

30038-17



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto *condominio
legittimazione d'uso*

*CONTRATTI E
OBBLIGAZIONI
IN GENERE

R.G.N. 3000/201

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 30038

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente - Rep. *E.T.*
- Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere - Ud. 16/02/2017
- Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Rel. Consigliere - PU
- Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -
- Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 3000-2013 proposto da:

S.p.A. (omissis) c.f.

(omissis) , in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

2017

419

- **ricorrente** -

contro

CONDOMINIO (omissis) p.iva
(omissis) , in persona dell'Amministratore pro

11:3

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

- **controricorrente** -

nonchè contro

(o m i s s i s)

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 759/2012 della CORTE D'APPELLO
di GENOVA, depositata il 27/06/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 16/02/2017 dal Consigliere Dott. PASQUALE
D'ASCOLA;

udito l'Avvocato (omissis) , con delega
dell'Avvocato (omissis) difensore della
ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato (omissis) , con delega
dell'Avvocato (omissis) difensore del
controricorrente, che ha chiesto il rigetto del
ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore

11.4

Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

Lucio

Fatti di causa

In riforma della sentenza n. 337/2005 del tribunale di Savona, la Corte di appello di Genova ha accolto l'appello proposto dal Condominio (omissis) (omissis) contro la (omissis) spa, impresa costruttrice del caseggiato; pertanto con sentenza 27 giugno 2012 ha dichiarato la appellata tenuta al risarcimento dei danni, liquidati in circa 51.000 euro, derivanti dall'inadempimento degli accordi per la sistemazione delle aree comuni dell'edificio.

(omissis) spa ha proposto ricorso per cassazione, notificato il 21 gennaio 2013, articolato su tre motivi.

Il Condominio ha resistito con controricorso.

I condòmini intimati non hanno svolto attività difensiva.

Le parti hanno depositato memoria.

IL Collegio ha deliberato la redazione di sentenza in forma semplificata.

Ragioni della decisione

2) Il primo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1131, 1704, 1387 e ss c.c. nonché omessa, insufficiente contraddittoria motivazione..

Parte ricorrente deduce che il Condominio non è legittimato ad agire contro il costruttore-venditore degli appartamenti per l'esercizio di diritti che trovino fondamento nei rapporti con singoli condomini; che l'amministratore pertanto avrebbe potuto agire solo in quanto avesse ottenuto dai singoli condomini specifico mandato.

Afferma che riprova della mancanza di conferimento dei poteri rappresentativi si desume dall'intervento spiegato dai condòmini con atto datato 20/2/1992.

La censura è infondata.

Essa non considera adeguatamente e non censura specificamente la *ratio* sulla base della quale la Corte di Genova ha respinto l'eccezione sollevata sul punto.

Il giudice di appello ha ribadito che il tribunale aveva correttamente ritenuto che non vi è necessità di autorizzazione per azioni intraprese nell'ambito delle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c.. Ha aggiunto, tra l'altro, che deliberazione vi era comunque stata nell'assemblea del 12.4.1991; che ogni ipotizzato vizio della deliberazione non era causa di nullità ma di annullamento della delibera, in ogni caso consolidatasi per mancata impugnazione del termine; che vi era stata anche una seconda deliberazione che poteva eventualmente valere come ratifica.

2.1) A fronte di questi molteplici profili di infondatezza del motivo di appello, il ricorso per cassazione non affronta tutte queste *rationes*.

Esso si infrange comunque contro l'accertamento che attesta la esistenza di una delibera condominiale e la circostanza che la controversia concerneva parti comuni dell'edificio condominiale.

Se così è, giova ricordare che l'insegnamento di SU Cass. 18331/2010 è stato precisato da Cass. 16260/2016 nel senso che l'amministratore di condominio, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, può proporre opposizione a decreto ingiuntivo, nonché impugnare la decisione del giudice di primo grado, per tutte le controversie che rientrano nell'ambito delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c., quali quelle aventi 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**, erogare le spese occorrenti ai fini della manutenzione delle parti comuni o l'esercizio dei servizi condominiali. In tal senso cfr già Cass. n. 1451 del 23/01/2014.

Si badi poi che le ragioni dell'intervento dei condomini ai fini (cfr ricorso pag. 17) dell'ultimazione "delle aree comuni" "anche a titolo proprio", oltre che quali condòmini, non contraddice i poteri attribuiti all'amministratore con la delibera, potendo i singoli partecipare al giudizio per far valere le ragioni del Condominio, senza che ciò valga a negare i poteri dell'amministratore, ma solo semmai a contraddire cautelativamente la tesi secondo cui, poiché il contratto originario era stato stipulato dai singoli con il costruttore, essi soli potevano agire. Tesi contraddetta dalla circostanza che, trattandosi di parti comuni, i

condòmini possono deliberare in quanto tali di agire contro chi sia obbligato in relazione ai danni arrecati alle stesse.

Non vi era quindi, al contrario di quanto si deduce in memoria, necessità di integrare o ratificare ulteriormente i poteri di rappresentanza dell'amministratore mediante procura individuale.

2.2) La sentenza è coerente con questa impostazione, giacchè a pag. 9 ha rifiutato di riconoscere al Condominio i danni subiti dai singoli proprietari in relazione al deprezzamento delle rispettive unità immobiliari per l'inadempimento nel completare le opere di sistemazione delle aree esterne condominiali, proprio perché per questa voce risarcitoria sarebbe stata necessaria un'azione diretta e personale.

Resta infine da rilevare che il motivo si conclude lamentando un'omissione di pronuncia circa la questione della sostituzione dell'amministratore che sarebbe intervenuta *medio tempore*. Trattasi di questione assorbita dalle conclusioni già raggiunte, ma che è comunque inammissibile, perché parte ricorrente non ha indicato in quale atto e con quali precisi contenuti e riferimenti normativi l'avesse posta al giudice di appello. (cfr tra le tante Cass. 8206/16; 8008/14; 12664 del 20/07/2012)

3) Il secondo motivo lamenta violazione dell'art. 112 c.p.c. deducendo che la Corte di appello avrebbe accolto in luogo della domanda di adempimento una mai formulata domanda di pagamento dell'equivalente pecuniario della prestazione non eseguita.

Anche in questo caso la censura è inammissibilmente formulata, giacchè non tiene conto della *ratio decidendi* acutamente spesa dalla Corte di appello sul punto.

La Corte genovese ha ritenuto che la domanda iniziale fosse stata in corso di causa superata dal Condominio, il quale aveva richiesto il pagamento della somma stimata dal ctu come corrispondente ai lavori necessari per il completamento delle opere che incombevano su ^(omissis). Ha così qualificato la domanda principale che al capo 1 (cfr conclusioni in epigrafe sentenza appello) chiedeva la sistemazione delle aree comuni e in mancanza l'equivalente monetario per provvedervi e al capo 3 il risarcimento dei danni.

Ne consegue che la pronuncia, congrua rispetto alla domanda, non è adeguatamente impugnata, perché la censura non discute del potere di riqualificazione che è stato razionalmente adoperato anche sulla scorta della illustrazione difensiva conclusionale.

4) Il terzo motivo lamenta che i danni non sarebbero stati provati o sarebbero stati individuati inammissibilmente pregiudizi di natura non patrimoniale.

La censura è infondata.

Nel recepire la stima del consulente, la Corte ha considerato voci di danno obbiettive quali il disagio per mancata illuminazione delle aree esterne e l'inutilizzabilità anche di quella a verde: trattasi di parziale privazione del godimento di beni immobili e non di mere ansie e fastidi tollerabili quali ipotizzati da SU 26972/08, sicchè non vi è stata alcuna violazione di legge nel considerarli e stimarli in via equitativa.

Discende da quanto esposto il rigetto del ricorso e la condanna alla refusione delle spese di lite, liquidate in dispositivo, in relazione al valore della controversia.

Ratione temporis non è applicabile il disposto di cui all'art. 13 comma 1 quater del d.p.r 30 maggio 2002, n. 115, introdotto dal comma 17 dell'art. 1 della legge n. 228/12.

PQM

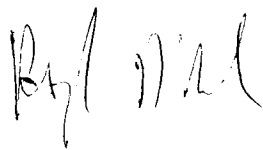
La **Corte rigetta il ricorso.**

Condanna parte ricorrente alla refusione delle spese di lite liquidate in euro 7.000 per compenso, 200 per esborsi, oltre accessori di legge,.

Così deciso in Roma nella Camera di consiglio della 2^a sezione civile tenuta il 16 febbraio 2016

Il Consigliere est.

dr Pasquale D'Ascola



Il Presidente

dr Bruno Bianchini



Il Presidente
Dott.ssa Donatella G. ANICA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

14 DIC. 2016