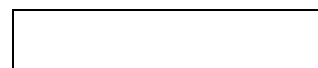


Civile Ord. Sez. 2 Num. 35979 Anno 2023

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: AMATO CRISTINA

Data pubblicazione: 27/12/2023



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 18339/2018 R.G. proposto da:

, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
N. 23, presso lo studio dell'avvocato che lo
rappresenta e difende unitamente all'avvocato ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE di ,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA , N. 3, presso
lo studio dell'avvocato , rappresentato e difeso
dall'avvocato ;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO TORINO n. 2657/2017
depositata il 13/12/2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21/03/2023
dal Consigliere CRISTINA AMATO.

RILEVATO CHE:

1. _____ impugnava la sentenza della Corte d'Appello di Torino n. 2657/2017, che aveva confermato la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Ivrea, di rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali proposta dal _____ ; opposizione fondata sull'unico motivo per cui l'amministratore _____ , il quale aveva conferito mandato al legale per promuovere la domanda monitoria e costituirsi in sede di opposizione, era stato nominato nuovamente dall'assemblea del Condominio Centro Commerciale _____ di _____ con delibera dell'8 luglio 2013, benché revocato giudizialmente con decreto della Corte d'Appello di Torino del 25 giugno 2013.

2. La Corte d'Appello, condividendo l'interpretazione data dal Tribunale di Ivrea, ha sostenuto - per quel che qui rileva - che la deliberazione resa in violazione dell'art. 1129, comma 13, cod. civ. (introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, e quindi nella specie applicabile *ratione temporis*), norma che impedisce all'assemblea di nominare nuovamente l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria, è comunque annullabile, e non nulla, avendo la delibera in commento riguardo alla nomina dell'amministratore del condominio e, quindi, al limitato ambito dei rapporti tra i condómini senza alcuna incidenza sull'interesse della collettività. Pertanto, la relativa impugnazione resta soggetta al termine di trenta giorni di cui all'art. 1137, comma 2, cod. civ., inutilmente decorso nel caso in esame.

3. Ricorre per la cassazione della sentenza impugnata _____ , affidando il ricorso ad un unico motivo.

Si difende il Condominio _____ con controricorso, e spiega ricorso incidentale condizionato accompagnato da memoria.

CONSIDERATO CHE:

1. Con l'unico motivo di ricorso principale si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 12 preleggi, 1129, commi 8 e 13, 1138, 1363, 1421, 1423 c.c., nonché degli artt. 75, 83, 125 c.p.c., ed ancora l'omessa e insufficiente motivazione ex art. 360, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., non avendo la Corte d'Appello valutato la natura imperativa del vigente art. 1129, comma 13, cod. civ., ed essendo perciò nulla la delibera di nomina dell'amministratore, già revocato, che aveva conferito mandato per il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione.

2. Con il ricorso incidentale condizionato il Condominio ritiene innanzitutto che l'art. 1129, comma 13, cod. civ. non può trovare applicazione nel caso di specie, in quanto la norma sarebbe entrata in vigore il 18.06.2013, allorquando il procedimento nei confronti dell'amministratore aveva già avuto inizio. Nel merito, Il condominio insiste per la condanna dell'opponente al pagamento della somma ingiunta (€23.229,19) e non contestata anche nell'eventualità in cui il decreto fosse revocato.

3. Il ricorso è infondato. Il dispositivo della sentenza impugnata della Corte d'Appello di Torino è conforme al diritto, pur essendo la stessa erroneamente motivata (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7699 del 19/03/2019, Rv. 653379 - 01, ove questa Corte ha affrontato l'identico caso di opposizione a decreto ingiuntivo proposta da altro condómino nei confronti della medesima delibera dell'8 luglio 2013 di nomina dello stesso amministratore del Condominio di).

3.1. Deve essere ribadito il costante orientamento di questa Corte, secondo cui, in tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore, e quindi tanto più ove ancora non sia stata pronunciata una sentenza dichiarativa dell'invalidità della medesima delibera, come nel caso di specie, lo stesso amministratore continua ad

esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l'accertamento di detta permanente legittimazione rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale. Tale interpretazione trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condómini e nell'interesse del condominio alla continuità delle funzioni gestorie dell'amministratore, e rende irrilevante la questione dell'esatta natura della delibera presa dall'assemblea in violazione del divieto posto dall'art. 1129, comma 13, cod. civ. introdotto dalla legge n. 220/2012 (nulla ovvero annullabile), in quanto l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finché non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio (cfr. Cass. Sez. 2, 30/10/2012, n. 18660; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1405; Cass. Sez. 2, 27/03/2003, n. 4531).

3.2. Il riconoscimento dei permanenti poteri rappresentativi dell'amministratore, la cui delibera di nomina, per quanto tacciata di invalidità per contrasto con il citato art. 1129, comma 13, cod. civ., non sia stata ancora oggetto di specifica impugnazione, non è smentito dall'assunto che il divieto posto all'assemblea dalla citata disposizione costituisca norma imperativa di ordine pubblico, posta a tutela dell'interesse generale ad impedire una deviazione dallo scopo essenziale economico-pratico del rapporto di amministrazione. Ne consegue che l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finché non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio (cfr. Cass. Sez. 2, 30/10/2012, n. 18660; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1405; Cass. Sez. 2, 27/03/2003,

n. 4531). Tale interpretazione si uniforma a quanto affermato in giurisprudenza sul fondamento dell'art. 2385 c.c. per le società di capitali, con riguardo alle quali viene affermato che la parte, la quale eccepisce la nullità della procura alle liti rilasciata da un amministratore la cui nomina fosse invalida, ha l'onere di provare non solo che tale nomina era stata già annullata prima del conferimento della procura alle liti, ma anche che quell'amministratore aveva a tale data conseguentemente già perduto la rappresentanza della società in forza della avvenuta sostituzione con altro amministratore (Cass. Sez. 1, 03/01/2013, n. 28).

4. Il ricorso principale va perciò rigettato, rimanendo così assorbito il ricorso incidentale, giacché dichiaratamente condizionato.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, in favore del controricorrente, che liquida in €3.000,00 per compensi, oltre a €200,00 per esborsi e agli accessori di legge nella misura del 15%.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013, stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-*bis*, del D.P.R. n. 115 del 2002.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda