

La Suprema Corte torna sulla questione dei limiti al potere rappresentativo dell'amministratore di condominio e sulla natura dei c.d. diritti autodeterminati

Autore: Patti Giovanni

In: Diritti e doveri

Sommario: 1. Premessa. - 2. Una succinta disamina delle vicende processuali. - 3. Le questioni rilevanti emerse nel corso del giudizio innanzi alla Corte di Cassazione. - 3.1. I poteri rappresentativi dell'amministratore di condominio. - 3.2. Diritti autodeterminati e richieste petitorie.

1. Premessa.

La questione proposta all'attenzione della Seconda Sezione della Corte di Cassazione origina dall'incorporazione, arbitraria ed illegittima, da parte di un condomino di un'area comune, sulla quale riteneva di vantare un diritto di uso esclusivo.

2. Una succinta disamina delle vicende processuali.

Il Condominio citava in giudizio la proprietaria della porzione del quinto piano (con annessa area di solaio adibita a mansarda), alla quale, in sede di acquisto, veniva riconosciuto anche il godimento esclusivo del terrazzo prospiciente l'area mansardata, sulla quale, tuttavia, insisteva una servitù di accesso condominiale.

Innanzi al giudice di prime cure, la convenuta asseriva che avendo acquisito una porzione di piano cui era connesso un terrazzo prospiciente ad un'area mansardata, avesse al contempo maturato un diritto di esclusività anche relativamente alla suddetta area, ritenendo preminente il suo diritto a godere pienamente del terrazzo panoramico rispetto all'utilità della servitù di accesso.

Nel merito, il Condominio poneva quali richieste a base del proprio atto la reductio in pristinum e la restituzione degli spazi indebitamente sottratti, oltre al risarcimento dei danni, per avere, la resistente, inopinatamente modificato e inglobato nella sua proprietà l'area mansardata. Il Tribunale, all'esito del suo giudizio, accordava le prime due richieste, rigettando quella risarcitoria.

Il giudice di primo grado riscontrava, dunque, un'appropriazione indebita di un'area comune del Condominio, idonea a pregiudicare in modo rilevante e apprezzabile l'utilizzo degli altri partecipanti, anche se la proprietaria aveva lasciato una piccola via di accesso alla mansarda mediante una scaletta "disagevole e pericolosa".

Tali statuizioni venivano confermate in toto anche dalla Corte di Appello cui la convenuta in prima istanza ricorreva.

3. Le questioni rilevanti emerse nel giudizio innanzi alla Corte di Cassazione.

Chiara la questione nel merito, le doglianze esposte alla Suprema Corte dalla ricorrente, già soccombente nei due precedenti gradi di giudizio, involgono principalmente profili di legittimità.

Gli Ermellini si sono trovati a statuire, sostanzialmente, su due principali argomentazioni che hanno, tra l'altro, rappresentato un motivo di confronto in seno alla giurisprudenza più avvertita:

- i poteri rappresentativi e la legitimatio ad processum dell'amministratore di condominio;

- i c.d. diritti autodeterminati e il divieto di ius novorum in appello.

3.1. I poteri rappresentativi dell'amministratore di condominio.

Con riferimento alla prima tematica evocata, si deve premettere che è discussa la natura giuridica del rapporto intercorrente tra l'amministratore di condominio e i condomini.

Sono due gli orientamenti che si sono registrati in merito.

Secondo l'orientamento prevalente, l'amministrazione di condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, in quanto l'amministratore non rappresenta un ente distinto dai condomini ma i condomini stessi.

Un diverso orientamento, invece, sostiene che l'amministratore sia assimilabile ad una longa manus dei condomini e come tale vincolato nelle sue azioni al placet dell'assemblea condominiale.

Seguendo l'opzione ermeneutica maggioritaria, dunque, si pone il problema di individuare in quali ipotesi e sulla scorta di quali ragioni l'amministratore può esercitare la propria potestà rappresentativa in assenza di una preventiva delibera dell'assemblea condominiale e quando, viceversa, è legato alla necessaria autorizzazione del collegio condominiale.

Al riguardo, la disciplina del potere rappresentativo dell'amministratore trova il suo appiglio normativo

nel combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c. .

La prima disposizione, al punto 4, obbliga l'amministratore a "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". Nei limiti di questa attribuzione l'amministratore ha la rappresentanza dei condomini e può liberamente agire in giudizio sia contro i condomini stessi sia contro i terzi. In questo senso, per quanto attiene ai provvedimenti che possono essere adottati dall'amministratore, la giurisprudenza è concorde nell'affermare che "Il potere rappresentativo che compete all'amministratore del condominio ex artt. 1130 e 1131 c.c. e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio, comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, con esclusione soltanto di quelle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono, esulando, pertanto, dall'ambito degli atti conservativi" (Corte di Cassazione, 22 marzo 2013, n. 7327).

Tale esegesi implica che l'amministratore può adottare i soli atti materiali e giudiziali, necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, a contenuto meramente esecutivo, restandogli precluse azioni contro i singoli condomini o verso terzi che involgano una questione di titolarità dei diritti vantati su cose e parti dell'edificio.

L'esercizio della potestà rappresentativa in questi ultimi casi è, dunque, subordinata alla previa autorizzazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1131, comma 1, c.c., adottata con la maggioranza qualificata, come previsto dall'art. 1136 c.c. (Corte di Cassazione, 3 aprile 2003, n. 5147; 6 febbraio 2009, n. 3044).

Nella cennata ottica, volgendo lo sguardo alla dinamica verificatasi nel caso concreto, l'esercizio dell'azione processuale da parte dell'amministratore del condominio avverso la convenuta è stata ritenuta dalla Suprema Corte del tutto idonea e legittima a tutelare gli interessi condominiali, in quanto supportata da una delibera ad hoc adottata dall'assemblea condominiale con le previste maggioranze.

3.2. Diritti autodeterminati e richieste petitorie.

La seconda, interessante, tematica emersa all'interno del giudizio di che trattasi, afferisce alla possibilità di chiedere, nel corso del giudizio di prime cure o in quello di appello, il riconoscimento di un diritto in assenza dell'allegazione del sottostante titolo al momento della definizione della causa petendi.

Premesso che la causa petendi rappresenta la ragione obiettiva sulla quale si fonda la domanda propedeutica all'instaurazione del giudizio, e si differenzia dal petitum che coincide, invece, con ciò che si chiede al giudicante, la richiesta esperita in un secondo momento comporterebbe, inevitabilmente, una mutatio libelli, sanzionata con il rigetto della stessa.

Tuttavia, l'assunto appena riferito, pur essendo pacificamente condiviso in dottrina e giurisprudenza, non riveste carattere assoluto, facendo eccezione i c.d. diritti autodeterminati, ossia quei diritti "individuati in base alla sola indicazione del loro contenuto, rappresentato dal bene che ne costituisce l'oggetto, sicché nelle azioni ad essi relative, a differenza delle azioni accordate a tutela dei diritti di credito, la causa petendi si identifica con i diritti stessi, mentre il titolo, necessario alla prova del diritto, non ha alcuna funzione di specificazione della domanda" (Corte di Cassazione, 21 novembre 2012, n. 20558).

In questo senso, il criterio discrezionale tra diritti autodeterminati e diritti eterodeterminati risiede nella natura unica e irripetibile della situazione sostanziale dedotta, tant'è che mentre per i primi la loro individuazione prescinde dal titolo d'acquisto depositato, per i secondi la causa petendi si concretizza nel riferimento a quella specifica situazione identificata, necessariamente, con l'atto costitutivo.

Pertanto, nelle azioni relative ai diritti autodeterminati, quali i diritti assoluti come la proprietà e gli altri diritti reali di godimento, la causa petendi si identifica con i diritti stessi e con il bene che ne forma oggetto, essendo superflua la dimostrazione degli atti e dei fatti da cui dipende il diritto anelato. "Ne consegue che l'allegazione, nel corso del giudizio di rivendicazione, di un titolo diverso (nella specie,

usucapione) rispetto a quello (nella specie, contratto), posto inizialmente a fondamento della domanda, costituisce solo un'integrazione delle difese sul piano probatorio e non determina, quindi, la novità della domanda né la rinuncia alla valutazione del diverso titolo dedotto in precedenza" (Corte di Cassazione, 21 novembre 2012, n. 20558).

A riprova della unitarietà di vedute all'interno della giurisprudenza sulla distinzione tra diritti autodeterminati e diritti eterodeterminati militano, altresì, le argomentazioni addotte dai giudici della Corte nella recente sentenza del 17 novembre 2014, n. 24400, il cui principio di diritto testualmente recita "Nelle azioni relative a diritti autodeterminati, quali la proprietà e gli altri diritti reali di godimento, la causa petendi della domanda si identifica con i diritti stessi e con il bene che ne forma l'oggetto. Pertanto, i fatti o gli atti da cui dipende l'acquisto del diritto vantato, essendo influenti ai fini dell'individuazione della causa petendi, hanno natura processuale di fatti secondari e sono dedotti esclusivamente in funzione probatoria del diritto vantato in giudizio. Con l'ulteriore conseguenza che non viola il divieto dello ius novorum in appello la deduzione da parte dell'attore di un fatto o di un atto costitutivo del tutto diverso da quello prospettato in primo grado a sostegno della domanda".

Riportando le determinazioni testè enunciate nell'alveo del caso di specie, gli Ermellini hanno riconosciuto valide le richieste di accertamento di compiuta usucapione, esperite dalla ricorrente dapprima nella fase conclusiva del giudizio di primo grado ed, in seguito, nell'atto di appello.

Ciò, tuttavia, non ha mutato la sostanza della decisione, poiché, nel merito, la Corte di Cassazione ha richiamato le due precedenti decisioni nelle quali le motivazioni addotte a sostegno della domanda di usucapione non erano state ritenute sufficienti per un suo accoglimento.

<https://www.diritto.it/la-suprema-corte-torna-sulla-questione-dei-limiti-al-potere-rappresentativo-dell-amministratore-di-condominio-e-sulla-natura-dei-c-d-diritti-autodeterminati/>