

Ratifica tacita dell'efficacia del contratto da parte dell'assemblea condominiale – Cass. n. 35278/2022

Contratti in genere - rappresentanza - contratto concluso dal falso rappresentante (rappresentanza senza poteri) - ratifica - comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - assemblea dei condomini - deliberazioni - Condominio - Contratto concluso dall'amministratore - Responsabilità per inadempimento dell'amministratore - Ratifica tacita dell'efficacia del contratto da parte dell'assemblea condominiale - Possibilità - Fattispecie.

In tema di condominio, l'amministratore non è responsabile dell'esecuzione di un contratto afferente a lavori straordinari sul bene comune, quando risulti in modo univoco la volontà dell'assemblea dei condòmini, ancorché tacitamente espressa, di rendere efficace detto negozio, atteso che la ratifica consiste in una manifestazione di volontà del "dominus" diretta ad approvare l'operato del suo rappresentante o del mandatario, per la quale non sono richieste formule sacramentali, occorrendo che la volontà di fare propri gli effetti del negozio già concluso sia manifestata in modo chiaro ed inequivoco, non necessariamente per iscritto, ma anche con atti o fatti che implichino necessariamente la volontà di far proprio il contratto e i suoi effetti. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la responsabilità per inadempimento dell'amministratore di un condominio, il quale aveva dato esecuzione ai lavori di rifacimento del tetto senza che venissero rimosse e conferite in discarica, secondo la normativa di riferimento, le lastre in eternit di cui era composto, ritenendo che l'assemblea dei condòmini fosse consapevole che dette lavorazioni non avrebbero potuto essere eseguite in ragione dell'insufficienza del budget economico stabilito per esse.)

Corte di Cassazione, Sez. 2 - , Ordinanza n. 35278 del 30/11/2022 (Rv. 666321 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1218, Cod_Civ_art_1399, Cod_Civ_art_1130

Corte

Cassazione

35278

2022