

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Presidente

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere

Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 7523-2018 proposto da:

(OMISSIS) SRL, elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso la sentenza n. 1906/2017 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 30/08/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/01/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

#### FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(OMISSIS) s.r.l. impugna, articolando un unico motivo di ricorso, la sentenza della Corte d'Appello di Torino n. 1906/2017 del 30 agosto 2017, che ha confermato la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Ivrea in data 26 novembre 2014.

L'intimato Condominio (OMISSIS) ha notificato controricorso, proponendo altresì ricorso incidentale subordinato, con cui ripropone questioni di merito rimaste assorbite nella decisione impugnata.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'articolo 380 bis c.p.c., comma 2.

Il Tribunale aveva rigettato l'opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali proposta dalla (OMISSIS) s.r.l., opposizione fondata sull'unico motivo che l'amministratore (OMISSIS), il quale aveva conferito mandato al legale per promuovere la domanda monitoria e costituirsi in sede di opposizione, era stato nominato nuovamente dall'assemblea del Condominio (OMISSIS) con Delib. 8 luglio 2013, benché revocato giudizialmente con decreto della Corte d'Appello di Torino del 25 giugno 2013.

La Corte d'Appello, condividendo l'interpretazione data dal Tribunale di Ivrea, ha sostenuto che la deliberazione resa in violazione dell'articolo 1129 c.c., comma 13, (introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, e quindi nella specie applicabile *ratione temporis*), norma che impedisce all'assemblea di nominare nuovamente l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria, e' comunque annullabile, e non nulla, e perciò la relativa impugnazione resta soggetta al termine di trenta giorni di cui all'articolo 1137 c.c., comma 2, termine inutilmente decorso nel caso in esame.

L'unico motivo di ricorso della (OMISSIS) s.r.l. denuncia la violazione e falsa applicazione dell'articolo 12 preleggi, articolo 1129, commi 8 e 13, articoli 1138, 1363, 1421, 1423 c.c., nonché degli articoli 75, 83, 125 c.p.c., ed ancora l'omessa e insufficiente motivazione ex articolo 360 c.p.c., nn. 3 e 5, non avendo la Corte d'Appello valutato la natura imperativa del vigente articolo 1129 c.c., comma 13, ed essendo perciò nulla la delibera di nomina dell'amministratore, già revocato, (OMISSIS), che aveva conferito mandato per il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso proposto potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'articolo 380 bis c.p.c., in relazione all'articolo 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il dispositivo della sentenza impugnata della Corte d'Appello di Torino e' conforme al diritto, pur essendo la stessa erroneamente motivata.

La condomina (OMISSIS) s.r.l. ha fatto questione di invalidità della procura alle liti relativa al ricorso per decreto ingiuntivo conferita dall'amministratore (OMISSIS) del Condominio (OMISSIS), essendo, a dire della ricorrente, nulla la Delib. di nomina dello stesso, 8 luglio 2013. Tale invalidità della procura avrebbe così comportato l'invalidità non solo della fase monitoria e dell'ingiunzione, ma anche della domanda agli effetti della cognizione piena con il rito ordinario in sede di giudizio di opposizione, non avendo l'opposto Condominio prodotto in quest'ultimo una nuova valida procura nella comparsa di risposta.

Deve tuttavia essere ribadito il costante orientamento di questa Corte, secondo cui, in tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore, e quindi tanto più ove ancora non sia stata pronunciata una sentenza dichiarativa dell'invalidità della medesima delibera, come nel caso di specie, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l'accertamento di detta permanente legittimazione rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale. Tale interpretazione, che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità delle funzioni gestorie dell'amministratore, rende in questa sede irrilevante l'esame della questione, su cui insiste la ricorrente, della esatta natura della illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore che sia stato revocato dall'autorità giudiziaria, in rapporto al divieto posto dall'articolo 1129 c.c., comma 13, introdotto dalla L. n. 220 del 2012. Il riconoscimento dei permanenti poteri

rappresentativi dell'amministratore, la cui delibera di nomina, per quanto tacciata di invalidita' per contrasto con il citato articolo 1129 c.c., comma 13, non sia stata ancora oggetto di specifica impugnazione, non e' smentito dall'assunto che il divieto posto all'assemblea dalla citata disposizione costituisca norma imperativa di ordine pubblico, posta a tutela dell'interesse generale ad impedire una deviazione dallo scopo essenziale economico-pratico del rapporto di amministrazione. Ne consegue che l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finche' non sostituito, puo' validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio (cfr. Cass. Sez. 2, 30/10/2012, n. 18660; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1405; Cass. Sez. 2, 27/03/2003, n. 4531). Tale interpretazione si uniforma a quanto affermato in giurisprudenza, sul fondamento dell'articolo 2385 c.c., per le societa' di capitali, con riguardo alle quali viene affermato che la parte, la quale eccepisce la nullita' della procura alle liti rilasciata da un amministratore la cui nomina fosse invalida, ha l'onere di provare non solo che tale nomina era stata gia' annullata prima del conferimento della procura alle liti, ma anche che quell'amministratore aveva a tale data conseguentemente gia' perduto la rappresentanza della societa' in forza della avvenuta sostituzione con altro amministratore (Cass. Sez. 1, 03/01/2013, n. 28).

Il ricorso principale va percio' rigettato, rimanendo cosi' assorbito il ricorso incidentale, giacche' dichiaratamente condizionato. La ricorrente (OMISSIS) s.r.l. va condannata a rimborsare al controricorrente Condominio (OMISSIS) le spese del giudizio di cassazione. Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17, che ha aggiunto al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1-quater, - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente principale (OMISSIS) s.r.l., dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale, dichiara assorbito il ricorso incidentale e condanna la ricorrente principale a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 2.200,00, di cui Euro 200,00.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1-quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso articolo 13, comma 1-bis.

---

