

La difesa in giudizio delle delibere impugnate rientra nelle attribuzioni dell'amministratore

Autore: Graziotto Fulvio

In: Diritto civile e commerciale

Rientra nelle attribuzioni dell'amministratore la difesa in giudizio delle delibere impugnate indipendentemente dal loro oggetto.

Se non è stata l'assemblea a deliberare la lite ai sensi dell'art. 1132 c.c., il condomino dissenziente soggiace alla regola maggioritaria e, in tal caso, può solo ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore o al giudice contro la successiva delibera dell'assemblea.

Decisione: Sentenza n. 7095/2017 Cassazione Civile - sezione II

Classificazione: Civile, Condominio,

Parole chiave: #amministratorecondominio, #condominio, #deliberacondominiale. #impugnazione, #difesaingiudizio, #, #fulviograziotto, #scudolegale

Il caso.

Il Tribunale annullava una delibera condominiale condannando il condominio alle spese di giudizio.

In virtù del vincolo di solidarietà passiva, un condomino aveva anticipato anche la quota di altra condomina, verso la quale aveva in seguito attivato azione di regresso.

Quest'ultima aveva il Giudice di Pace per condannare l'amministratore del condominio al risarcimento dei danni, per non aver provveduto a convocare ritualmente l'assemblea e per non aver comunicato la pendenza della lite.

Il Giudice di Pace condannava l'amministratore, il quale appellava la decisione, riformata dal Tribunale.

La condomina ricorre per la cassazione della decisione di appello, ma la Suprema Corte rigetta il ricorso.

La decisione.

La Cassazione ha dapprima esaminato l'appellabilità della sentenza del Giudice di Pace: «Sull'appellabilità delle sentenze pronunciate dal giudice di pace questa Corte ha avuto modo di affermare che per stabilire se la sentenza sia stata pronunciata secondo equità, e sia quindi appellabile solo nei limiti di cui all'art. 339, comma terzo, c.p.c., occorre avere riguardo non già al contenuto della decisione, ma al valore della causa, da determinarsi secondo i principi di cui agli artt. 10 e ss. c.p.c., e senza tenere conto del valore indicato dall'attore ai fini del pagamento del contributo unificato. Pertanto, ove l'attore abbia formulato

dinanzi al giudice di pace una domanda di condanna al pagamento di una somma di denaro inferiore a millecento euro (e cioè al limite dei giudizi di equità c.d. "necessaria", ai sensi dell'art. 113, comma secondo, c.p.c.), accompagnandola però con la richiesta della diversa ed eventualmente maggior somma che "sarà ritenuta di giustizia", la causa deve ritenersi - in difetto di tempestiva contestazione ai sensi dell'art. 14 c.p.c. - di valore indeterminato, e la sentenza che la conclude sarà appellabile senza i limiti prescritti dall'art. 339 c.p.c. (Cass. n. 9432/12; v. anche, non massimata, Cass. n. 10921/13). In altra occasione, invece, è stato ritenuto che qualora l'attore, oltre a richiedere una somma specifica non superiore a euro 1.032,91, abbia anche concluso, in via alternativa o subordinata, per la condanna del convenuto al pagamento di una somma maggiore o minore da determinarsi nel corso del giudizio, siffatta ultima indicazione, pur non potendosi reputare mera clausola di stile, non può, tuttavia, ritenersi di per sé sola sufficiente a dimostrare la volontà dello stesso attore di chiedere una somma maggiore - ed ancor meno una somma superiore ad euro 1032,91 - in assenza di ogni altro indice interpretativo idoneo ad ingenerare quanto meno il dubbio che le circostanze dedotte siano potenzialmente idonee a superare il valore espressamente menzionato e, in particolare, quello entro il quale è ammessa la decisione secondo equità (Cass. n. 24153/10)».

Nel caso specifico, la domanda chiedeva la condanna dell'amministratore «al pagamento in favore dell'attrice della somma di Euro 238,21 per il risarcimento dei danni; e/o comunque, anche diversamente qualificata la domanda, (la condanna del) convenuto al pagamento della somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia oltre interessi come per legge ivi compresi quelli sugli interessi scaduti ex art. 1283 c. c. e svalutazione oltre al risarcimento di tutti i danni e/o le spese a qualsiasi titolo dovute, patrimoniali, dirette o indirette, presenti e future, nessuno escluso nella misura che verrà provata in corso in causa e/o equitativamente liquidata nei limiti della competenza del giudice adito».

Il Collegio ha ritenuto che la causa fosse di valore indeterminato fino al limite di valore del Giudice di Pace: «L'ampia latitudine della pretesa risarcitoria, dichiaratamente aggiuntiva rispetto al solo importo di € 238,21, e l'espressa volontà di ottenere anche quanto eccedente tale somma purché entro il limite della competenza generale del giudice adito, lasciano intendere che nel caso in esame la parte attrice abbia inteso superare consapevolmente i limiti del giudizio di equità c.d. necessaria del giudice di pace. Con la conseguenza che, non essendo stato contestato il valore così dichiarato, la causa deve ritenersi di valore indeterminato fino al limite della competenza per valore del giudice di pace (a nulla rilevando, per il premesso riferimento alla domanda e non al decisum, che la sentenza del primo giudice avesse riconosciuto in favore dell'attrice il solo importo di € 238,21)».

Passando quindi a esaminare i due motivi di ricorso, la Suprema Corte li ritiene entrambi infondati.

La Cassazione precisa che «la difesa in giudizio delle delibere dell'assemblea impugnate da un condomino rientra nelle attribuzioni dell'amministratore, indipendentemente dal loro oggetto, ai sensi dell'art. 1131 c.c.».

Il collegio ha escluso che ricorresse l'ipotesi di cui all'art. 1132, primo comma, c.c.: «tale ultima disposizione, tesa a mitigare gli effetti della regola maggioritaria che informa la vita del condominio, consente al singolo condomino dissenziente di separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in caso di lite giudiziaria, in modo da deviare da sé le conseguenze dannose di un'eventuale soccombenza. Dunque, ove non sia stata l'assemblea a deliberare la lite attiva o passiva ai sensi del predetto art. 1132 c.c., il condomino dissenziente soggiace alla regola maggioritaria. In tal caso egli può

solo ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore, in base all'art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa (nei limiti temporali, è da ritenere, previsti dall'art. 1137 c.c., richiamato dall'art. 1133 c.c.)».

Con l'ulteriore precisazione che «in ogni caso il condomino dissenziente può far valere le proprie doglianze sulla gestione dell'amministratore in sede di rendiconto condominiale, la cui approvazione è, però, anch'essa rimessa all'assemblea e non al singolo condomino».

Nel respingere il ricorso, il Collegio sottolinea la natura collettiva del mandato attribuito dalla legge all'amministratore: il condomino dissenziente «al di fuori dei descritti percorsi legali, non ha la facoltà di agire in proprio contro l'amministratore (salvo il ben diverso caso dell'iniziativa di revoca giudiziale ex art. 1129 c.c.) ogni qual volta ritenga la condotta di lui non consona ai propri interessi, perché ciò contrasta con la natura collettiva del mandato ex lege che compete all'amministratore».

Osservazioni.

La Cassazione ha ribadito la natura collettiva del mandato attribuito direttamente dalla legge all'amministratore, con il corollario che nei casi in cui il condominio sia parte in giudizio senza delibera dell'assemblea, il condomino dissenziente non può invocare l'operatività dell'art. 1132 codice civile per sottrarsi alle conseguenze della lite.

Giurisprudenza rilevante.

1. Cass. 9432/2012
2. Cass. 24153/2010

Disposizioni rilevanti.

Codice Civile

Vigente al: 10-06-2017

Art. 1131 - Rappresentanza

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Art. 1132 - Dissenso dei condomini rispetto alle liti

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

<https://www.diritto.it/la-difesa-giudizio-delle-delibere-impugnate-rientra-nelle-attribuzioni-dellamministratore/>