ha fatto questione di invalidità della procura alle liti relativa al ricorso per decreto ingiuntivo conferita dall'amministratore (omissis) del Condominio (omissis), essendo, a dire della ricorrente, nulla la delibera di nomina dello stesso dell'8 luglio 2013. Tale invalidità della procura avrebbe così comportato l'invalidità non solo della fase monitoria e dell'ingiunzione, ma anche della domanda agli effetti della cognizione piena con il rito ordinario in sede di giudizio di opposizione, non avendo

l'opposto Condominio prodotto in quest'ultimo una nuova valida procura nella comparsa di risposta.

Deve tuttavia essere ribadito il costante orientamento di questa Corte, secondo cui, in tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore, e quindi tanto più ove ancora non sia stata pronunciata una sentenza dichiarativa dell'invalidità della medesima delibera, come nel caso di specie, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l'accertamento di detta permanente legittimazione rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale. Tale interpretazione, che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità delle funzioni gestorie dell'amministratore, rende in questa sede irrilevante l'esame della questione, su cui insiste la ricorrente, della esatta natura della illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore che sia stato revocato dall'autorità giudiziaria, in rapporto al divieto posto dall'art. 1129, comma 13, c.c., introdotto dalla legge n. 220/2012. Il riconoscimento dei permanenti poteri rappresentativi dell'amministratore, la cui delibera di nomina, per quanto tacciata di invalidità per contrasto con il citato art. 1129, comma 13, c.c., non sia stata ancora oggetto di specifica impugnazione, non è smentito dall'assunto che il divieto posto all'assemblea dalla citata disposizione costituisca norma imperativa di ordine pubblico, posta a tutela dell'interesse generale ad impedire una deviazione dallo scopo essenziale economico-pratico del



rapporto di amministrazione. Ne consegue che l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finché non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio (cfr. Cass. Sez. 2, 30/10/2012, n. 18660; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1405; Cass. Sez. 2, 27/03/2003, n. 4531). Tale interpretazione si uniforma a quanto affermato in giurisprudenza, sul fondamento dell'art. 2385 c.c., per le società di capitali, con riguardo alle quali viene affermato che la parte, la quale eccepisce la nullità della procura alle liti rilasciata da un amministratore la cui nomina fosse invalida, ha l'onere di provare non solo che tale nomina era stata già annullata prima del conferimento della procura alle liti, ma anche che quell'amministratore aveva a tale data conseguentemente già perduto la rappresentanza della società in forza della avvenuta sostituzione con altro amministratore (Cass. Sez. 1, 03/01/2013, n. 28).

Il ricorso principale va perciò rigettato, rimanendo così assorbito il ricorso incidentale, giacché dichiaratamente condizionato. La ricorrente (omissis) s.r.l. va condannata a rimborsare al controricorrente Condominio (omissis)

(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 della ricorrente principale (omissis) s.r.l., dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

**P. Q. M.**

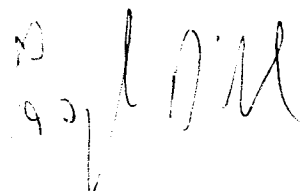
La Corte rigetta il ricorso principale, dichiara assorbito il ricorso incidentale e condanna la ricorrente principale a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.200,00, di cui € 200,00.

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 della ricorrente principale, 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 10 gennaio 2019.

Il Presidente

Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi

19 MAR. 2019



Il Vicepresidente Giudicante  
Gianluigi PIGNARETTI

