

Civile Sent. Sez. 2 Num. 12525 Anno 2018

Presidente: PETITTI STEFANO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 21/05/2018

## SENTENZA

sul ricorso 20681-2013 proposto da:

CONDOMINIO BELVEDERE TRE FAGGI TERMINILLO  
80017570575, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DELLA  
CONSULTA 50, presso lo studio dell'avvocato ANTONIO  
MANCINI, che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente principale -**

**contro**

RONCHINI STEFANO, elettivamente domiciliato in ROMA, V.LE  
G. MAZZINI 6, presso lo studio dell'avvocato ANTONELLA  
GUIDONI, rappresentato e difeso dall'avvocato FRANCESCO  
PERSIO;

**- controricorrente -**

**nonchè**

sul ricorso proposto da:

1402/18



RONCHINI STEFANO, elettivamente domiciliato in ROMA, V.LE G. MAZZINI 6, presso lo studio dell'avvocato ANTONELLA GUIDONI, rappresentato e difeso dall'avvocato FRANCESCO PERSIO;

**- ricorrente incidentale -**

**contro**

CONDOMINIO BELVEDERE TRE FAGGI TERMINILLO 80017570575, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DELLA CONSULTA 50, presso lo studio dell'avvocato ANTONIO MANCINI, che lo rappresenta e difende;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 2921/2013 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 21/05/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 27/03/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FULVIO TRONCONE, il quale ha concluso per il rigetto o l'inammissibilità del ricorso principale ed il rigetto del ricorso incidentale;

udito l'Avvocato Mancini.

### **FATTI DI CAUSA**

Il Condominio "Belvedere Tre Faggi" di Terminillo ha proposto ricorso in cassazione articolato in sette motivi avverso la sentenza della Corte di Appello di Roma n. 2921/2013, depositata il 21 maggio 2013.

Resiste con controricorso Stefano Ronchini, il quale propone ricorso incidentale in unico motivo, dal quale a sua volta si difende con controricorso il Condominio Belvedere Tre Faggi.

La Corte d'Appello accolse il gravame di Stefano Ronchini contro la sentenza del Tribunale di Rieti n.576/2005 e rigettò

perciò l'opposizione proposta dal Condominio Belvedere Tre Faggi contro il decreto ingiuntivo per la somma di € 11.298,33, emesso il 25 febbraio 2002 su domanda del Ronchini, ex amministratore condominiale, a titolo di compenso aggiuntivo per la cura dei lavori straordinari. La Corte di Roma superò l'eccezione del difetto di legittimazione del Condominio a proporre l'opposizione a decreto ingiuntivo, stanti i tempi ristretti per proporre la stessa. Quanto però al merito, i giudici di appello ritennero che dal verbale di assemblea del 14 marzo 1999 emergessero un riconoscimento del debito del Condominio in favore del Ronchini di Lire 22.000.000, nonché una riduzione transattiva dell'importo del 50%, quale "gesto di collaboratrice sensibilità" dell'ex amministratore, con l'impegno del Condominio stesso di accreditare la somma nelle future quote "a copertura" del debito viceversa gravante sul Ronchini. Questo accordo transattivo contenuto nel verbale del 14 marzo 1999 non poteva perciò essere modificato dall'assemblea nell'adunanza del 1 maggio 1999, che invece deliberò una riduzione della somma da accordare al Ronchini, liquidata in Lire 8.000.000. Avendo poi il Condominio Belvedere Tre Faggi azionato decreto ingiuntivo contro il Ronchini, questo, a dire della Corte di Roma, ritenne "correttamente annullato l'accordo transattivo", e perciò richiese a sua volta in via monitoria l'intera somma oggetto di riconoscimento nel verbale 14 marzo 1999.

Il Condominio Belvedere Tre Faggi ha presentato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**I.** Il primo motivo del ricorso principale del Condominio Belvedere Tre Faggi lamenta la violazione degli artt. 99, 101, 112, 113, 324 e 346 c.p.c., e dell'art. 2909 c.c. Si assume che

Stefano Ronchini non avesse riproposto la domanda di confermare il decreto ingiuntivo, invece accolta dalla Corte di Appello con conseguente ultrapetizione. Viene quindi esposto come la stessa Corte di Roma avrebbe deciso su di una parte della sentenza del Tribunale di Rieti, quale quella che escludeva la natura di transazione della delibera del 14 marzo 1999, che non era stata oggetto dell'appello di Stefano Ronchini ed era, perciò, passata in giudicato.

Il secondo motivo del ricorso principale censura la violazione degli artt. 1965 e 1976 c.c., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, per avere la sentenza impugnata riconosciuto il diritto alla risoluzione dell'accordo transattivo senza che ciò fosse stato espressamente pattuito.

Il terzo motivo del ricorso del Condominio Belvedere Tre Faggi denuncia la falsa applicazione degli artt. 1988, 2944 e 1966 c.c., in quanto il verbale dell'assemblea del 14 marzo 1999 recherebbe le sole firme del presidente e del segretario, i quali, peraltro, non potevano impegnare l'intero condominio, visto che i condomini presenti in assemblea non espressero alcun voto relativamente alla ricognizione di debito e alla transazione.

Il quarto motivo del ricorso principale del Condominio Belvedere Tre Faggi lamenta la violazione dell'art. 2697 c.c. e la falsa applicazione degli artt. 1988, 2727 c.c. e 113 c.p.c., nonché l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. La Corte di Appello avrebbe condannato il Condominio sulla sola base del "preteso" riconoscimento di debito senza prendere in considerazione la vera fonte dell'obbligazione, la cui esistenza era stata esclusa dal Tribunale di Rieti.



Il quinto motivo del ricorso principale denuncia la violazione degli artt. 1236, 2730, 2733, 2734 c.c. e degli artt. 113, 115 e 116 c.p.c., nonché l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte di Appello attribuito valore di prova alla sola dichiarazione del Ronchini a sé favorevole, relativa alla transazione, senza prendere in considerazione l'intero contenuto dell'interrogatorio formale reso dall'opposto davanti al Tribunale quanto alla fonte del suo "diritto al 2,5%".

Il sesto motivo del ricorso principale del Condominio Belvedere Tre Faggi lamenta l'omesso esame circa un fatto decisivo, non avendo la Corte di Appello considerato l'eccezione, svolta dal Condominio in entrambi i gradi del giudizio, circa l'avvenuta deduzione del medesimo credito qui azionato, da parte del Ronchini, in via di eccezione di compensazione in altro giudizio.

Il settimo motivo del ricorso del Condominio Belvedere Tre Faggi denuncia la violazione degli artt. 1224 e 2697 c.c., avendo la Corte d'Appello erroneamente condannato lo stesso al pagamento degli interessi e della rivalutazione con decorrenza dal 1 gennaio 1997, anziché dal giorno della mora.

**II.** L'unico motivo del ricorso incidentale di Stefano Ronchini denuncia la violazione dell'art. 1131 c.c. e dell'art. 75 c.p.c.: si censura la parte della sentenza impugnata in cui la Corte di Appello ha negato il difetto di legittimazione attiva del condominio e la carenza dei poteri rappresentativi del nuovo amministratore, poiché quest'ultimo avrebbe proposto opposizione al decreto ingiuntivo senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, nonché senza il parere favorevole del consiglio dei condomini prescritto dall'art. 19 del regolamento condominiale, e senza produrre mai, nel corso dei

due gradi del giudizio, una delibera di ratifica dell'azione giudiziaria intrapresa.

**III.** Non ha rilievo l'eccezione di improcedibilità del ricorso principale, sollevata dal Ronchini in controricorso, per la mancata indicazione, nella copia notificatagli del ricorso, dell'avvenuto deposito della sentenza impugnata, dei documenti e della richiesta di trasmissione del fascicolo d'ufficio della Corte d'Appello, in quanto gli stessi atti e documenti vanno depositati, ex art. 369 c.p.c., dopo la notificazione del ricorso e nel termine fissato per il deposito dello stesso ricorso.

Nel controricorso Stefano Ronchini ha subito eccepito anche l'inammissibilità del ricorso principale del Condominio Belvedere Tre Faggi per difetto di autorizzazione dell'assemblea condominiale, trattandosi di controversia esorbitante dalle attribuzioni dell'amministratore.

Nel controricorso del Condominio Belvedere Tre Faggi, notificato in risposta al ricorso incidentale del Ronchini, si contesta l'assunto del difetto di rappresentanza e di legittimazione dell'amministratore, avendo il condominio "veste sostanziale di convenuto".

Con ordinanza interlocutoria del 27 settembre 2017, all'esito dell'udienza di discussione del 12 luglio 2017, ritenuta la materia di lite estranea ai poteri dell'amministratore ex art. 1130 c.c., questa Corte rinviò la causa a nuovo ruolo per consentire al Condominio di produrre copia della deliberazione assembleare di autorizzazione o di ratifica del promovimento del ricorso. A tanto ha ottemperato il Condominio Belvedere Tre Faggi che ha depositato copia autentica della delibera di ratifica del mandato adottata in data 21 ottobre 2017.

Il Collegio antepone tuttavia una valutazione di tipo pregiudiziale.

Secondo l'insegnamento reso da Cass. Sez. U, 06/08/2010, n. 18331, 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 esorbiti 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., Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18331, ha invero affermato 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. La ratifica assembleare vale a sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità, ovvero ottempera al rilievo officioso del giudice che abbia all'uopo assegnato il termine ex art. 182 c.p.c. per regolarizzare il difetto di rappresentanza. 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). Peraltro, come di seguito ribadito da Cass. Sez. 2, 23 gennaio 2014, n. 1451, e da Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865, 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.

Non può dunque sostenersi, come fatto dalla Corte d'Appello di Roma sul presupposto dell'urgenza dell'opposizione, che, poiché l'opponente a decreto ingiuntivo ha la posizione processuale di convenuto e così di legittimato passivo rispetto alla pretesa azionata con il ricorso monitorio, e tale posizione non muta nei successivi gradi del giudizio, indipendentemente dall'iniziativa dei mezzi di gravame adoperati, l'amministratore di un condominio che proceda a siffatta opposizione, nonché alla successiva impugnazione della pronuncia che l'abbia decisa, non ha, per ciò solo, necessità dell'autorizzazione dell'assemblea condominiale, a termini del secondo comma dell'art. 1131 c.c. Piuttosto, l'amministratore di condominio può proporre opposizione a decreto ingiuntivo, e altresì impugnare la relativa decisione del giudice di primo grado, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, ad esempio, nella controversia avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di obbligazione assunta dal medesimo amministratore nell'esercizio delle sue attribuzioni in rappresentanza dei partecipanti, ovvero dando esecuzione a deliberazione dell'assemblea o erogando le spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni o per l'esercizio dei

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



servizi condominiali, e quindi nei limiti di cui all'art. 1130 c.c. (così Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260).

Diversa è la causa, quale quella in esame, in cui il precedente amministratore, cessato dall'incarico, agisca in sede monitoria nei confronti del nuovo amministratore del condominio per ottenerne la condanna al pagamento del compenso suppletivo inerente all'attività svolta con riguardo all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio. Si tratta di controversia non rientrante tra quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ad agire ai sensi dell'art. 1130 e 1131 c.c., sicché, ai fini della sua costituzione in giudizio come della proposizione delle impugnazioni, gli occorre l'autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato (cfr. per analoga fattispecie Cass. Sez. 2, 31/01/2011, n. 2179).

Il Collegio ritiene tuttavia, per ciò che segue, di discostarsi da quanto disposto nell'ordinanza interlocutoria del 27 settembre 2017, e così di revocare la stessa, ai sensi dell'art. 177 c.p.c., norma applicabile anche al giudizio di cassazione (cfr. Cass. Sez. 2, 11/02/2011, n. 3409; Cass. Sez. L, 26/03/1999, n. 2911; Cass. Sez. U, 25/03/1988, n. 251).

Secondo quanto stabilito da Cass. Sez. U, 04/03/2016, n. 4248, il difetto di rappresentanza o autorizzazione può essere sanato ex art. 182 c.p.c. (come nella specie) in sede di legittimità, dando prova della sussistenza del potere rappresentativo o del rilascio dell'autorizzazione, ai sensi dell'art. 372 c.p.c., sempre che il rilievo del vizio nel giudizio di cassazione sia officioso, e non provenga dalla controparte, come invece appunto qui fatto dal controricorrente Stefano Ronchini, giacché, in tal caso, l'onere di sanatoria sorge immediatamente, non essendovi necessità di assegnare un

termine da parte del giudice (a meno che lo stesso non sia motivatamente richiesto, il che neppure risulta avvenuto, nella specie), in quanto sul rilievo di parte l'avversario è chiamato prima ancora a contraddire (si veda già Cass. Sez. 2, 31/01/2011, n. 2179).

**IV.** Deve perciò essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del Condominio Belvedere Tre Faggi senza l'autorizzazione assembleare, trattandosi di controversia riguardante un credito per compenso straordinario preteso dal precedente amministratore cessato dall'incarico, e perciò non rientrante tra quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c.; né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., atteso che il rilievo del vizio in sede di legittimità è stato operato dalla controparte nel suo controricorso, e non d'ufficio, sicché l'onere di sanatoria dell'amministratore ricorrente doveva intendersi sorto immediatamente.

Il ricorso incidentale di Stefano Ronchini, giacché proposto dalla parte totalmente vittoriosa nel giudizio di merito, e relativo a questioni preliminari di merito e pregiudiziali di rito (quale, nella specie, il difetto di legittimazione processuale del condominio e la carenza dei poteri rappresentativi del nuovo amministratore), oggetto di decisione esplicita da parte della Corte d'Appello, ha natura di ricorso condizionato all'accoglimento del ricorso principale, indipendentemente da ogni espressa indicazione di parte. Ne consegue che, attesa l'inammissibilità del ricorso principale, il ricorso incidentale rimane assorbito per difetto di attualità dell'interesse.

Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza (con condanna del Condominio Belvedere Tre Faggi, e non

dell'amministratore personalmente, ex art. 94 c.p.c., avendo comunque l'assemblea, sia pure tardivamente agli effetti dell'ammissibilità del ricorso, ratificato l'operato dell'amministratore stesso) e vengono liquidate come in dispositivo in favore del controricorrente Stefano Ronchini.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente principale Condominio Belvedere Tre Faggi, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione dichiarata inammissibile.

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

La Corte dichiara inammissibile il ricorso principale, dichiara assorbito il ricorso incidentale e condanna il ricorrente principale Condominio Belvedere Tre Faggi a rimborsare al controricorrente Stefano Ronchini le spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 27 marzo 2018.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa