



20230/21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

- Dott. FELICE MANNA - Presidente -
- Dott. SERGIO GORJAN - Consigliere -
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
- Dott. UBALDO BELLINI - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE TEDESCO - Rel. Consigliere -

COMUNIONE

Ud. 04/12/2020 - PU

R.G.N. 5185/2016

Rep.

ha pronunciato la seguente

A RSCUPE  
ULTERIORI  
INPARTO C U

**SENTENZA**

Cron. 20230

sul ricorso 5185-2016 proposto da:

GIOVANNI, elettivamente domiciliato in ROMA, V  
, presso lo studio dell'avvocato ]  
che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
;

*- ricorrenti -*

*contro*

NIEVES, elettivamente domiciliato in ROMA,  
, presso lo studio dell'avvocato  
, che lo rappresenta e difende;

*- ricorrente incidentale -*

avverso la sentenza n. 902/2015 del TRIBUNALE di VITERBO,  
depositata il 19/08/2015;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del  
04/12/2020 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE TEDESCO;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.  
LUCIO CAPASSO, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso  
principale e l'inammissibilità del ricorso incidentale.

29/11/20

ok

uditi l'avv. \_\_\_\_\_ per il ricorrente e l'avv. \_\_\_\_\_ per la  
controricorrente.

### FATTI DI CAUSA

Giovanni \_\_\_\_\_, nella sua qualità di amministratore delegato, ex art. 1106 c.c., dai proprietari della strada interpodereale sita in \_\_\_\_\_ i  
\_\_\_\_\_ quale derivata dalla lottizzazione del terreno già di  
proprietà della società \_\_\_\_\_ S.p.A., chiedeva e otteneva, dal  
Giudice di pace di Ronciglione, ingiunzione di pagamento nei confronti  
di \_\_\_\_\_ Nieves, per la somma di € 3.749,61, a titolo di contributo *pro  
quota* per le opere di manutenzione, conservazione e godimento della  
strada podereale. La \_\_\_\_\_ infatti, essendosi resa acquirente dalla  
società di una porzione di terreno, aveva acquistato anche una porzione  
della strada, in conformità a quanto indicato negli atti di vendita. Nel  
ricorso per ingiunzione, a sostegno della richiesta, si precisava che  
l'assemblea ordinaria dei comproprietari, in data 19 giugno 2011, aveva  
approvato il bilancio consuntivo relativo al periodo dal 1° aprile 2010 al  
31 marzo 2011; e che il relativo riparto non era stato impugnato nei  
termini di legge dalla \_\_\_\_\_, tenuta quindi al pagamento della somma  
sopra indicata, pari a quanto da lei dovuto in base al riparto approvato  
dall'assemblea. Si precisava ancora che, nella stessa data, l'assemblea dei  
comproprietari della strada aveva provveduto alla designazione di  
Giovanni \_\_\_\_\_ quale amministratore delegato per la gestione e  
amministrazione della comproprietà, inclusi i poteri di azione per  
ottenere il pagamento delle quote di partecipazione alle spese della  
comunione, deliberate dall'assemblea dei comunisti.

Contro il decreto la \_\_\_\_\_ proponeva opposizione, deducendo, a  
sostegno della stessa, la nullità della deliberazione sotto una molteplicità  
di profili: a) difetto delle maggioranze prescritte per le deliberazioni  
relative all'oggetto; b) deliberazione avvenuta anche su ordini del giorno

che riguardavano non i comproprietari della strada, ma il Consorzio costituito per la gestione di essa, al quale l'opponente era estranea; c) la mancanza di un criterio di riparto delle spese e della tabella millesimale; d) la mancanza di una preventiva e congrua informazione sul contenuto oggetto della delibera. L'opponente eccepiva inoltre la carenza di mandato al difensore, che avrebbe dovuto essere conferito per atto notarile, sottoscritto da tutti i comproprietari; deduceva ancor la mancanza dei presupposti richiesti dall'art. 633 c.p.c. per l'emissione del decreto ingiuntivo, perché il preventivo e il consuntivo erano relativi anche a spese riguardante un ente differente dall'assemblea dei comunisti; eccepiva infine la prescrizione del credito.

Instauratosi il contraddittorio, il giudice di pace rigettava l'opposizione, in base al rilievo che, in assenza di impugnazione, la deliberazione di riparto costituiva titolo idoneo all'emissione del decreto ingiuntivo, essendo vincolante anche per gli assenti e i dissenzienti.

Contro la sentenza la : proponeva appello, che era accolto dal Tribunale di Viterbo in forza delle seguenti considerazioni. In primo luogo, il primo giudice non aveva motivato "in ordine alla ritenuta partecipazione della ovvero alla estensione alla stessa della efficacia delle delibere adottate dagli organi consortili e non dagli organi della comunione"; in secondo luogo, la deliberazione, posta a fondamento della pretesa, non era stata adottata dall'assemblea dei comproprietari, ma dal Consorzio costituito per l'amministrazione della strada; in terzo luogo l'ingiunzione, emessa sulla scorta della stessa delibera, comprendeva anche voci di spesa riferibili a beni che non erano oggetto di comproprietà, come le spese per l'apposizione di un cancello, quelle relative a strade non asfaltate che si diramavano dalla strada principale e le spese legali e postali, che dovevano perciò rimanere a carico del Consorzio, al quale la : non aveva aderito.

Per la cassazione della sentenza il \_\_\_\_\_, nella qualità, propone ricorso per cassazione affidato a due motivi.

Resiste la \_\_\_\_\_ con controricorso, contenente ricorso incidentale condizionato sulla base di tre motivi. Le parti hanno depositato memorie.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Nel controricorso si eccepisce il difetto di legittimazione del \_\_\_\_\_, essendo inesistente e invalido il mandato rilasciato dai comproprietari con verbale di assemblea del 10 gennaio 2016, in assenza di sottoscrizione autenticata di ciascuno dei condomini. Secondo la controricorrente, il requisito di forma del verbale si imponeva in ragione del fatto che si abilitava al rilascio della procura *ad litem*.

L'eccezione è infondata.

L'amministratore della comunione non può agire in giudizio in rappresentanza dei partecipanti contro uno dei comunisti, se tale potere non gli sia stato attribuito nella delega di cui al secondo comma dell'art. 1106 c.c., non essendo applicabile analogicamente - per la presenza della disposizione citata, che prevede la determinazione dei poteri delegati - la regola contenuta nel primo comma dell'art. 1131 c.c., la quale attribuisce all'amministratore del condominio il potere di agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi (Cass. n. 2170/1995; n. 4209/2014).

L'investitura, in capo all'amministratore del potere di rappresentanza processuale della comunione, non richiede che il verbale dell'assemblea che gliel'abbia conferita sia sottoscritto individualmente dai singoli condomini. Invero, tale requisito è necessario qualora in un verbale di assemblea condominiale si conferisca all'amministratore l'espresso specifico mandato di stare in giudizio in nome e per conto di alcuni o di tutti i condomini per far valere nel loro rispettivo interesse una pretesa

assegnata alla loro sfera giuridica, mentre nella specie il mandato riguarda lite nell'interesse della comunione nel suo complesso (cfr. Cass. n. 4623/1984).

2. Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 113, 115 e 116 c.p.c. Diversamente da quanto sostenuto dal tribunale, il primo giudice non aveva affatto riconosciuto che la z avesse aderito al Consorzio, ma aveva deciso la causa sul presupposto che la deliberazione fosse vincolante nei confronti di lei in quanto comproprietaria della strada. Si evidenzia che il decreto ingiuntivo era stato richiesto dal rappresentante di una comunione e non dal rappresentante del Consorzio; e che il medesimo rappresentante aveva chiaramente fatto presente che la partecipazione al Consorzio non si era consolidata per tutti i proprietari e, di conseguenza, le assemblee, convocate di anno in anno, avevano deliberato in applicazione delle regole della comunione. D'altronde – prosegue il ricorrente - i motivi di opposizione fatti valere dall'ingiunta si collocavano nella medesima prospettiva condominiale e non consortile.

Avuto riguardo al complesso di tali circostanze, la motivazione della sentenza impugnata, nella parte in cui il tribunale ha addebitato al primo giudice di non avere “motivato in ordine alla ritenuta partecipazione della : Nieves al Consorzio”, è illogica e incongruente rispetto al contenuto della decisione del giudice di pace, oltre che in contrasto con le allegazioni difensive e il *petitum* della domanda.

Il motivo è inammissibile, dirigendosi contro un contenuto della sentenza privo di incidenza sulla decisione, che è fondata non sul vizio di motivazione della sentenza di primo grado, ma sul rilievo della mancata adesione della al Consorzio, rilievo congiunto con il convincimento del giudice d'appello che le delibere poste a fondamento della pretesa riguardassero i consorziati e non i comproprietari.

Le argomentazioni ultronee, che non hanno lo scopo di sorreggere la decisione già basata su altre decisive ragioni, sono improduttive di effetti giuridici e, come tali, non sono suscettibili di censura in sede di legittimità (Cass. n. 10420/2005).

3. Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1100, 1101, ultimo comma, c.c., 1104, 1105, 1106, 1107 e 1109 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. Il ricorrente evidenzia che il credito fatto valere con l'ingiunzione derivava da assemblea dei comproprietari, come si desumeva dal complesso degli adempimenti volti alla sua convocazione, che avevano coinvolto tutti proprietari della strada e non solo coloro che avevano aderito al consorzio; e che, analogamente, riguardavano la totalità dei proprietari i piani di ripartizione e i preventivi: questi si fondavano su tabelle millesimali a loro volta da assemblee derivanti da rituale convocazione dei comproprietari. La stessa opponente, del resto, aveva fatto valere ragioni di invalidità della deliberazione che supponevano la provenienza del *decisum* dall'assemblea dei comproprietari: in particolare la violazione delle maggioranze prescritte e l'esorbitanza, sotto certi profili, dell'oggetto. Trattandosi di motivi di doglianza che costituivano ragioni non di nullità, ma al limite di annullabilità, essi avrebbero dovuto farsi valere con l'impugnazione della delibera nel termine di legge, come del tutto correttamente aveva riconosciuto il primo giudice.

Il ricorrente prosegue nella critica della decisione impugnata, rilevando essere apodittica e priva di riscontro probatorio, oltre che pronunciata al di là delle allegazioni difensive, l'affermazione del giudice d'appello che ci fossero spese riferite a strade non asfaltate, diverse dalla strada poderale oggetto di comunione. Lo stesso dicasi per le spese relative al cancello, non potendosi stabilire *a priori* quali siano le spese di conservazione e di godimento della cosa comune di cui i comproprietari

debbano farsi carico ai sensi dell'art. 1104 c.c. In quanto alle spese legali e postali, il ricorrente sottolinea che queste erano dovute, perché inerivano agli adempimenti preliminari e conseguenti alle deliberazioni assembleari.

4. Il terzo motivo denuncia omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

Si sostiene che il tribunale, superato (erroneamente) l'impedimento derivante dalla mancata impugnazione della delibera, avrebbe dovuto pronunciare sul merito delle singole spese oggetto della domanda, accertando o negando l'esistenza dell'obbligazione del comproprietario. Essendo del tutto stato omesso un siffatto pronunciamento, la sentenza d'appello era censurabile anche in relazione a tale omissione.

5. Il secondo motivo è fondato e il suo accoglimento determina l'assorbimento del terzo motivo.

«Qualora ciascun acquirente di singole porzioni di un'area lottizzata si sia impegnato, con l'atto di compravendita, ad adibire una striscia del proprio terreno a passaggio in favore degli altri lotti, nonché a partecipare ad un consorzio per la costruzione e manutenzione della strada destinata ad assicurare detto passaggio, la mancata partecipazione a tale consorzio non vale ad esentare l'acquirente medesimo dall'Obbligo di contribuire "pro quota" alle spese affrontate per la realizzazione e gestione dell'opera, stante la configurabilità della costituzione di una *communio incidens* sulla strada per effetto dell'indicato impegno (e la conseguente insorgenza dei doveri contemplati dall'art. 1104 c.c.), e, pertanto, non lo sottrae all'azione di recupero di dette spese, che venga proposta, nel termine prescrizione decorrente dalla rispettiva erogazione, dagli organi del consorzio stesso in qualità di rappresentanti degli altri comunisti» (Cass. n. 4648/1987).

Nel caso in esame costituisce fatto pacifico la mancata adesione della  
al Consorzio costituito per la manutenzione della strada. Ma è  
fatto altrettanto pacifico la comunione della strada, in dipendenza  
dell'acquisto di una porzione di terreno da parte della ' , la quale  
riconosce l'invio delle "convocazioni assembleari consortili, anche per  
l'approvazione dei bilanci annuali" (pag. 3 del controricorso).

Ebbene, la corretta considerazione di tali circostanze avrebbe dovuto  
indurre il tribunale a considerare la vicenda nella prospettiva delle norme  
sulla comunione, senza arrestarsi all'elemento formale della intestazione  
della deliberazione o all'uso di una terminologia che non era riferita  
univocamente ai comproprietari.

Insomma, l'errore commesso dal tribunale consiste nel non avere  
considerato che la mancata adesione al consorzio lasciava ferma la  
qualità di comproprietario della strada, con la conseguente applicabilità  
della norma dell'art. 1104 c.c. per cui ciascun partecipante alla  
comunione deve contribuire nelle spese per la conservazione e il  
godimento della cosa comune.

Si impone pertanto, in relazione al secondo motivo del ricorso  
principale, la cassazione della sentenza, con rinvio della causa al  
Tribunale di Viterbo, che la deciderà in persona di diverso magistrato,  
attenendosi a quanto sopra, e liquiderà le spese del presente giudizio di  
legittimità.

6. Il ricorso incidentale ripropone i motivi di impugnazione contro la  
sentenza di primo grado, non esaminati dal tribunale in quanto ritenuti  
assorbiti dall'accoglimento del principale motivo di censura. Esso è  
inammissibile per carenza di interesse, «atteso che in relazione a tali  
questioni manca la soccombenza che costituisce il presupposto  
dell'impugnazione, salva la facoltà di riproporre le questioni medesime



al giudice del rinvio, in caso di annullamento della sentenza» (Cass. n. 22095/2017; n. 11270/2020).

Ci sono le condizioni per dare atto *ex art. 13, comma 1-quater* d.P.R. n. 115/02, della "sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto".

### P.Q.M.

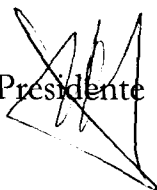
*accoglie* il secondo motivo del ricorso principale; *rigetta* il primo motivo del ricorso principale; *dichiara* assorbito il terzo motivo del ricorso principale; *dichiara* inammissibile il ricorso incidentale; *cassa* la sentenza in relazione al motivo del ricorso principale accolto; *rinvia* la causa al Tribunale di Viterbo in persona di diverso magistrato anche per le spese; ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, *dà atto* della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 4 dicembre 2020.

Il Consigliere estensore

Giuseppe Talarico

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
PAOLO TALARICO  
le 10/2/21

IN CANCELLERIA  
15 LUG. 2021  
Il Funzionario Giudiziario  
PAOLO TALARICO  
le 10/2/21