

**CONDOMINIO: Amministratore di condominio – Azione a tutela di parti comuni – Costituzione autonoma in giudizio di tutti i condomini – Estromissione dell’amministratore – Necessità.**

**Cass. civ., Sez. II, 10 gennaio 2023, n. 342**

in *Guida al Diritto*, 16, 2023, pag. 58 e ss., con commento di Mario Piselli, Una controversia che nel merito ha disatteso principi consolidati.

*“[...] allorchè in una causa, concernente le cose condominiali, siano costituiti sia uno o alcuni soltanto dei condomini, sia l'amministratore del condominio, la rappresentanza di quest'ultimo resta inevitabilmente limitata agli altri condomini, sicchè, ove avvenga piuttosto la costituzione in giudizio di tutti i singoli partecipanti, occorre procedere all'estromissione dell'amministratore, per sopravvenuto difetto della sua legittimazione [...]”.*

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Presidente -

Dott. BERTUZZI Mario - Consigliere -

Dott. PAPA Patrizia - Consigliere -

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere -

Dott. CRISCUOLO Mauro - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 14753-2017 proposto da:

CONDOMINIO (Omissis), A.A., rappresentati e difesi dall'avvocato NICOLA MARINO;

- ricorrenti -

contro

B.B.;

- intimato -

avverso la sentenza n. 1719/2016 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 28/04/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12/10/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA;

viste le conclusioni motivate, ai sensi del D.L. 28 ottobre 2020, n. 137 art. 23, comma 8-bis, convertito con modificazioni dalla L. 18 dicembre 2020, n. 176, formulate dal P.M. in persona del Sostituto

Procuratore Generale CORRADO MISTRI, il quale ha chiesto l'accoglimento del primo motivo di ricorso, con correzione della motivazione, e la declaratoria di inammissibilità degli altri motivi di ricorso.

### **Svolgimento del processo**

Il Condominio (Omissis), Benevento, e A.A. hanno proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza n. 1719/2016 della Corte d'appello di Napoli, pubblicata il 28 aprile 2016.

L'intimato B.B. non ha svolto attività difensive.

Il giudizio ha ad oggetto l'opposizione proposta dal Condominio (Omissis), (Omissis), avverso il decreto ingiuntivo intimato nel 1991 dall'ingegnere B.B. per l'importo di lire 49.890.067, oltre interessi, a titolo di compenso per l'attività di progettazione e direzione dei lavori di manutenzione dell'edificio condominiale. Il ricorrente in sede monitoria aveva fatto riferimento alla somma liquidata nell'aprile 1991 dal Comune di Benevento per contributi ex L. n. 219 del 1981, da destinare proprio al compenso dovuto al direttore dei lavori.

Il Condominio opponente aveva eccepito il difetto di legittimazione attiva dell'ingegnere B.B., facendo riferimento alla destinazione della somma concessa dal Comune di Benevento ed ai contrasti sulla contabilità dei lavori insorti tra il tecnico e l'impresa appaltatrice EdilCost. Il Condominio mosse pure una serie di lagnanze sull'operato dell'ingegnere B.B. legate all'esecuzione delle opere di ristrutturazione, chiedendo la condanna dell'opposto al risarcimento dei danni. Nel corso del giudizio di primo grado, all'udienza del 18 gennaio 2002, era intervenuta la condomina A.A., aderendo alle difese del Condominio e proponendo a sua volta domanda di condanna dell'ingegnere B.B. al risarcimento dei danni per i difetti delle opere edilizie.

Il Tribunale di Benevento con sentenza n. 1505 del 2009 respinse l'opposizione al decreto ingiuntivo e tutte le domande del Condominio (Omissis) e di A.A.. Proposero appello il Condominio ed A.A..

La Corte d'appello di Napoli ha dichiarato inammissibile il gravame del Condominio, non avendo lo stesso prodotto l'autorizzazione dell'assemblea che era stata richiesta con ordinanza ex art. 182 c.p.c. dell'8 giugno 2015. I giudici di secondo grado hanno invece accolto solo quanto alla liquidazione delle spese di primo grado l'appello di A.A., rigettando per il resto tale impugnazione, in quanto il credito professionale azionato dall'ingegnere B.B. risultava provato, mentre, in base alle risultanze della espletata CTU, le domande volte al risarcimento dei danni ed alla riduzione in pristino si rivelavano infondate.

Il ricorso è stato deciso in camera di consiglio procedendo nelle forme di cui al D.L. 28 ottobre 2020, n. 137, art. 23, comma 8-bis, convertito con modificazioni dalla L. 18 dicembre 2020, n. 176.

I ricorrenti hanno presentato memoria.

### **Motivi della decisione**

1. Il primo motivo del ricorso del Condominio (Omissis) e di A.A. deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1130 e 1131 c.c. e dell'art. 182 c.p.c., avendo erroneamente la sentenza impugnata dichiarato inammissibile l'appello del Condominio sul presupposto della necessità della autorizzazione assembleare, mentre si trattava di giudizio per opposizione a decreto ingiuntivo e per il risarcimento dei danni arrecati dall'ingegnere B.B. alle parti comuni.

Il secondo motivo del ricorso del Condominio (Omissis) e di A.A. deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 c.c. e degli artt. 115 e 116 c.p.c., non potendosi dire provato il diritto del tecnico al compenso professionale alla luce delle contestazioni sulle modalità esecutive della prestazione di direzione dei lavori.

Il terzo motivo di ricorso lamenta l'omessa pronuncia ex art. 112 c.p.c. sulla eccepita nullità della CTU e sulla istanza di rinnovazione della stessa consulenza, nonché sulla domanda risarcitoria per il passaggio di impianti elettrici.

Il quarto motivo lamenta l'omesso esame circa un fatto decisivo e la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c. quanto alla valutazione delle risultanze della CTU 2. Il primo motivo del ricorso è fondato con riguardo al rapporto processuale relativo al Condominio (Omissis), e l'accoglimento dello stesso motivo determina l'assorbimento delle restanti censure proposte altresì da A.A. sul merito della lite, al cui esame dovrà necessariamente procedersi in sede di rinvio, per quanto di seguito precisato.

3. Ha errato la Corte d'appello di Napoli a ritenere necessarie l'autorizzazione o la ratifica dell'assemblea condominiale ai fini della proposizione del gravame nella causa in esame. A tale conclusione la Corte di Napoli è pervenuta fraintendendo la portata della sentenza n. 18331 del 2010 delle Sezioni Unite di questa Corte, con l'affermazione che "in materia di azioni processuali il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che deve deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente".

Diverso è il costante insegnamento di questa Corte.

Cass. Sez. Unite 6 agosto 2010, n. 18331, affermò che l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ed essendo però tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbita dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c., può costituirsi in giudizio ed 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. Nel ricostruire la portata dell'art. 1131, comma 2, c.c., la sentenza n. 18331 del 2010 precisava che, ferma la possibilità dell'immediata costituzione in giudizio dell'amministratore convenuto, ovvero della tempestiva impugnazione dell'amministratore soccombente (e ciò nel quadro

generale di tutela urgente di quell'interesse comune che è alla base della sua qualifica e della legittimazione passiva di cui è investito), non di meno l'operato dell'amministratore deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea, in quanto unica titolare del relativo potere.

E' certo, inoltre, che trova applicazione al riguardo l'art. 182, comma 2, c.p.c., come modificato dall'art. 46, comma 2, della L. n. 69 del 2009, secondo cui il giudice, quando rileva un difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione, assegna alle parti un termine perentorio per la regolarizzazione. La regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., in favore dell'amministratore privo della preventiva autorizzazione assembleare, come della ratifica, può operare in qualsiasi fase e grado del giudizio, con effetti "ex tunc" (Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27236; arg. anche da Cass. Sez. Unite, 04/03/2016, n. 4248). Nel caso in esame, avrebbe potuto trovare operante l'art. 182, comma 2, c.p.c. nel testo applicabile "ratione temporis" anteriore alle modifiche introdotte dalla L. n. 69 del 2009, comunque spiegato da Cass. Sez. Unite 19/04/2010, n. 9217, nel senso che il giudice che rilevi un difetto di rappresentanza, assistenza o autorizzazione "deve" promuovere la sanatoria, in qualsiasi fase e grado del giudizio e indipendentemente dalle cause del predetto difetto.

Tuttavia la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c. Nel caso in esame, doveva considerarsi allora che l'amministratore di condominio non ha necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea per proporre opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di un'obbligazione assunta dal medesimo amministratore per conto dei partecipanti, ovvero per dare esecuzione a delibere assembleari (cfr. Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260). Quanto alla domanda risarcitoria qui contestualmente avanzata dal Condominio opponente a decreto ingiuntivo, parimenti doveva riconoscersi la legittimazione dell'amministratore ad agire (e quindi anche quella a proporre impugnazione avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio), senza necessità di autorizzazione dell'assemblea a costituirsi nel giudizio, trattandosi di controversia per danni subiti da bene condominiali, visto che l'amministratore è comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c. D potere dovere di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio", attribuito all'amministratore di condominio dall'art. 1130, n. 4, c.c., implica, infatti, in capo allo stesso la correlata autonoma legittimazione processuale attiva e passiva, ex art. 1131 c.p.c., in ordine alle controversie in materia di risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa o consequenziale, appunto, alla conservazione delle cose comuni (Cass. Sez. 2, 29/01/2021, n. 2127; Cass. Sez. 2, 22/10/1998, n. 10474; Cass. Sez. 2, 18/06/1996, n. 5613; Cass. Sez. 2, 23/03/1995, n. 3366; Cass. Sez. 2, 22/04/1974, n. 1154; cfr. anche Cass. Sez. 2, 15/07/2002, n. 10233; Cass. Sez. 3, 21/02/2006, n.

3676; Cass. Sez. 2, 21/12/2006, n. 27447; Cass. Sez. 3, 25/08/2014, n. 18168; Cass. Sez. Unite, 10/05/2016, n. 9449).

3. All'accoglimento del primo motivo di ricorso non può seguire la sola correzione della motivazione, come richiesto nelle conclusioni formulate dal Pubblico Ministero, non essendo conforme al diritto la decisione contenuta nel dispositivo della sentenza della Corte d'appello di Napoli.

La cassazione della sentenza impugnata, che comporta il rinvio per l'esame nel merito dell'appello proposto dall'amministratore del Condominio (Omissis), erroneamente dichiarato inammissibile, non consente nemmeno di pronunciare separatamente sulle questioni contenute nel secondo, nel terzo e nel quarto motivo di ricorso, che in realtà riguardano la sola posizione processuale di A.A..

A ciò conduce anche l'inscindibilità della causa per il litisconsorzio processuale che viene a configurarsi nel processo in conseguenza di un intervento adesivo dipendente, qual era quello svolto in primo grado da A.A., con conseguente applicazione dell'art. 331 c.p.c. 3.1. La Corte d'appello di Napoli ha ritenuto, invero, che A.A. (dapprima intervenuta nel corso del giudizio di primo grado in adesione alle difese del Condominio quanto all'opposizione a decreto ingiuntivo e proponendo domanda di condanna dell'ingegnere B.B. al risarcimento dei danni per i pregiudizi arrecati alle parti comuni, e poi a sua volta appellante) stesse così agendo nel giudizio di gravame quale rappresentante del Condominio, perciò ritenendo "di fatto superata" la inammissibilità dell'appello proposto dall'amministratore condominiale. Tale ricostruzione avrebbe implicato, evidentemente, che dell'eventuale accoglimento dell'appello di A.A. si sarebbe potuto giovare anche il Condominio (Omissis) (in pratica, doppiamente rappresentato nello stesso processo), nonostante l'inammissibilità del gravame formulato dall'amministratore.

Questa statuizione, che attiene alla ravvisata legittimazione processuale sostitutiva della condanna A.A. a far valere le difese del Condominio (Omissis), a sua volta costituito in giudizio ma autore di un appello inammissibile, rimane travolta, in quanto capo dipendente, dalla cassazione della parte della sentenza che dichiarava, appunto, inammissibile l'appello avanzato dall'amministratore.

E' vero, infatti, che Cass. Sez. Unite 18 aprile 2019 n. 10934 ha chiarito che nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condomini sulle parti comuni, ciascun condomino ha una concorrente legittimazione ad agire e resistere in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", operando la regola sulla rappresentanza dell'amministratore di cui al 1131 c.c. al solo fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio.

Cass. 22 febbraio 2022 n. 5811 e Cass. 20 dicembre 2021 n. 40857 hanno altresì ammesso che il condomino possa proporre opposizione al decreto ingiuntivo pronunciato nei confronti del condominio. Deve tuttavia ribadirsi che, allorchè in una causa, concernente le cose condominiali, siano costituiti sia uno o alcuni soltanto dei condomini, sia l'amministratore del condominio, la rappresentanza di quest'ultimo resta inevitabilmente limitata agli altri condomini, sicchè, ove avvenga piuttosto la

costituzione in giudizio di tutti i singoli partecipanti, occorre procedere all'estromissione dell'amministratore, per sopravvenuto difetto della sua legittimazione (cfr. Cass. Sez. 2, 28/03/2019, n. 8695; Cass. Sez. 2, 18/01/1973, n. 184). Ciò comporta che, allorchè il condomino intervenga personalmente nel processo in tema di tutela delle parti comuni, in cui sia già presente l'amministratore, connotandosi quale parte in senso sostanziale del rapporto dedotto in lite che non si avvale più della rappresentanza ex art. 1131 c.c. dell'amministratore stesso, non vale il principio per cui il giudicato, formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini non intervenuti nel giudizio (Cass. Sez. 3, 24/07/2012, n. 12911; Cass. Sez. 2, 22/08/2002, n. 12343). Ne consegue che la sentenza favorevole ottenuta dal singolo condomino intervenuto - a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" o di debitore parziale dell'obbligazione condominiale verso il terzo - nel giudizio in cui sia costituito l'amministratore in rappresentanza del condominio, non può comunque operare a vantaggio dell'intero condominio che sia vincolato da un giudicato direttamente formatosi nei suoi riguardi.

4. Conseguono l'accoglimento del primo motivo del ricorso del Condominio (Omissis) e l'assorbimento delle restanti censure proposte dallo stesso Condominio (Omissis) e da A.A.. La sentenza impugnata va cassata, nei limiti della censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, che procederà ad esaminare nel merito l'appello del Condominio (Omissis), uniformandosi ai principi di diritto enunciati e tenendo conto dei rilievi svolti, e provvederà anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

#### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso del Condominio (Omissis) e dichiara assorbite le restanti censure proposte dallo stesso Condominio (Omissis) e da A.A.; cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

#### **Conclusione**

Così deciso in Roma, il 12 ottobre 2022.

Depositato in Cancelleria il 10 gennaio 2023