

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SESTA CIVILE
SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETITTI Stefano	- Presidente -
Dott. ORILIA Lorenzo	- Consigliere -
Dott. PICARONI Elisa	- Consigliere -
Dott. ABETE Luigi	- Consigliere -
Dott. SCARPA Antonio	- rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 28310/2015 proposto da:

IL CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA R.
BOSCOVICH 3, presso lo studio dell'avvocato LELIO PLACIDI,
rappresentato e difeso dall'avvocato MICHELE PREZIOSI;
- ricorrente -

contro

GIULIA SRL, rappresentato e difeso dall'avvocato SAVERIO LUPPINO;
- controricorrente -

avverso la sentenza n. 21069/2015 del TRIBUNALE di BOLOGNA,
depositata il 24/09/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
10/02/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

Fatto

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Condominio di via (OMISSIS), ha proposto ricorso avverso la sentenza n. 21069/2015 del 24 settembre 2015 resa dal Tribunale di Bologna, che, in parziale riforma della sentenza pronunciata dal Giudice di pace di Bologna in data 13 giugno 2013, n. 3068/2013, ha ritenuto il Condominio ricorrente inadempiente rispetto all'accordo raggiunto con Giulia s.r.l. sin dall'8 febbraio 1991, condannando lo stesso al pagamento della somma di Euro 468,91 oltre interessi. Tale somma veniva riconosciuta come dovuta dal Condominio di via (OMISSIS), a titolo di concorso, in proporzione di 5/11, nelle spese di manutenzione del cancello elettrico di accesso al vicolo, parzialmente coperto, di proprietà della Giulia s.r.l. ed avente sbocco su (OMISSIS), utilizzato dai condomini del Condominio attuale ricorrente. Il Tribunale di Bologna ha ritenuto che il Condominio di via (OMISSIS), si fosse obbligato a concorrere a tali spese di manutenzione del cancello carraio sul vicolo di proprietà di Giulia s.r.l. in conseguenza della missiva 8 febbraio 1991 inviata dalla stessa Giulia s.r.l. allo Studio A.- C., gestito anche da C.A.M., all'epoca amministratrice del Condominio di via (OMISSIS). Quella lettera, sottolinea il Tribunale, reca una sottoscrizione per ricevuta dell'amministratrice condominiale e, si aggiunge in sentenza, "è pacifico che lo Studio A.- C. ricevette in quell'occasione 4 chiavi e 4 telecomandi". A partire dal 1991, scrive il Tribunale, il Condominio diede pacifica esecuzione all'accordo con Giulia, senza che vi sia traccia di missive indirizzate singolarmente ai fruitori del cancello.

Resiste con controricorso la Giulia s.r.l..

Ritenuto che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La controricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., comma 2.

Non è fondata l'eccezione di inammissibilità del ricorso formulata dalla controricorrente. L'amministratore di condominio, senza necessità di autorizzazione o ratifica

dell'assemblea, può costituirsi in giudizio, nonché impugnare le decisioni che vedano soccombenti il condominio, per tutte le controversie che rientrino nell'ambito delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c., quali quelle aventi ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio da un 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 (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16260 del 03/08/2016).

Il ricorrente Condominio di via (OMISSIS), elenca in premessa le rubriche di sei motivi di ricorso, pur numerandone sette (1: violazione o falsa applicazione degli artt. 1130 e 1131 c.c.; 2: violazione o falsa applicazione degli artt. 1325 e 1362 e ss. c.c.; 3: violazione degli artt. 112, 115 e 118 c.p.c.; 4: violazione o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c.; 5: omessa o insufficiente motivazione su fatto controverso e decisivo; 7: violazione o falsa applicazione dell'art. 1388 c.c.). Di seguito, il ricorso enuncia, tuttavia, in modo indistinto e promiscuo le sei censure, evidenziando carenze di specificità, intesa come esposizione di argomentazioni intelligibili ed esaurienti ad illustrazione delle dedotte violazioni di norme, agli effetti dell'art. 366 c.p.c., n. 4. La censura di omessa o insufficiente motivazione non tiene poi conto della riformulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, disposta dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54, convertito in L. 7 agosto 2012, n. 13.

Il primo motivo di gravame, la cui enunciazione si evince nelle pagine 13, 14 e 15 del ricorso, risulta, in ogni caso, manifestamente fondato, e il suo accoglimento assorbe l'esame delle restanti censure.

A norma dell'art. 1131 c.c., l'amministratore ha la rappresentanza dei condomini nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio. Il limite della rappresentanza sostanziale dell'amministratore di condominio è dunque costituito dall'inerenza dell'affare alle "parti comuni" dell'edificio. Il contratto con cui un amministratore di condominio intenda assumere l'obbligo dei partecipanti allo stesso di sostenere le spese relative ad un bene non rientrante tra le parti comuni, oggetto della proprietà dei titolari delle singole unità immobiliari, a norma dell'art. 1117 c.c. (nella specie, oneri di manutenzione di un cancello elettrico utilizzato dai condomini per il transito su di un'area di proprietà esclusiva di un terzo), suppone, pertanto, uno speciale mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei singoli condomini, ovvero la ratifica del pari effettuata da ciascuno, sicché è irrilevante la spendita della qualità di amministratore condominiale, trattandosi di verificare la sussistenza di un potere di rappresentanza convenzionale estraneo all'ambito di operatività degli artt. 1130 e 1131 c.c. (arg. da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21826 del 24/09/2013; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5147 del 03/04/2003; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4623 del 03/08/1984).

Il ricorso va perciò accolto, limitatamente al primo motivo, rimanendo assorbiti i restanti motivi. Conseguono la cassazione dell'impugnata sentenza ed il rinvio della causa al Tribunale di Bologna in diversa composizione, che deciderà uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche sulle spese del giudizio di cassazione.

Diritto

PQM

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa l'impugnata sentenza e rinvia la causa al Tribunale di Bologna in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Sesta - 2 Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 10 febbraio 2017.

Depositato in Cancelleria il 8 marzo 2017