

Cassazione Civile, 12.07.2012, n. 11841: L'amministratore può impugnare la sentenza ma deve chiedere ratifica all'assemblea

Dettagli

Categoria principale: Azioni giudiziarie

Categoria: Amministratore

Scritto da Edoardo Riccio

Visite: 280

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Manna Felice

L'amministratore condominiale, 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 costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, che è suo onere richiedere poi in ratifica del suo operato per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.

Svolgimento del processo

Il condominio di (OMISSIS), agiva in giudizio, innanzi al locale giudice di pace, affinché fosse accertata l'inesistenza del diritto della condomina M.N. G. di utilizzare il cortile condominiale a fini di parcheggio di un'autovettura.

La convenuta nel resistere in giudizio deduceva di aver acquistato tale diritto insieme con la proprietà del suo appartamento, e per l'eventuale evizione chiamava in causa i venditori, C.G., S. ed E., nonché L.F..

Questi ultimi due erano, poi, estromessi dal giudizio di primo grado.

Respinta dal giudice di pace, la domanda, sull'appello del condominio, era accolta dal Tribunale di Napoli, il quale dichiarava che nel cortile comune non era ammesso, in virtù del regolamento condominiale, il parcheggio di autovetture, ordinando, per l'effetto, alla M. di astenersi dal lasciarvene in sosta.

Per quanto ancora rileva in questa sede di legittimità, il Tribunale riteneva infondata l'eccezione della M. volta a far valere il difetto di legittimità ad processum dell'amministratore del condominio, in mancanza di delibera autorizzativa dell'assemblea.

Osservava il Tribunale che sin dal giudizio di primo grado il condominio aveva prodotto copia della delibera 18.4.2005 con la quale l'assemblea condominiale aveva conferito all'amministratore il mandato di intimare ai condomini di non occupare il cortile, così conferendogli evidentemente anche il potere di far rispettare la volontà assembleare.

Inoltre, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c. l'amministratore non necessitava di specifica delibera di autorizzazione al giudizio, atteso che l'azione esercitata mirava ad ottenere l'attuazione del regolamento condominiale.

Nel merito, il Tribunale osservava che la pretesa della M. traeva origine dall'atto pubblico 12.7.1989, con il quale gli allora proprietari dell'intero edificio condominiale alienarono a terzi l'appartamento che, per via di passaggi successivi, sarebbe poi pervenuto alla stessa appellata.

Tale atto, sebbene contenesse la specifica indicazione della facoltà per l'acquirente di parcheggiare un'autovettura di medie dimensioni nel cortile del fabbricato condominiale, non aveva posto in discussione la condominialità del cortile stesso, ma aveva soltanto attribuito all'acquirente l'anzi detta facoltà, che non lasciava intendere la costituzione di un diritto di proprietà o di usufrutto o di servitù in favore dei danti causa della M., prima, e di quest'ultima, poi.

Piuttosto, con l'atto 12.7.1989 pareva essere stato attribuito un diritto d'uso (se non addirittura di un diritto personale di godimento) a titolo personale in favore dell'allora parte acquirente (S.I. M.), tant'è che tale diritto non compariva più nell'atto di vendita del 1994, tornando ad essere previsto, invece, con l'atto del 2000 con il quale l'immobile era stato venduto alla M.. "Ma allora", concludeva il Tribunale partenopeo, "sia per il carattere di mera facoltà concessa a titolo di uso (o di diritto personale di godimento) all'originaria acquirente, sia per la, consequenziale, assenza di continuità nell'attribuzione di quel peculiare diritto di utilizzo del cortile", doveva escludersi "pur nel ristretto ambito dell'oggetto del presente giudizio", che la M. avesse acquistato un diritto reale su detto cortile.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre M.N. G., formulando due motivi d'annullamento.

Nessuna delle parti intimata - condominio di (OMISSIS), C.G. e S., anche quali eredi di C.E., e L.F. - hanno svolto attività difensiva.

Motivi della decisione

1. - Preliminarmente va rilevato che

a) L.F. ed C.E. sono stati estromessi sin dal processo di primo grado, per noi non sono più da considerarsi parti del giudizio nè il primo, nè gli eredi, in quanto tali, del secondo;

e b) in seguito all'appello del condominio, l'odierna ricorrente non ebbe a proporre avverso la sentenza di

primo grado appello incidentale condizionato volto a far valere la garanzia nei confronti dei propri venditori (sulla necessità del quale cfr., tra le più recenti, Cass. nn. 9535/10, 5249/06 e 2061/04); ne consegue e si impone, rispettivamente, l'inammissibilità del ricorso notificato nei confronti di C.S. e G. e la relativa declaratoria.

2. - Con il primo motivo d'impugnazione parte ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione, ex art. 360 c.p.c., n. 3, dell'art. 1131 c.c..

Il giudice d'appello, si sostiene, ha erroneamente ritenuto che l'amministratore di condominio abbia la rappresentanza dei partecipanti al condominio e possa agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro terzi, e che l'art. 1131 c.c. gli conferisca tale potere senza alcuna autorizzazione.

Tale affermazione contrasta con l'insegnamento di Cass. S.U. n. 18331/10, secondo la quale l'amministratore non è un organo necessario del condominio, essendo tale, invece, l'assemblea, depositaria del potere decisionale.

Nella specie, l'amministratore del condominio ha ritenuto di proporre sua sponte appello avverso la sentenza di primo grado, senza che tale potere gli sia mai stato conferito dall'assemblea, nonostante apposita convocazione al riguardo.

L'amministratore, pertanto, ha impugnato detta sentenza in difetto della, o meglio contro la volontà dei condomini, i quali non partecipando all'assemblea appositamente indetta, avevano sia pur tacitamente manifestato la volontà di non interporre gravame. Pertanto, l'appello deve ritenersi inammissibile, per non essere stato rilevato il difetto di rappresentanza o di autorizzazione del condominio, che il giudice avrebbe dovuto rilevare in prima udienza ai sensi dell'art. 182 c.p.c., e per non essere intervenuta alcuna ratifica dell'operato dell'amministratore da parte dell'assemblea condominiale.

2.1. - Il motivo è infondato, basandosi su di un'errata considerazione della giurisprudenza di questa Corte.

La controversia su cui si sono pronunciate le S.U. con la sentenza n. 18331/10, esulava da quelle in relazione alle quali l'amministratore condominiale è autonomamente legittimato ex art. 1131 c.c., comma 1, rientrando, invece, nel novero delle cause aventi ad oggetto le parti comuni dell'edificio e la relativa responsabilità da custodia. In tal senso ed entro siffatta cornice di riferimento va letto il principio di diritto enunciato dalle S.U., secondo cui l'amministratore condominiale, 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 c.c., commi 2 e 3, può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, che è suo onere richiedere poi in ratifica del suo operato per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.

Nell'ambito dell'esecuzione delle delibere condominiali, attività che ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma 1, n. 1) rientra nelle normali attribuzioni dell'amministratore, questi, invece, può agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro i terzi, come prevede l'art. 1131 c.c., comma 1 (cfr. in tema, Cass. nn. 27292/05, 14665/99, 4900/98, 2452/94 e 12125/92).

2.1.1. - Ed è questa la fattispecie che è stata ritenuta esistente dalla Corte territoriale, lì dove ha accertato con motivazione in parte qua non investita da censura - che "l'amministratore non necessitasse di specifica delibera autorizzativa del giudizio, dal momento che (...) l'azione esercitata mirava ad ottenere l'attuazione del regolamento condominiale secondo la lettura che lo stesso Condominio ritiene di darne" (così, a pag. 7 della sentenza impugnata).

3. - Con il secondo motivo è dedotta la violazione, ex art. 360 c.p.c., n. 3, degli artt. 818, 1362 e 1369 c.c..

Il Tribunale, si sostiene, ha ricostruito in maniera del tutto non condivisibile la vicenda.

Sebbene abbia correttamente ritenuto che la presunzione di condominialità di un bene possa essere superata da un atto proveniente da tutti i proprietari dell'edificio condominiale, nello specifico il giudice di primo grado, nell'interpretare come diritto d'uso o come diritto personale di godimento la facoltà di parcheggio nel cortile comune concessa con il contratto del 1989 all'acquirente dell'appartamento oggi di proprietà M., non ha considerato che con tale atto fu ceduta ad S.I. la sola nuda proprietà dell'immobile, di guisa che se l'intento delle parti fosse stato quello di attribuire un diritto transitorio e personale di godimento del posto auto, tale diritto sarebbe stato attribuito all'usufruttuaria, S.T..

Tale considerazione dimostra da sola, secondo la ricorrente, la violazione dell'art. 1367 c.c., perchè la clausola attributiva del diritto in questione non avrebbe senso alcuno per il soggetto acquirente della sola nuda proprietà. Anche l'inclusione di tale clausola in un atto pubblico destinato alla trascrizione depone nel senso anzi detto ed appare, ai sensi dell'art. 1369 c.c., in linea con la natura e l'oggetto del contratto.

In realtà, conclude la ricorrente, con l'atto del 1989 tutti gli allora condomini intesero costituire una pertinenza collegata all'appartamento alienato e la circostanza che nel successivo atto del 1994, avente ad oggetto quest'ultimo, non vi sia analoga indicazione concernente il posto auto, dimostra, al contrario di quanto ritenuto dal Tribunale, proprio che si trattava di una pertinenza, ceduta congiuntamente al bene principale.

3.1. - Anche tale motivo è infondato.

La giurisprudenza di questa Corte è consolidata nel senso che l'interpretazione di un atto negoziale è tipico accertamento in fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se non nell'ipotesi di violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., o di motivazione

inadeguata, ovvero sia non idonea a consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione.

Pertanto, onde far valere una violazione sotto il primo profilo, occorre non solo fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione, mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esso contenuti, ma occorre, altresì, precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato, con l'ulteriore conseguenza dell'inammissibilità del motivo di ricorso che si fondi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione e si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (v. fra le tante e più recenti, Cass. nn. 10554/10, 22536/07 e 16099/03).

3.1.1.- Nel caso che qui ne occupa, la ricorrente ha assolto il primo dei due oneri di allegazione prescritti, indicando, in particolare, la violazione degli artt. 1367 e 1369 c.c., ma non anche il secondo.

In disparte la mera enunciazione del vizio (che da sola non può certo avere effetto salvifico), va osservato, infatti, che la ricorrente ha riferito il malgoverno di dette norme non ad un dato ragionamento giuridico della Corte territoriale, ma alla dissonanza tra l'esito interpretativo cui è pervenuta la sentenza impugnata e la propria aspettativa di parte, propugnando, attraverso la più evidente e caratteristica indagine di fatto, una diversa interpretazione degli atti di provenienza dell'immobile oggi di sua proprietà.

4. - In conclusione il ricorso va respinto.

5. - Nulla per le spese, non avendo le parti intimato svolgere attività difensiva in questa sede.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso nei confronti di C. G. e S., rigetta il ricorso nei confronti del condominio.