

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CALFAPIETRA Vincenzo - Presidente

Dott. MENSITIERI Alfredo - Consigliere

Dott. DE JULIO Rosario - Consigliere

Dott. COLARUSSO Vincenzo - rel. Consigliere

Dott. SETTIMI Giovanni - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

F.A., elettivamente domiciliato in ROMA presso lo studio dell'avvocato M.A.,
difeso dall'avvocato L.R., giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO, in persona dell'Amm.re pro tempore;

- intimato -

e contro

A.C., V.M.R., S.A., B.F., N.R.A., C.P., C.N., R.C., A.A., O.C., O.M.,

elettivamente domiciliati in ROMA difesi dall'Avv. R.P. per delega in atti;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. del Giudice di pace di, 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 M.P., con delega dell'Avvocato P.C. difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

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

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza il Giudice di pace di ha respinto l'opposizione proposta da F.A. avverso il decreto dello stesso giudice che ingiungeva al F. 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 "; ha, quindi, affermato che la nomina dell'amministratore del condominio da parte del Presidente del Tribunale di 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 B.M. .

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

Resistono con controricorso, A.C., V.M.R., S.A., B.F., N.R.A., C.P., C.N., R.C., A.A., O.C., O.M. tutti condòmini del fabbricato di, costituente il Condominio opposto. Nella memoria del ricorrente si contesta la legittimazione processuale dei condòmini 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, dell'Amministratore del complesso immobiliare a ciascuno condòmino al fine di consentire il diritto al reclamo;

2) motivazione illogica perchè "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. 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. (pure esibita), emessa dal Tribunale di 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 senza riferirsi alla competenza per materia - peraltro, insussistente - ma evidentemente riferendosi alla trattazione della opposizione al decreto ingiuntivo ex , 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 , 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. 2^a, n. 12304/93; Cass. n. 9392/94; Cass. 2^a, n. 4468 e n. 12304/95; Cass. 2^a n. 826/97), Pertanto i condòmini 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 condòmini 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 (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, da 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 Il ricorrente non deduce con chiarezza, neppure nella memoria, nè la preclusione nè il vincolo pro iudicato, chè, 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.

P.Q.M.

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, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 14 aprile 2004.

Depositato in Cancelleria il 10 settembre 2004