



21533-20

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Felice MANNA - Presidente
 - Ubaldo BELLINI - Consigliere rel.
 - Antonio SCARPA - Consigliere
 - Giuseppe FORTUNATO - Consigliere
 - Chiara BESSO MARCHEIS - Consigliere
- ha pronunciato la seguente

CONDOMINIO

RG. 4033/2016
Cron. 21533
Rep. e1
CC. 02/07/2020

ORDINANZA

sul ricorso 4033-2016 proposto dal:

CONDOMINIO (omissis)
(omissis) in persona del suo amministratore
pro tempore Avv. (omissis) rappresentato e difeso dagli
Avvocati (omissis) ed
elettivamente domiciliato presso il loro studio in (omissis)
(omissis)

- ricorrente -

contro

FALLIMENTO (omissis) s.a.s. (omissis),
in persona del suo Curatore, Avv. (omissis)

- intimato -

avverso la sentenza n. 671/2015 della CORTE d'APPELLO di
SALERNO, depositata il 16/10/2015;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
02/07/2020 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI.

02
11533/20



FATTI DI CAUSA

Il CONDOMINIO (omissis) Salerno al (omissis), in sede di opposizione di terzo (ex art. 619 c.p.c.): a) che il Giudice delegato del fallimento n. 133/97, con ordinanza depositata il 30/06/2005 aveva disposto la vendita all'asta del locale caldaia sito al piano seminterrato (riportato in catasto alla partita (omissis), foglio (omissis) particella (omissis) sub 3), pervenuto al fallito per l'acquisto in forza di atto notarile del 28/06/1960 del suolo sul quale era stato costruito il fabbricato in cui era ricompreso detto locale; b) che il Condominio era venuto a conoscenza della suindicata procedura a seguito della pubblicazione del bando di vendita; c) che il Condominio aveva interesse a rivendicare e vedere riconosciuto il proprio diritto di proprietà esclusiva sul predetto locale, posto che dai titoli di proprietà prodotti emergeva che gli unici beni esclusi dalla comproprietà comune erano le terrazze di copertura del fabbricato, rientrando invece nella comunione tutti i beni di uso comune per legge e/o per destinazione; d) che il Condominio aveva avuto il possesso pacifico, ininterrotto e non viziato del locale caldaia.

Ciò premesso, il ricorrente chiedeva che l'adito Tribunale di Salerno, previa declaratoria di "nullità, annullabilità e/o inefficacia dell'intera procedura esecutiva" relativa a detto cespite, dichiarasse che il bene rivendicato era di proprietà del Condominio, con vitto di spese.

Il FALLIMENTO (omissis) s.a.s. di (omissis) (omissis), costituitosi in giudizio, eccepiva: a) l'improcedibilità dell'opposizione proposta ai sensi dell'art. 619 c.p.c. in quanto il bene era già venduto; b) l'inammissibilità del ricorso giacché i



dedotti vizi avrebbero dovuto esser fatti valere con il reclamo di cui all'art. 26 L.F. di competenza del Tribunale fallimentare; c) il difetto di legittimazione attiva del Condominio poiché il bene era di proprietà del fallito; d) l'improcedibilità del ricorso atteso che l'amministratore del Condominio non aveva prodotto la delibera assembleare con cui gli era stato conferito il mandato a promuovere l'azione giudiziaria.

Il Fallimento concludeva quindi per la declaratoria di improcedibilità o di inammissibilità del ricorso ovvero per il rigetto della domanda con vittoria di spese di lite.

Istruita la causa, il Tribunale di Salerno con sentenza n. 1131/2011 depositata il 26/05/2011, dichiarava l'inammissibilità dell'opposizione e condannava l'opponente al pagamento delle spese processuali.

Proponeva appello il Condominio, concludendo affinché la Corte d'appello di Salerno dichiarasse che il predetto immobile era di sua proprietà, con vittoria di spese.

Anche il Fallimento si costituiva eccependo in via preliminare l'inammissibilità del gravame, perché fondato su motivi generici, privi del carattere di specificità richiesto dall'art. 342 c.p.c.; e, contestando la fondatezza dei motivi posti a sostegno dell'interposto gravame, concludeva per il rigetto dell'impugnazione con vittoria di spese.

Con sentenza n. 671/2015, depositata il 16/10/2015, la Corte dichiarava l'inammissibilità dell'appello, condannando il Condominio al pagamento delle spese del grado di giudizio.

Avverso la sentenza propone ricorso per cassazione il Condominio (omissis) sulla base di un motivo; l'intimato Fallimento non ha svolto difese.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Con il motivo, il ricorrente lamenta la «violazione e falsa applicazione degli art. 948, 1117, 1130, 1131, 1136 c.c., in relazione agli art. 75, 77, 81 c.p.c.», là dove la Corte di appello ha sostenuto che l'odierno ricorrente, nel gravame proposto avverso la decisione del Giudice di prima cure, si fosse limitato ad impugnare la detta pronuncia in relazione alla "sola argomentazione incentrata sulla carenza di *legitimatio ad processum* e non anche in merito a quella inerente il "difetto di *legitimatio ad causam*".

1.1 - Il Tribunale, dichiarando inammissibile l'opposizione, avendo qualificato (peraltro erroneamente) come rivendica la domanda del condominio, aveva ritenuto di conseguenza compresenti il difetto di legittimazione attiva dell'amministratore (richiamando il *dictum* di Cass. n. 8570 del 2005), nonché il difetto in capo al medesimo della legittimazione *ad processum*.

La Corte distrettuale, a sua volta, dichiarava inammissibile l'appello, in ragione del fatto che il condominio non aveva censurato entrambe le suddette *rationes decidendi*, ma solo la *legitimatio ad processum* (affermando che l'amministratore era in possesso di apposita delibera dell'assemblea che lo incaricava di agire contro la curatela); mentre la carenza di *legitimatio ad causam* non era stata adeguatamente contestata, in quanto anche l'azione di accertamento della proprietà è un'azione reale, e rispetto alle azioni reali l'amministratore, in base alla richiamata Cass. n. 8570 del 2005, non ha legittimazione.

2. - Il motivo è fondato secondo i rilievi che seguono.

2.1. - Va innanzitutto rilevato che è pacifico il principio 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 esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 secondo e terzo comma cod. civ., può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere [come in effetti avvenuto] la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione (Cass., sez. un., n. 18331 del 2010; conf. Cass. n. 2179 del 2011; Cass. n. 12525 del 2018; Cass. n. 8774 del 2020).

Nel caso in questione, non è quindi più controverso tra le parti che sia in effetti intervenuta la delibera autorizzativa in favore dell'amministratore, adottata con la necessaria maggioranza, ai fini della proposizione dell'azione in questione, non di natura meramente conservativa, ma avente la funzione di accertare la natura condominiale di un bene. Sussiste, quindi, la legittimazione dell'amministratore, come autorizzato dall'assemblea condominiale, non essendo necessaria una deliberazione unanime, né la partecipazione al giudizio di tutti i condomini (Cass. n. 14797 del 2014).

2. - La Corte di merito ha, tuttavia, equivocato sul concetto di *ratio decidendi*, moltiplicandone la sussistenza e la asserita configurabilità nella fattispecie in esame.

Infatti, la premessa natura reale della azione non costituisce in sé autonoma *ratio decidendi*, giacché da sola non acquista significato e portata decisiva; viceversa si configura quale *ratio* la carenza di *legitimitas ad causam* in ragione ad una data qualificazione attribuita alla azione. E quindi, essendo stata



contestata detta qualificazione, la relativa contestazione viene ad acquistare tutta la propria valenza.

La Corte distrettuale ha pertanto erroneamente escluso che l'appellante (odierno ricorrente), in ^{assenza} attesa di qualsiasi critica tesa a contrastare la situazione inerente al difetto di *legitimatio ad causam*, avesse impugnato tale *ratio decidendi*, tanto più considerando l'azione di rivendica e l'azione di accertamento della proprietà come inquadrate nell'ambito delle azioni reali.

2.1. - Va dunque richiamata la giurisprudenza secondo cui, in tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 n. 4 cod. civ.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131 comma primo cod. civ., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 stesso codice. Ove si tratti, invece, di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini, la legittimazione dell'amministratore trova il suo fondamento soltanto nel mandato a lui conferito da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non anche nel predetto meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale - ad eccezione della (in tal caso equivalente) ipotesi di unanime deliberazione di tutti i condomini - atteso che il potere di estendere il dominio spettante ai singoli condomini in forza degli atti di acquisto delle singole proprietà (come nel caso di specie, relativo a domanda di rivendica proposta dall'amministratore per usucapione di un'area finitima



al fabbricato) è del tutto estraneo al meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale e può essere conferito, pertanto, solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascuno dei condomini interessati (Cass. n. 5147 del 2003; conf. Cass. n. 8774 del 2020, cit.; Cass. n. 80 del 2015; Cass. n. 14797 del 2014).

3. - Il motivo di ricorso va accolto; la sentenza impugnata va cassata e rinviata alla Corte d'appello di Salerno, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il motivo di ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Salerno, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 2 luglio 2020.

Il Presidente
Dr. Felice Manna

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

07 OTT. 2020

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI