

Corte di Cassazione sentenza del 4 febbraio 2016, n. 2242

Svolgimento del processo

Il Condominio sito in (OMISSIS), chiedeva ed otteneva dal Pretore di Roma decreto ingiuntivo n. 2631/1998 nei confronti di P.L., proprietaria di un appartamento sito nella palazzina B/2 del predetto complesso condominiale, intimante il pagamento dell'importo di L. 6.100.189 per spese relative a ratei condominiali, di riscaldamento e congruagli non corrisposti a partire dal giugno 1995 e fino ad ottobre 1997.

L'odierna ricorrente proponeva opposizione contestando il credito azionato dal Condominio convenuto, che si era costituito in giudizio chiedendo il rigetto dell'opposizione. All'esito dell'istruttoria il Tribunale di Roma respingeva l'opposizione con sentenza n. 14.435/2005.

Avverso la predetta sentenza P.L. proponeva appello, con il quale eccepiva in via pregiudiziale la carenza di legittimazione attiva del Condominio, in quanto la procura alle liti, già in fase monitoria, sarebbe stata conferita non già dall'Amministratore del Condominio, comprendente tutte le diverse palazzine site al civico (OMISSIS), bensì dal B. quale rappresentante di una di esse nell'assemblea condominiale (si veda pag. 8 del ricorso). Nel merito contestava poi la mancata corrispondenza delle somme richieste nel decreto ingiuntivo con le risultanze probatorie, chiedendo altresì il riconoscimento dell'avvenuta prescrizione del credito. Si costituiva in appello il Condominio di cui sopra, chiedendo il rigetto dell'appello.

La Corte d'Appello di Roma con sentenza n. 4794/09 depositata il 3 dicembre 2009, e notificata in data 20/10/2010, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da P.L., rigettava l'appello.

A sostegno della decisione adottata la Corte territoriale evidenziava che l'eccezione relativa al difetto di legittimazione processuale del Condominio era tardiva in quanto proposta per la prima volta in grado di appello, e comunque infondata nel merito perchè vi erano prove che il B. di fatto aveva agito quale rappresentante del Condominio presso la palazzina (OMISSIS). In particolare la sentenza impugnata sul punto affermava che "...Invero è pacifico in atti che al civico (OMISSIS) corrispondono più palazzine singole cosicchè vi sono parti comuni a tutti i fabbricati - portineria, viabilità interna e illuminazione - e parti che rientrano nella comunione dei singoli edifici: se è vero che il regolamento di condominio adottato dal costruttore non specifica tale divisione, è altrettanto incontestato che il rilievo della singolarità delle palazzine emerge dalle tabelle millesimali che furono allegate a tale regolamento. Posto quanto precede, il fatto che per anni il B. abbia partecipato - come amministratore - alle delibere di riparto di spesa e che abbia spedito anche le diffide al pagamento alla P. è un forte argomento per sostenere che abbia rivestito, per volontà condivisa dei condomini, la qualifica di amministratore della singola palazzina, così superando la mancanza di un investitura formale difettando la previsione regolamentare di un gestore dei singoli villini".

Quanto al merito della domanda oggetto del contenzioso la Corte d'Appello rigettava l'impugnazione affermando che: "Nel merito la doglianza non merita accoglimento in quanto, innanzi tutto, la delibera di approvazione di spesa (e di ripartizione di spesa) già costituisce titolo da far valere nei confronti dei singoli condomini:

in questa prospettiva l'approvazione del bilancio - comunque intervenuta nel corso del giudizio - è necessaria solo per la ripartizione medesima; va poi messo nel dovuto rilievo che la P. - per quanto risulti - non ha mai impugnato le delibere di cui si discute e neppure ha preso posizione riguardo all'analisi dei documenti di causa, nuovamente compiuta dal Condominio in sede di comparsa di risposta".

Nei confronti della suddetta sentenza P.L. proponeva ricorso per cassazione, formulando due motivi. Il Condominio sito in Roma, (OMISSIS) resisteva in giudizio presentando controricorso.

Motivi della decisione

La ricorrente con il primo motivo censura "...l'illegittimità della sentenza impugnata ex art. 360 c.p.c., n. 3 per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 100 e 101 c.p.c. per aver dichiarato la Corte di Appello di Roma inammissibile l'eccezione sollevata di difetto di legittimazione del sig. B.M., il quale si è definito, senza essere amministratore del Condominio di via (OMISSIS) in sede di ricorso per ingiunzione nonchè nel giudizio di opposizione e comunque infondata l'eccezione di difetto di legittimazione processuale ex art. 101 c.p.c.".

In particolare lamenta che, nonostante apposita eccezione sollevata sul punto, la Corte di Appello di Roma ha riconosciuto la veste di amministratore al B.M. senza che vi fosse alcuna delibera di nomina dello stesso quale amministratore del Condominio appellato, ed anzi che in atti vi fosse la prova che, sia in primo grado che in appello, l'Amministratore fosse tale O.R.. La Corte di Appello avrebbe errato nell'interpretazione delle norme di diritto "...in quanto unico atto da cui evincere la qualifica di amministratore di un condominio è il regolamento condominiale o in alternativa il verbale dell'assemblea che delibera di nominare amministratore, nel caso di specie, il condomino B..". Poichè quest'ultimo non poteva essere riconosciuto Amministratore del Condominio, vi sarebbe di conseguenza un difetto di legittimazione processuale dell'appellato, rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento".

Il motivo è infondato.

La Corte territoriale ha affermato in primo luogo che la doglianza era inammissibile perchè sollevata per la prima volta in grado di appello e nel merito che il B. aveva comunque assunto per facta concludentia la veste di amministratore della Palazzina (OMISSIS).

Nel caso di specie appare evidente che la ricorrente non contesta il difetto di legittimazione attiva del Condominio sito in (OMISSIS), che ha agito con ricorso per decreto ingiuntivo nei suoi confronti per riscuotere crediti relativi a spese condominiali, bensì la titolarità del potere di rappresentanza in capo a B.M., che a suo avviso non era all'epoca amministratore del Condominio e neppure della Palazzina (OMISSIS), difettando una formale Delib. in tal senso. Al riguardo va considerato che alla nomina dell'amministratore del condominio di un edificio è applicabile la disposizione dell'art. 1392 cod. civ., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita, di talchè essa può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 cod. civ., dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato

l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio. Cass. 23296/1996). A ciò si aggiunga che in sede di legittimità il Condominio si è costituito a mezzo dell'Amministratore O.R., e questi nel controricorso (pag. 4) ha espressamente fatto proprie tutte le difese svolte nei gradi di merito dal Condominio. Vi è quindi una ratifica espressa della condotta difensiva svolta da B.M., ritenuto dalla ricorrente privo del potere di rappresentare il Condominio di via (OMISSIS). Tale ratifica comporta in ogni caso la sanatoria con efficacia retroattiva del vizio di rappresentanza eccepito dalla ricorrente P. (Cass. Ord. 18/03/2015, n. 5343).

Con il secondo motivo di ricorso la P. eccepisce invece la .."illegittimità della sentenza impugnata ex art. 360 c.p.c., n. 3 per violazione e/o ratea applicazione dell'art. 2697 c.c. per aver la Corte di Appello di Roma rigettato nel merito l'opposizione proposta ancorchè la prova del credito del condominio si sarebbe comunque formata nel corso del giudizio - violazione art. 63 disp. att. c.p.c.".

In particolare la ricorrente argomenta sul punto sostenendo che "Seppur è vero che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ben può il creditore opposto fornire la prova della propria pretesa nel corso del giudizio, è altrettanto vero che la natura cognitiva del giudizio è determinante in relazione al momento in cui il decreto è stato richiesto ed, infine, emesso. Per tale ragione, la giurisprudenza in materia di comunione e condominio, ha precisato il limite entro il quale un Condominio può richiedere l'ingiunzione nei confronti del condomino moroso ex art. 63 disp. att. c.p.c. in base al preventivo di spesa approvato dall'assemblea, soltanto fino a che l'esercizio cui tali spese si riferiscono non sia terminato, dovendo, altrimenti, agire il Condominio in base al consuntivo della gestione annuale", e pertanto che le uniche somme che il Condominio poteva legittimamente richiedere erano quella portate dal Consuntivo approvato e non anche dal bilancio preventivo 1995 e Preventivo 1996/97 per riscaldamento, approvati poi nel corso del giudizio. La Corte di Appello avrebbe quindi errato in quanto "....confermando la sentenza oggetto di gravame, ha sostanzialmente omesso di verificare la correttezza dei conteggi esposti dal Condominio e la relativa documentazione allegata".

Il motivo è infondato.

Nel caso di specie il Condominio agì legittimamente con la richiesta di decreto ingiuntivo in forza della delibera di approvazione del bilancio preventivo, a cui seguì, nel corso del giudizio, anche la delibera di approvazione del bilancio consuntivo. Entrambe le delibere peraltro non furono impugnate dall'attuale ricorrente, come correttamente rilevato dalla sentenza impugnata che pertanto deve trovare conferma anche sotto questo secondo profilo. Qui occorre rilevare che, al fine di consentire la necessaria gestione del condominio, che altrimenti sarebbe paralizzata, è legittima la riscossione da parte dell'amministratore dei contributi condominiali sulla base del bilancio preventivo regolarmente approvato sino a quando questo non sia stato sostituito dal bilancio consuntivo (Cass. 242999/2008; 21650/2013).

P.Q.M.

rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese relative alla presente fase che liquida in favore del resistente in Euro 1.500,00 di cui Euro 200,00 per esborsi ed Euro 1.200,00 per onorari avvocato oltre spese generali e accessori di legge.

La presente sentenza è stata redatta con la collaborazione dell'assistente di studio dr. M.G..

Così deciso in Roma, il 1° dicembre 2015.

Depositato in Cancelleria il 4 febbraio 2016.

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com