

7016260/16



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ETTORE BUCCIANTE - Presidente -
- Dott. FELICE MANNA - Consigliere -
- Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -
- Dott. MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

Oggetto

\*CONTRATTE  
OBBLIGAZIONI IN  
GENERE  
OPERA  
PROFESSIONALE

Ud. 14/07/2016 - PU

Cau 16260

R.G.N. 18849/2012

Rep. C.I.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 18849-2012 proposto da:

DOMENICO (GLA' DOMENICO),  
elettivamente domiciliato in ROMA, V  
presso lo studio dell'avvocato VITO che lo rappresenta e  
difende;

- ricorrente -

**contro**

CONDOMINIO V, elettivamente  
domiciliato in ROMA, V, presso  
lo studio dell'avvocato MICHELE, rappresentato e difeso  
dall'avvocato UMBERTO;

1549/16



- resistente -

avverso la sentenza n. 2536/2011 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 07/06/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/07/2016 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

uditi gli Avvocati . e . ;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARMELO SGROI, il quale ha concluso l'accoglimento del secondo motivo di ricorso.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Roma, su istanza del geometra Domenico (di seguito, Domenico ; a seguito di modifica del cognome conseguente a decreto del Prefetto di Roma dell'11 ottobre 2002), emise ingiunzione di pagamento n. 7223/2001 del 19 maggio 2001 nei confronti del Condominio di , per la somma di € 9.883,61. Il geometra reclamava il compenso dovutogli per l'incarico di redigere il capitolato speciale di appalto, il computo metrico e il piano di sicurezza per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio, nonché per la denuncia di inizio di attività e la direzione dei lavori, prestazioni per le quali era stato pattuito un corrispettivo di Lire 15.000.000 oltre IVA. Con deliberazione del 16 luglio 2000 il Condominio aveva però deciso di non dar corso ai lavori, recedendo dal contratto.

Il Condominio di , propose opposizione al decreto ingiuntivo, sostenendo che, per l'opera prestata sino al recesso, spettava al creditore la minore somma di lire 3.584.000.

Il Tribunale di Roma dichiarò inammissibile l'opposizione, con la seguente motivazione:



« Esaminati gli atti del processo e, quindi, il contenuto del fascicolo d'ufficio deve essere dichiarata l'inammissibilità dell'opposizione proposta derivante dalla mancata allegazione e, quindi, produzione, del fascicolo della fase monitoria con l'originale o copia autentica notificata del decreto ingiuntivo, dovendosi specificare, al riguardo, che tale allegazione, onere della parte opponente, deve essere ricompreso tra le attività di cui all'art.2697 c.c. Secondo la dottrina dominante e seguendo la giurisprudenza più accreditata nell'atto di opposizione a decreto ingiuntivo deve essere inserito ed allegato il fascicolo del c. d. I grado di giudizio a pena di inammissibilità».

Proponeva appello il Condominio di \_\_\_\_\_, chiedendo di accertare il credito del geometra \_\_\_\_\_ nella minor misura di € 1.850,98, così come richiesto nel giudizio di primo grado, con restituzione delle somme maggiori pagate in provvisoria esecuzione della sentenza impugnata.

Con sentenza del 7 giugno 2011, n. 2536/2011, la Corte d'Appello di Roma accoglieva l'appello, revocava il decreto ingiuntivo n. 7223/2001 e condannava il Condominio di \_\_\_\_\_, al pagamento in favore di Domenico \_\_\_\_\_ della somma di € 1.850,98, con le conseguenti restituzioni. La Corte di merito superava l'eccezione del difetto di legittimazione processuale dell'amministratore condominiale all'opposizione a decreto ingiuntivo, giacchè sprovvisto di autorizzazione assembleare, escludeva che fosse onere dell'opponente produrre il fascicolo della fase monitoria, e, quanto al merito, riteneva la fattispecie regolata dall'art. 2237 c.c., stante il recesso operato dal Condominio rispetto al contratto d'opera professionale. Le opere svolte da compensare a saldo, pertanto, ad avviso della Corte di Roma (stante il mancato



inizio dei lavori di manutenzione straordinaria confermato dai testi  
a e , ed essendo state già retribuite le precedenti  
prestazioni del geometra venivano determinate alla stregua  
della lettera del 10 novembre 1999, non risultando eseguite ulteriori  
prestazioni fra il novembre 1999 ed il luglio 2000, epoca del recesso  
Avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma, Domenico  
(già ha proposto ricorso in due motivi, notificato il  
20 luglio 2012.

L'intimato Condominio di , ha quindi  
depositato il 10 febbraio 2014 atto di rilascio di procura speciale con  
scrittura privata autenticata e memoria ex art. 378 c.p.c.

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c. in  
data 8 luglio 2016.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va pregiudizialmente dichiarata inammissibile la memoria  
presentata il 10 febbraio 2014 dal Condominio di ,  
, ai sensi del primo comma dell'art 370 c.p.c., che impedisce  
tale attività alla parte contro la quale sia stato diretto il ricorso e che  
non abbia notificato il controricorso entro il termine ivi fissato, ma  
solo depositato la procura al difensore, la quale abilita unicamente  
alla partecipazione alla discussione orale.

I. Con il primo motivo il ricorrente denuncia omessa, insufficiente o  
contraddittoria motivazione circa un fatto decisivo per il giudizio,  
assumendo che la Corte di Roma avrebbe omesso di rilevare in atti  
l'esistenza di documentazione attestante lo svolgimento, da parte  
sua, di attività idonee a fargli maturare il diritto al più elevato  
compenso preteso. Si richiamano, in particolare, il conferimento  
incarico del 3 febbraio 2000 e del 5 febbraio 2000.



**II.** Con il secondo motivo il ricorrente denuncia violazione di legge in relazione all'art. 1131 c.c., assumendo che erroneamente la Corte di Roma avrebbe ritenuto l'amministratore condominiale munito di valido potere di rappresentare il condominio in giudizio, ancorchè non munito di preventiva autorizzazione dell'assemblea.

**III.** Risulta pregiudiziale l'esame del secondo motivo di ricorso.

L'art. 1131, comma 2, c.c., stabilisce che (l'amministratore) *"può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio"*.

Nel ricostruire la portata di questa disposizione, Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18331 ha ritenuto che l'amministratore convenuto possa certamente in modo autonomo costituirsi in giudizio, così come impugnare la sentenza sfavorevole al condominio, è ciò nel quadro generale di tutela urgente di quell'interesse comune che è alla base della sua qualifica e della legittimazione passiva di cui è investito; non di meno, l'operato dell'amministratore deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea, in quanto unica titolare del relativo potere. La ratifica assembleare vale a sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità, ovvero ottempera il rilievo officioso del giudice che abbia all'uopo assegnato il termine ex art. 182 c.p.c. per regolarizzare il difetto di rappresentanza. Questa soluzione, autorevolmente affermata dalle Sezioni Unite, nega che l'amministratore sia titolare di una legittimazione processuale passiva illimitata "ex lege" (ovvero, della titolarità di una "difesa necessaria"). La finalità dell'art. 1131, comma 2, c.c., sarebbe, in pratica, limitata a facilitare i terzi nell'evocazione in giudizio di un



condominio, consentendo loro di notificare la citazione al solo amministratore anziché a tutti i condomini; dovendo poi l'amministratore munirsi di autorizzazione dell'assemblea per resistere nella lite. Peraltro, come di seguito ribadito da Cass. 23 gennaio 2014, n. 1451 e da Cass. 25 maggio 2016, n. 10865, la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c.

Non potrebbe dunque più sostenersi, come fatto dalla Corte d'Appello di Roma, che, poichè l'opponente a decreto ingiuntivo ha la posizione processuale di convenuto e così di legittimato passivo rispetto alla pretesa azionata con il ricorso monitorio, e tale posizione non muta nei successivi gradi del giudizio, indipendentemente dall'iniziativa dei mezzi di gravame adoperati, l'amministratore di un condominio che proceda a siffatta opposizione, nonchè alla successiva impugnazione della decisione che l'abbia decisa, non ha, per ciò solo, necessità dell'autorizzazione dell'assemblea condominiale, a termini del secondo comma dell'art 1131 c.c. (così ancora Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12622 del 24/05/2010).

E' corretto, piuttosto, e in ciò sta l'infondatezza del secondo motivo di ricorso, sostenere che l'amministratore di condominio può proporre opposizione a decreto ingiuntivo, e altresì impugnare la relativa decisione del giudice di primo grado, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, nella controversia avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di obbligazione assunta dal medesimo



amministratore nell'esercizio delle sue attribuzioni in rappresentanza dei partecipanti, ovvero dando esecuzione a deliberazione dell'assemblea o erogando le spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni o per l'esercizio dei servizi condominiali, e quindi nei limiti di cui all'art. 1130 c.c.

Il secondo motivo è pertanto infondato.

IV. Parimenti infondato è il primo motivo di ricorso, in quanto esso non coglie la *ratio decidendi* posta a base della sentenza della Corte d'Appello di Roma.

Il giudice d'appello ha motivato alla stregua dell'art. 2237 c.c., il quale, nel consentire al cliente di recedere dal contratto di prestazione di opera intellettuale, pone a carico del cliente stesso il compenso per l'opera svolta e l'obbligo di rimborsare il prestatore delle spese sostenute, senza, peraltro, prevedere nessuna indennità per il mancato guadagno. Sulla base delle prove testimoniali assunte e della citata lettera del 10 novembre 1999, la Corte di merito ha così individuato le opere svolte dal geometra ulteriori a quelle già compensate, ed ha aggiunto che alcun'altra prestazione risultasse adempiuta da novembre 1999 al momento del recesso. Con questo *iter* argomentativo il ricorrente non si è confrontato nel primo motivo di ricorso, essendosi limitato a ricordare quale fosse l'oggetto degli incarichi inizialmente conferiti al professionista.

V. Consegue il rigetto del ricorso.

Le spese del presente giudizio di legittimità seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P. Q. M.



La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al Condominio , le spese del giudizio di legittimità, che liquida in complessivi € 1.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 14 luglio 2016.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa

Il Presidente

Dott. Ettore Bucciante

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

ROMA

- 3 lug. 2016

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA