

Cass 18226/2004 sulla formazione del condominio

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Vincenzo CALFAPIETRA - Presidente
Dott. Alfredo MENSITIERI - Consigliere
Dott. Rosario DE JULIO - Consigliere
Dott. Vincenzo COLARUSSO - Rel. Consigliere
Dott. Giovanni SETTIMI - Consigliere
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

FINE ANTONIO, elettivamente domiciliato in ROMA V.LE DEI MISENATI 50 (OSTIA LIDO), presso lo studio dell'avvocato MARCONI ALESSANDRO, difeso dall'avvocato LUIGI RISPOLI, giusta delega in atti;

ricorrente –

contro

CONDOMINIO PARCO DEL PINO FABB/B SCALA/B VIA TRENTOLA 193 ERCOLANO, in persona dell'Amm.re pro tempore,

intimato –

nonché contro

ASCIONE CIRO, VELLUSO MARIA ROSARIA, SCARPATI ANGELINA, BATTILORO FRANCO, NICOTRA RITA ADRIANA, CUCCARO PASQUALE, COZZOLINO NICOLA, RUSSO CIRA, ACAMPORA ANTONIO, OLIVIERO CIRO, OLIVIERO MARIA; elettivamente domiciliato in Roma via dei FAGGELLA 4, presso lo studio Benedetta Pellegrini Cocchi; difesi dall'avv. Rocco Pellegrino per delega in atti;

controricorrente –

avverso la sentenza n. 480/00 del Giudice di pace di PORTICI, depositata il 23/05/00;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/04/04 dal Consigliere Dott. Vincenzo COLARUSSO;

udito l'Avvocato Marco PAOLETTI, con delega dell'Avvocato PELLEGRINO COCCHI difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Rosario RUSSO che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza 4 febbraio - 23 marzo 2000 il Giudice di pace di Portici ha respinto l'opposizione proposta da Fine Antonio avverso il decreto dello stesso giudice che ingiungeva al Fine il pagamento di oneri condominiali per L. 1.155.808, oltre interessi e spese.

Il Giudice di pace ha premesso che "la specie rientrava nella sua competenza funzionale giusta l'art. 7 cpc"; ha, quindi, affermato che la nomina dell'amministratore del condominio da parte del Presidente del Tribunale di Napoli era stata regolarmente comunicata all'assemblea; che non era stata provata la proprietà al 50% dell'appartamento "per cui è causa" in capo a tale Bifulco Michelina.

Avverso la sentenza, notificata il 13.12.2000, ha proposto ricorso per cassazione Fine Antonio con un motivo articolato in più censure ed illustrato da memoria.

Resistono con controricorso Ascione Ciro, Velluso M. Rosaria, Scarpati Angelina, Battiloro Franco, Nicotra Rita Adriana, Cuccaro Pasquale, Cozzolino Nicola, Russo Cira, Acampora Antonio, Oliviero Ciro, Oliviero Mario, tutti condomini del fabbricato di Via Trentola del Comune di Ercolano, costituente il Condominio opposto.

Nella memoria del ricorrente si contesta la legittimazione processuale dei condomini controricorrenti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorrente nell'unico motivo deduce:

1) assoluto difetto di motivazione in ordine alle questioni proposte dall'opponente e in particolare:

1a) il difetto di legittimazione attiva dell'amministratore cui il mandato era stato conferito solo da alcuni condomini della scala B del fabbricato B non essendosi mai costituito il condominio del complesso immobiliare;

1b) mancata notifica del provvedimento della nomina, a firma del Presidente del Tribunale di Napoli, dell'Amministratore del complesso immobiliare a ciascuno condomino al fine di consentire il diritto al reclamo;

2) motivazione illogica perché "contraria a decisioni giurisdizionali sulla medesima materia trattata". Si assume al riguardo, che il giudice di pace avrebbe tenuto in non cale la precedente decisione n. 456/96 dello stesso Ufficio "tra le stesse parti in causa e per identico oggetto", che aveva dichiarato l'incompetenza per materia. Tale decisione era stata ritualmente esibita. Il giudice aveva inoltre ignorato la decisione n. 4713/99 (pure esibita), emessa dal Tribunale di Napoli in sede di rinvio, che aveva ritenuto non validamente costituito il condominio e conseguentemente inesistente la rappresentanza dell'amministratore.

Il ricorso non è fondato.

Il Giudice di pace ha affermato la propria competenza funzionale ai sensi dell'art. 7 cpc senza riferirsi alla competenza per materia - peraltro, insussistente - ma evidentemente riferendosi alla trattazione della opposizione al decreto ingiuntivo ex art. 645 cpc, di tal che, trattandosi di causa per credito di somma di danaro di valore inferiore a 2.000.000 di lire, ritualmente è stato proposto il ricorso per cassazione.

L'eccezione di inammissibilità in tal senso formulata nella memoria del ricorrente è, perciò, infondata.

Quanto alla contestata legittimazione processuale dei controricorrenti, la stessa deve ritenersi sussistente.

Ed, invero, l'amministratore del condominio, per effetto della nomina avvenuta ai sensi dell'art. 1129 cc, assume soltanto la rappresentanza dei condòmini in base alle regole del mandato, che non priva i rappresentati del potere di agire personalmente a difesa dei loro diritti, sia esclusivi che comuni (Cass. II, n. 12304/93; Cass. n. 9392/94; Cass. II, n. 4468 e n. 12304/95; Cass. II n. 826/97). Pertanto i condomini che non abbiano partecipato al giudizio di merito nel quale la difesa del condominio sia stata assunta dall'amministratore del condominio, possono avvalersi dei mezzi di impugnazione, per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza nei confronti del condominio, in

luogo dell'amministratore che abbia fatto acquiescenza o abbia mancato di proporre impugnazione, nell'esercizio della rappresentanza reciproca che caratterizza i rapporti condominiali e che attribuisce a ciascun condomino o a gruppi di condomini la legittimazione sostitutiva per la tutela dei diritti della collettività condominiale.

Questi principi, consolidati in materia di impugnazioni, non soffrono eccezioni per quanto concerne il ricorso per cassazione (Cass. 7.12.1999 n. 13716), che può essere proposto dai condomini e nel quale gli stessi possono resistere se il ricorso viene proposto nei confronti del condominio che sia risultato vittorioso nel giudizio di merito conclusosi con la sentenza impugnata per cassazione.

Quanto alla nomina ed alla legittimazione dell'amministratore la decisione impugnata va esente da censure in quanto, per la mancata comunicazione della nomina ai singoli condomini (ai fini dell'eventuale opposizione), la sentenza afferma - senza censura sul punto - che detta comunicazione venne fatta all'assemblea del 19.12.1996. In ogni caso, la norma asseritamente violata (art. 64 disp. att. cc) disciplina la ricorribilità del provvedimento di revoca dell'amministratore mentre la nomina dello stesso, fatta dall'A.G. è immediatamente efficace ed investe l'amministratore nominato di tutti i poteri conferitigli dalla legge. Quanto alla mancanza di una delibera di costituzione del condominio deve rilevarsi che, per giurisprudenza costante, questo si costituisce "ex se" ed "ope iuris", senza che sia necessaria deliberazione alcuna, nello stesso momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune o in cui l'unico proprietario di un edificio ceda a soggetti diversi in proprietà esclusiva piani o porzioni di piano dell'immobile sì da realizzare la oggettiva condizione di frazionamento di esso che, contemporaneamente, dà origine alla situazione di diritto soggetta al regime di condominio.

Quanto alle censure riportate sopra sub 2), si osserva che:

a) ignorare un precedente dello stesso giudice (dichiaratosi incompetente in ordine a questione asseritamente identica) non costituisce, a tutto concedere e per ciò stesso, vizio della sentenza successiva eventualmente difforme in punto di competenza;

b) non si comprende, data la genericità del motivo, per quali ragioni il giudice di pace doveva ritenersi vincolato alla sentenza del Tribunale di Napoli n. 4713/99. Il ricorrente non deduce con chiarezza, neppure nella memoria, né la preclusione né il vincolo pro iudicato, ché, anzi, non allega neppure il giudicato ma, al più, si richiama ad una decisione di diverso tenore. La mancata dimostrazione della decisività logica, rispetto alla decisione impugnata, del documento non esaminato rende priva di rilevanza la mancanza di motivazione sul punto da parte del giudice censurato.

Al rigetto del ricorso consegue la condanna del ricorrente alle spese, liquidate come nel dispositivo.

PQM

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese, che liquida in complessivi euro 650,00 di cui euro 600,00 per onorario.

Così deciso in Roma addì 14 aprile 2004 nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN DATA 10 SET. 2004.