

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETTI Giovanni Battista - Presidente

Dott. TALEVI Alberto - Consigliere

Dott. AMATUCCI Alfonso - rel. Consigliere

Dott. AMBROSIO Annamaria - Consigliere

Dott. FRASCA Raffaele - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

CONDOMINIO..... in persona dell'amministratore pro tempore F.C.,
considerato domiciliato "ex lege" in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA
CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dagli avvocati L.A., T.G.,
giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

I.N.A.

- intimata -

sul ricorso proposto da:

I.N.A. in persona dell'Agente I.M., elettivamente domiciliata in ROMA, presso
lo studio dell'avvocato M.F., rappresentata e difesa dall'avvocato S.F., giusta

delega in calce al controricorso e ricorso incidentale;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO

- intimati -

avverso la sentenza n.del TRIBUNALE di, emessa il, depositata il, R.G.N.;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del dal Consigliere Dott. ALFONSO AMATUCCI;

udito l'Avvocato M.E. per delega dell'avvocato T.G.;

udito l'Avvocato F.M.M.;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GOLIA Aurelio, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale, accoglimento del ricorso incidentale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- Con decreto ingiuntivo n. il giudice di pace di ingiunse al condominio di pagare a I.N.A. la somma di Euro quale rata di premio relativa ad una polizza assicurativa del ramo globale fabbricati civili.

Il condominio propose opposizione deducendo:

a) di essere receduto dal contratto con lettera raccomandata dele di averlo efficacemente fatto prima della scadenza decennale; tanto perchè doveva considerarsi inefficace, ex art. 1469 bis c.c., l'art. 7 delle condizioni generali di assicurazione laddove prevedeva che il solo assicuratore e non anche l'altro contraente potesse recedere anticipatamente dal contratto (in caso di sinistro);

b) che l'amministratore aveva concluso il contratto di assicurazione in difetto di rappresentanza, giacchè si verteva in ipotesi di contratto di durata ultranovennale, riconducibile agli atti di straordinaria amministrazione, per i quali occorre una deliberazione assembleare che li autorizzi;

c) che, in ogni caso, le spese processuali si sarebbero dovute compensare in ragione del difetto delle sollecitazioni di pagamento che la società assicuratrice aveva invece sostenuto di aver fatto.

La società assicuratrice resistette all'opposizione, sostenendo:

a) l'inapplicabilità dell'art. 1469 bis c.c., in quanto introdotto da una legge (6 febbraio 1996, n. 52) successiva alla conclusione del contratto;

b1) la non qualificabilità della conclusione di un contratto di assicurazione come atto di straordinaria amministrazione e, comunque, l'intervenuta ratifica del contratto da parte dell'assemblea per facta concludentia, essendo stati approvati i rendiconti annuali prevedenti la relativa spesa per i premi assicurativi, peraltro regolarmente pagati per anni.

2.- Il giudice di pace respinse l'opposizione con sentenza n. ed il tribunale di ha rigettato l'appello del condominio con sentenza n., avverso la quale il condominio ricorre per cassazione affidandosi a quattro motivi.

Resiste con controricorso I.N.A. che propone ricorso incidentale, fondato su un unico motivo ed illustrato anche da memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- I ricorsi vanno riuniti, in quanto proposti avverso la stessa sentenza.

2. Con i primi due motivi - congiuntamente illustrati - il ricorrente deduce violazione o falsa applicazione degli artt. 1130, 1131, 1135 e 1136 c.c., in relazione alla reiezione dei motivi di appello coi quali aveva dedotto che l'amministratore era privo di poteri rappresentativi in ordine alla sottoscrizione

di un contratto ultranovennale e che l'assemblea non avrebbe potuto ratificarlo.

Sostiene l'erroneità in diritto dell'opinione del Tribunale che poichè un contratto di assicurazione, ancorchè di durata decennale, non diminuisce il patrimonio, si deve negare che l'amministratore, per poterlo concludere, avesse necessità dell'autorizzazione dell'assemblea; nonchè di quella ulteriore che, nondimeno, nel caso in esame è ravvisabile una ratifica dell'operato dell'amministratore da parte dell'assemblea condominiale, che ha dato esecuzione al contratto e ha approvato i rendiconti annuali comprendenti il premio di assicurazione.

Sotto il primo profilo, desume dalla annualità della gestione del patrimonio comune prevista dalla legge l'inefficacia di un contratto che impegni il condominio (per una durata superiore) senza il supporto dell'unanime volontà dei condomini.

Sotto il secondo, nega che una ratifica possa essere integrata dalla mera approvazione del bilancio annuale, se la ratifica non sia stata espressamente posta all'ordine del giorno dell'assemblea.

A sostegno dei propri assunti invoca una diversa sentenza dello stesso tribunale (che aveva conformemente deciso, richiamandosi ai principi enunciati da Cass., n. 7706/96), nonchè i principi enunciati da Cass., nn. 3159/93, 1640/97, 4831/94, 1286/97, 1720/81), concludendo nel senso che "l'amministratore di condominio non può, se non espressamente autorizzato dall'assemblea deliberante all'unanimità o con maggioranza qualificata, impegnare i condomini in un contratto la cui durata esuli (dal)la gestione annuale"; e che, inoltre, l'assemblea convocata "per l'approvazione del rendiconto annuale non ha il potere di ratificare, a maggioranza, un atto che presupponga poteri di amministrazione straordinaria". 2.1.- Il primo profilo di censura è manifestamente infondato laddove si assume che per la conclusione di un contratto di durata ultrannuale occorra l'unanimità dei

consensi dei partecipanti alla comunione.

E' invece corretto (ma infruttuosamente, come di seguito si chiarirà) l'assunto che, per la conclusione di un contratto di assicurazione, l'amministratore deve essere autorizzato dall'assemblea. Tanto alla luce del principio - enunciato da Cass., Sez. 2^a Civ., 03/04/2007, n. 8233 - secondo il quale "l'amministratore del condominio non è legittimato a stipulare il contratto d'assicurazione del fabbricato se non sia stato autorizzato da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione.

Infatti, la disposizione dell'art. 1130 c.c., comma 1, n. 4), obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perchè questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato". 2.2.- Resta peraltro da stabilire se possa riguardarsi come ratifica del contratto concluso dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea la circostanza che per molti anni il premio fosse stato regolarmente pagato (il contratto risale al 1995) mediante l'approvazione annuale dei rendiconti di spesa da parte dell'assemblea dei condomini.

Soccorre in proposito - e va riaffermato - il principio secondo il quale, se il negozio da ratificare non richiede la forma scritta, la ratifica stessa può consistere in qualsiasi atto o comportamento da cui risulti in maniera chiara ed univoca la volontà del dominus di far proprio il negozio concluso in suo nome e per suo conto da chi era privo di poteri rappresentativi (cfr., ex coeteris, Cass., nn. 408/06, 6937/04, 12750/03, 3071/98, 249/97, 9638/94). Il relativo accertamento spetta al giudice di merito ed è incensurabile in sede di

legittimità, se sorretto da motivazione congrua ed esente da vizi logici e giuridici.

Nella specie, è implicito che ricorra anche l'ulteriore requisito della conoscenza da parte dell'altro contraente della intervenuta ratifica (così, tra le altre, Cass., n. 15699/06), giacchè la reiterata esecuzione del contratto coi pagamenti periodici del premio era ovviamente nota all'assicuratore, cui il premio veniva versato sulla scorta di (non contestate) conformi deliberazioni dell'assemblea.

Nè, vertendosi in ipotesi di ratifica tacita, sarebbe stato necessario che l'argomento fosse espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea dei condomini (si sarebbe in tal caso trattato di ratifica espressa);

così come va radicalmente escluso - secondo quanto s'è sopra accennato - che la conclusione di un contratto di assicurazione di un fabbricato da parte dell'amministratore richieda il consenso di tutti i condomini, potendo invece essere deliberato dall'assemblea, anche se di durata ultranovennale, con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., commi 2 e 4 (dunque, con la stessa maggioranza sia in prima che in seconda convocazione) giacchè, pur eccedendo l'ordinaria amministrazione, non rientra nell'ambito delle innovazioni, per le quali soltanto l'art. 1136 c.c., comma 5, prevede una maggioranza ancora più qualificata.

Il ricorrente non sostiene che i bilanci condominiali (preventivi o consuntivi) siano stati approvati con maggioranza semplice, anzichè con quella qualificata cui si è fatto appena riferimento (maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio ex art. 1136 c.c., commi 2 e 4), che è diversa da quella di cui all'art. 1136 c.c., comma 5 (maggioranza dei partecipanti al condominio e due terzi del valore dell'edificio), sicchè non offre concreti elementi per escludere che la ratifica per fatti concludenti sia concretamente intervenuta, come ritenuto dal giudice del merito con

apprezzamento che non è fatto segno di censura sotto il profilo del vizio della motivazione.

Ne consegue che la parziale correttezza del primo profilo di censura è irrilevante, essendo infondato il secondo profilo, attinente alla assorbente ratio decidendi relativa alla intervenuta ratifica, che comunque comporta l'efficacia del contratto nei confronti del condominio e, dunque, il rigetto del motivo.

3.- Col terzo e col quarto motivo - anch'essi congiuntamente illustrati - è denunciata violazione o falsa applicazione degli artt. 1469 bis e 1899 c.c., per avere il tribunale ritenuto che la prima disposizione non potesse trovare applicazione in quanto introdotta successivamente alla data di conclusione del contratto.

Si sostiene che l'art. 1469 bis, si applichi anche ai contratti di durata conclusi antecedentemente alla sua entrata in vigore ma i cui effetti permangono al tempo di vigenza della novella, come ritenuto dalla giurisprudenza di merito.

E si afferma, in secondo luogo, che l'art. 1899 c.c., prevedendo che dopo un decennio le parti possono recedere dal contratto d'assicurazione nonostante patto contrario, non intende con questo prescrivere che le polizze assicurative debbano avere necessariamente durata decennale.

3.1.- L'ultimo assunto è puntuale ma assolutamente inidoneo a travolgere l'affermazione del tribunale - del tutto corretta in diritto - che l'art. 1899 c.c., disciplina la durata del contratto, sicchè la clausola che quella durata contempla non ha carattere vessatorio ai sensi dell'art. 1341 c.c., comma 2.

Il primo assunto è, invece, in deciso contrasto col principio - che va riaffermato - secondo il quale l'art. 1469 bis cod. civ., e segg., con esclusione delle disposizioni che pongono regole processuali, non sono applicabili ai contratti stipulati prima della loro entrata in vigore, in virtù del generale principio della irretroattività della legge (Cass., nn. 13339/99, 11200/2003,

10086/01, la quale chiarisce come le nuove regole sostanziali poste dalle disposizioni introdotte dalla L. 6 febbraio 1996, n. 52, art. 25, sono applicabili solo ai contratti rinnovatisi tacitamente nella vigenza della legge stessa).

A sostegno dell'opposta tesi non vengono dal ricorrente prospettate ragioni diverse da quelle già in precedenza esaminate e disattese da questa corte.

4.- Col ricorso incidentale la società assicuratrice si duole, deducendo violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., in riferimento all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, che il tribunale abbia, in accoglimento del relativo motivo di appello del condominio, compensato le spese del primo grado sul rilievo, del tutto insufficiente a giustificare la decisione anche in relazione alle tensioni già instauratesi tra le parti, che il ricorso per decreto ingiuntivo non era stato preceduto da alcuna sollecitazione di pagamento.

4.1.- Il motivo è infondato, costituendo un potere discrezionale del giudice del merito quello di compensare le spese processuali, nella specie non poste a carico della parte totalmente vittoriosa, come pure la ricorrente erroneamente assume, giacchè il relativo divieto concerne non le spese proprie ma quelle dell'altra parte.

Non è poi affatto privo di intrinseca ragionevolezza che, ai soli fini della compensazione, il giudice del merito abbia in sostanza ritenuto che, prima di domandare la tutela giurisdizionale di un diritto, è opportuno che un sollecito sia fatto, quand'anche si tratti di obbligazione portable, da adempiere presso il domicilio del creditore. Tanto in linea con l'idea che il processo deve costituire non la via necessariamente immediata di realizzazione di un diritto quante volte "si abbia ragione" e solo perchè la si abbia, ma che vadano comunque preventivamente percorse, se agevoli e non gravatorie, le possibili strade suscettibili di indurre il debitore allo spontaneo adempimento; nella prospettiva di una società nella quale lo Stato - anche al fine di rendere possibile la realizzazione del principio della giusta durata del processo, posto dal novellato art. 111 Cost. - sia richiesto dal cittadino di esercitare il potere

giurisdizionale solo se ve ne sia effettivamente bisogno.

5.- I ricorsi sono conclusivamente respinti.

Le spese seguono la prevalente soccombenza del condominio, stante il carattere secondario della questione posta col ricorso incidentale.

P.Q.M.

LA CORTE DI CASSAZIONE riunisce i ricorsi, li rigetta e condanna il ricorrente principale alle spese del giudizio di cassazione, che liquida in Euro 1.200,00 di cui Euro 1.000,00 per onorari, oltre alle spese generali ed agli accessori dovuti per legge.

Così deciso in Roma, il 21 maggio 2010.

Depositato in Cancelleria il 6 luglio 2010