



20136/17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 12/07/2017 -  
CC

R.G.N. 12659/2016

non 20136

Rep. A Riscoperta

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 12659-2016 proposto da:

GIUSEPPE, elettivamente domiciliato in ROMA, )

presso lo studio dell'avvocato IDA

rappresentato e difeso dall'avvocato MAURIZIO

;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO \ PALERMO , rappresentato e  
difeso dall'avvocato FABIO ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1698/2015 della CORTE D'APPELLO di  
PALERMO, depositata il 17/11/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 12/07/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

1707  
17

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Giuseppe , ha proposto ricorso per cassazione, articolato in tre motivi, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Palermo n. 1698/2015 del 17 novembre 2015.

Resiste con controricorso il Condominio di Palermo.

La sentenza impugnata ha accolto l'appello proposto dal Condominio di Palermo, avverso la sentenza resa il 26 giugno 2009 dal Tribunale di Palermo, ed ha perciò revocato il decreto ingiuntivo emesso nei confronti dello stesso Condominio su domanda dell'avvocato Giuseppe per l'importo di € 10.098,71, a titolo di compenso per l'attività professionale consistente nella stesura di un contratto di appalto relativo alla manutenzione straordinaria dell'edificio. Ha osservato la Corte d'Appello che l'amministratore condominiale, a seguito dell'ordinanza del Comune di Palermo del 17 marzo 2003 che aveva intimato al Condominio di l'esecuzione di lavori urgenti di rifacimento dei prospetti, avesse affidato ad un'impresa edile la ristrutturazione dell'intero edificio, nonché l'incarico all'avvocato di predisporre il contratto, senza però premunirsi della necessaria approvazione assembleare ex art. 1135 c.c., così esorbitando dalle sue attribuzioni. Nè, afferma la sentenza impugnata, l'assemblea aveva poi ratificato tali attività dell'amministratore, ed anzi, dopo aver sostituito l'iniziale mandatario, i condomini avevano richiesto al nuovo amministratore di rimodulare il contratto con l'appaltatore. Ritenuto che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5),



c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c. In ordine alle considerazioni svolte nella memoria, deve considerarsi che l'art. 380-bis c.p.c., come modificato dall'art. 1-bis del d.l. n. 168 del 2016 (conv., con modif., dalla l. n. 197 del 2016), non prevede che la "proposta" del relatore di trattazione camerale possa e debba essere motivata, potendo essa contenere sommarie o schematiche indicazioni, ritenute dal presidente meritevoli di segnalazione alle parti, al momento della trasmissione del decreto di fissazione della camera di consiglio, al fine di una spontanea e non doverosa agevolazione nell'individuazione dei temi della discussione, senza che possa riconoscersi un loro corrispondente diritto (Cass. Sez. 6 - 3, 22/02/2017, n. 4541).

**I.** Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1131, 75, 100 e 156 c.p.c., stante la carenza di legittimazione processuale dell'amministratore alla proposizione dell'appello, in assenza dell'autorizzazione o ratifica dell'assemblea.

Il primo motivo è infondato, atteso che, come da questa Corte già chiarito, l'amministratore di condominio, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, può proporre opposizione a decreto ingiuntivo, nonché impugnare la decisione del giudice di primo grado, per tutte le controversie che rientrino nell'ambito delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c., quali quelle aventi ad oggetto, come nella specie, il pagamento preteso nei confronti del condominio dal 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 (Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260).

**II.** Il secondo motivo del ricorso di Giuseppe denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1130 e 1135, ultimo comma, c.c., nonché l'omesso esame di fatto decisivo, essendo state accertate, a differenza di quanto affermato dalla Corte d'Appello, la necessità e l'urgenza dei lavori di manutenzione straordinaria dai tecnici di fiducia del condominio, come poi confermato dall'ordinanza comunale del 17 marzo 2003. Il motivo contesta anche che si trattasse di lavori di manutenzione straordinaria, per il loro importo di spesa, avuto riguardo in particolare alla parcella per le attività professionali espletate dal ricorrente.

Anche questo secondo motivo di ricorso è privo di fondamento. E' pacifico che occorra l'autorizzazione dell'assemblea (o, comunque, l'approvazione mediante sua successiva ratifica), ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., e con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 4, c.c., per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale (si vedano indicativamente Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4430; Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865). La delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria deve determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa. Non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio neppure il conferimento ad un professionista legale dell'incarico di assistenza nella redazione del contratto di



appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, dovendosi intendere tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini, organo cui è demandato dall'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. il potere di disporre le spese necessarie ad assumere obbligazioni in materia. Ove siano mancate la preventiva approvazione o la successiva ratifica della spesa inerente tale incarico professionale da parte dell'assemblea, a norma degli artt. 1135, comma 1, n. 4, e 1136, comma 4, c.c., l'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore non è sufficiente a fondare l'obbligo di contribuzione dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza nella fattispecie considerata dall'art. 1135, ult. comma, c.c. (arg. da Cass. Sez. 2, 02/02/2017, n. 2807).

Peraltro, il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, non trova applicazione in materia di condominio di edifici con riguardo a prestazioni relative ad opere di manutenzione straordinaria eseguite da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera della assemblea di condominio, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria (Cass. Sez. 2, 07/05/1987, n. 4232). Né il terzo, che abbia operato su incarico dell'amministratore, può dedurre che la prestazione da lui adempiuta rivestisse carattere di urgenza, valendo tale presupposto a fondare, in base all'art. 1135, ultimo comma, c.c., il diritto dell'amministratore a conseguire dai condomini il



rimborso delle spese nell'ambito interno al rapporto di mandato. Tanto meno può essere oggetto del sindacato di legittimità l'accertamento del carattere urgente dei lavori straordinari, in modo da sovvertire il diverso apprezzamento di fatto che sia stato compiuto, in base alle prerogative ad essi spettanti, dai giudici del merito.

Infine, il criterio discretivo tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c., riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale (Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865). Trattasi, peraltro, di valutazione da compiersi avendo riguardo non alla singola voce di spesa, ma all'intervento complessivamente approvato, sicché non appare dubitabile che un intervento edilizio per complessivi € 232.661,80, quale quello oggetto della vicenda per cui è lite, si connota come manutenzione straordinaria. Anche l'accertamento della straordinarietà o ordinarietà dell'attività gestoria discende, in ogni caso, dall'apprezzamento di fatto rimesso ai giudici del merito.

**III.** Il terzo motivo di ricorso denuncia l'omesso esame di fatto ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., con riferimento al dato che i lavori specificamente indicati nel contratto d'appalto predisposto dall'avvocato / sono stati tutti eseguiti, ed



anzi ampliati attraverso un "rimodulazione" dell'accordo con l'impresa, il che vale ratifica.

Il terzo motivo è inammissibile. L'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., in quanto questo, come riformulato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, convertito in legge n. 134 del 2012, contempla soltanto il vizio di omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo. Non integrano, pertanto, il vizio ex art. 360, comma 1, n. 5, le considerazioni svolte nel terzo motivo di ricorso, che si limitano a contrapporre una diversa ricostruzione dei fatti, ovvero una diversa valenza delle risultanze documentali, invitando la Corte di legittimità a svolgere un nuovo giudizio sul merito della causa, in quanto la Corte d'Appello a pagina 4 della sentenza impugnata ha escluso la ravvisabilità di una ratifica del contratto iniziale ed ha, per contro, affermato che l'assemblea avesse dato mandato al nuovo amministratore di rimodulare la prima convenzione intercorsa con l'impresa appaltatrice.

**IV.** Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare al controricorrente Condominio le spese del giudizio di cassazione.

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, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

**P. Q. M.**



La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.200,00, 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, 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 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 12 luglio 2017.

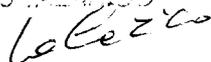
Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario

Paolo TALABICO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 1.7.AGO.2017

Il Funzionario Giudiziario

Paolo TALABICO

