

Azioni giudiziarie - Legittimazione dell'amministratore

Condominio - Azioni giudiziarie - Legittimazione dell'amministratore - Deve essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio, senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine ad una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali l'organo amministrativo è autonomamente legittimato ad agire ai sensi dell'art. 1130 e 1131, primo comma cod. civ.. Né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 cod. proc. Civ., ove, come nella specie, l'udienza di discussione, in precedenza fissata, sia stata differita proprio sul rilievo della pendenza della questione dei poteri dell'amministratore all'esame delle Sezioni Unite della Corte di cassazione e la decisione di quest'ultima sia intervenuta ben prima della nuova udienza. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 2179 del 31/01/2011

CONDOMINIO

AZIONI GIUDIZIARIE

Condominio - Azioni giudiziarie - Legittimazione dell'amministratore - Deve essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio, senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine ad una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali l'organo amministrativo è autonomamente legittimato ad agire ai sensi dell'art. 1130 e 1131, primo comma cod. civ.. Né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 cod. proc. civ., ove, come nella specie, l'udienza di discussione, in precedenza fissata, sia stata differita proprio sul rilievo della pendenza della questione dei poteri dell'amministratore all'esame delle Sezioni Unite della Corte di cassazione e la decisione di quest'ultima sia intervenuta ben prima della nuova udienza. Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 2179 del 31/01/2011

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 2179 del 31/01/2011

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1) Tra il 1991 e il 1997 Michele Pi.. svolgeva attività di amministratore del Condominio di via Cavallerizza 46 in Napoli. Vantando un credito per anticipazioni fatte in favore del Condominio per circa L. 68 milioni, lo conveniva avanti il tribunale di Napoli il 2 gennaio 1998. Il Pi.. resisteva inoltre alla domanda riconvenzionale con la quale il condominio chiedeva, quantificandoli in cento milioni di lire, il risarcimento dei danni arrecati da inadempienze varie commesse nella qualità di amministratore. Il tribunale il 21 gennaio 2002 condannava il condominio al pagamento di 6.394 Euro; dichiarava inammissibile la domanda riconvenzionale. Nell'atto di appello il Pi.. criticava a) l'addebito di un maggior versamento contributivo INPS di oltre L. 12 milioni relativo al rapporto di portierato, dovuto a errato inquadramento, posto che egli aveva mantenuto dal 1991 il precedente inquadramento e i suoi rendiconti erano stati approvati; b) rivendicava il credito per la somma di L. 9.900.000 corrisposta all'impresa edile Ca., per lavori condominiali effettivamente eseguiti; c) contestava il credito del condominio per L. 13.887.722, non risultante nel rendiconto del 30 giugno 1997; negava che vi fosse un attivo di cassa di 3 milioni per interessi.

L'attore chiedeva il pagamento dei 61.258.532 che nel bilancio approvato nel luglio 1997 erano stati indicati come debito verso di lui per anticipazioni di cassa, considerandolo un riconoscimento di debito e non una mera risultanza contabile. Il Condominio resisteva su tre punti: a) obbligo dell'amministratore di non versare contributi oltre il dovuto; b) mancanza di valore probatorio della ricevuta dell'impresa Ca.. per L. 7.291.000;

c) esistenza degli interessi di 3 milioni. In parziale accoglimento dell'appello del Pi., la Corte di appello di Napoli

Azioni giudiziarie - Legittimazione dell'amministratore

con sentenza del 29 ottobre 2004, notificata il 23 dicembre 2004, riconosceva che si era formato il giudicato a favore del Pi.. sul credito di L. 61 milioni e che rimanevano in contestazione i crediti vantati dal Condominio.

Quanto all'addebito per somme pagate indebitamente per il rapporto di portierato, la Corte rilevava che trattavasi di domanda afferente ai danni arrecati dall'amministratore, rientrando quindi nella domanda ritenuta inammissibile dal primo giudice. Aggiungeva che tali pagamenti erano sempre stati approvati dall'assemblea di Condominio approvando i rendiconti annuali, ratificando così l'eventuale errore dell'amministratore. Quanto ai lavori Ca.. riteneva che la ricevuta dell'impresa fosse idonea prova dei lavori, che erano stati pacificamente realizzati, limitatamente all'importo, da essa recato di 7,9 milioni restando così ridotto a 2 milioni di L. il relativo credito del Condominio. Quanto ai 3 milioni per interessi li riconosceva al Condominio in forza dell'esame contabile condotto dal ctu. In relazione ad ulteriore credito di circa 14 milioni di L. lo considerava non contestato. Pertanto riconosceva dovuti a Pi.. Euro 21.882 (circa 42 milioni (61 milioni - i 19 risultanti dai tre crediti condominiali per 2 milioni, tre milioni, 14 milioni circa). Il Condominio ha proposto ricorso per cassazione l'11 febbraio 2005 con tre motivi. Michele Pi.., ha resistito e ha proposto anche ricorso incidentale, resistito da controricorso. Le parti hanno depositato memoria.

All'udienza del 9 febbraio 2010, rilevato che nel controricorso era stata eccepita l'inammissibilità del ricorso principale, in quanto proposto da amministratore di condominio non autorizzato dall'assemblea, ritenuta la pendenza della questione davanti alle Sezioni Unite, questa Corte rinviava la causa a nuovo ruolo. All'odierna udienza hanno partecipato i difensori di entrambe le parti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

"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 c.c., commi 2 e 3, può costituirsi in giudizio e 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". È questo il dictum delle Sezioni Unite (sentenze 18331 e 18332 del 2010) con il quale è stato definito il contrasto di giurisprudenza sulla necessità o meno che l'amministratore condominiale, per impugnare la sentenza sfavorevole al condominio, si munisca dell'autorizzazione assembleare.

È stato precisato che le decisioni menzionate esulano da quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131 c.c., comma 1. Tale norma, insegnano le Sezioni Unite, conferisce una rappresentanza di diritto all'amministratore, il quale è legittimato ad agire (e a resistere) in giudizio (nonché a proporre impugnazione) senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., quando si tratta:

- a) di eseguire le deliberazioni dell'assemblea e di curare l'osservanza dei regolamenti di condominio;
- b) di disciplinare l'uso delle cose comuni, così da assicurarne il miglior godimento a tutti i condomini;
- c) compiere, infine, gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- d) di riscuotere dai condomini inadempienti il pagamento dei contributi determinati in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea.

La materia del contendere oggetto dell'odierno ricorso per cassazione è estranea ai quattro raggruppamenti sopradetti.

Il ricorso verte su tre motivi.

Il primo denuncia l'ultrapetizione che sarebbe stata commessa dalla Corte d'appello nel dichiarare inammissibile l'eccezione di compensazione del credito del Condominio nei confronti del Pi.. per indebiti pagamenti di stipendi e di contributi Inps relativi al portiere dello stabile.

Azioni giudiziarie - Legittimazione dell'amministratore

Il secondo motivo lamenta violazione degli artt. 1130 e 1131, nonché vizi di motivazione, con riguardo alla sussistenza del citato credito per indebiti versamenti al portiere e all'Inps.

Il terzo motivo concerne il recupero delle somme relative al credito dell'amministratore per anticipazioni fatte all'impresa Ca... Nessuno dei tre motivi involge l'esecuzione di deliberazione assembleare, che non viene menzionata in ricorso, ne' è stata fatta oggetto di deduzioni in vista della odierna udienza, sebbene il rinvio della discussione del ricorso sia avvenuto sul presupposto, espressamente oggetto di rilievo all'udienza del 9 febbraio, che la questione de qua pendeva innanzi alle Sezioni Unite. Palese è che la controversia non concerne l'uso di cose comuni o il recupero di contributi dovuti dai condomini.

Non si può neppure far rientrare l'oggetto del contendere tra gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, giacché non è in gioco la conservazione dell'edificio condominiale, ma solo una controversia su somme di danaro che l'amministratore assume di aver pagato a terzi nell'interesse del condominio e di cui ha chiesto il rimborso, contestato dal debitore convenuto.

Consegue da questi rilievi che l'attuale amministratore del condominio di via Cavallerizza avrebbe dovuto munirsi, per proporre valido ricorso per cassazione, di autorizzazione assembleare, eventualmente anche in ratifica del suo operato.

La mancanza di tale autorizzazione cagiona, alla luce dell'orientamento giurisprudenziale prevalso, l'inammissibilità del ricorso.

Non v'è luogo per la concessione di termine ex art. 182 c.p.c. per la regolarizzazione, atteso che la questione è stata rilevata d'ufficio alla precedente udienza e quella odierna si è tenuta ben dopo la pubblicazione delle sentenze delle Sezioni Unite n. 18331 e 18332 del 6 agosto 2010.

Ex art. 334 capoverso epe, la declaratoria di inammissibilità dell'impugnazione cagiona la perdita di efficacia dell'appello incidentale tardivo proposto dal Pi...

Le spese di questo grado di giudizio possono essere interamente compensate per giusti motivi, poiché la decisione è stata determinata da mutamento giurisprudenziale sopravvenuto alla proposizione del ricorso.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso principale e inefficace il ricorso incidentale. Spese compensate. Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 15 dicembre 2010. Depositato in Cancelleria il 31 gennaio 2011