

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Amministratore di condominio, costituzione in giudizio senza autorizzazione dell'assemblea, ratifica, necessità, assegnazione di un termine per il deposito, inammissibilità

Va confermato il principio secondo cui l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbita dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione. Conseguenza da ciò che va assegnato un termine al Condominio per il deposito dell'atto di ratifica dell'operato dell'amministratore, ovvero della delibera, non presente agli atti, che abbia preventivamente autorizzato la proposizione dell'atto.

Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 6.6.2016, n. 11566

...omissis...

Con citazione in riassunzione del 23 e 24 novembre 1998 dddddd. riassumevano avanti al Tribunale di Palermo la causa introdotta dal Condominio dddddd avanti al Pretore del capoluogo siciliano nei confronti dei predetti ddd che ddd con cui era

stato domandato l'accertamento del diritto di proprietà dell'attore sulla striscia di strada privata identificata da una particella catastale (n. 901), la condanna alla demolizione di parte del fabbricato di dddd al parcheggio su detta striscia di terreno, oltre che l'accertamento o la costituzione di una servitù di passaggio in favore dei convenuti che implicasse il mantenimento o la sosta delle autovetture all'interno della suddetta area.

Nel giudizio avanti al Pretore era intervenuto P.A., il quale aveva dedotto di aver sempre utilizzato la stradella denominata ddddd per accedere alla sua proprietà e parcheggiarvi e richiesto il rigetto della domanda attrice, nonché l'accertamento dell'acquisto per usucapione dell'area o, in subordine, l'attribuzione in proprietà del suolo occupato a norma dell'art. 938 c.c..

Nell'atto di riassunzione gli attori chiedevano di dichiarare il difetto di legittimazione passiva ddddddd e domandavano l'accertamento dell'intervenuta usucapione in favore di P.A. e degli altri convenuti; veniva dell'occasione riproposta la domanda di accessione ex art. 938 svolta dallo stesso P.A..

Il Condominio riproponeva le domande già spiegate chiedendo altresì l'accertamento del proprio acquisto per usucapione decennale della proprietà o di altro diritto reale di godimento sulla striscia di terreno controversa.

Tribunale rigettava tutte le domande delle parti, salvo quella avente ad oggetto l'accessione, che dichiarava improcedibile.

Proponeva appello il Condominio; in fase di gravame si costituivano ddddddd quali spiegavano appello incidentale chiedendo la condanna del Condominio al pagamento delle spese del giudizio di primo grado.

Con un diverso ddddd

Il Condominio si costituiva e chiedeva il rigetto dell'impugnazione.

I giudizi erano riuniti e la Corte di appello di Palermo, con sentenza depositata il 13 settembre 2010, in parziale riforma della decisione resa dal Tribunale, accertava l'acquisto per usucapione della proprietà della strada privata in favore degli appellanti nel secondo giudizio.

Riteneva la corte distrettuale che la strada in contestazione non era stata trasferita alla dante causa del Condominio e che il suo accatastamento alla particella 901 non valeva a dimostrarne la proprietà in capo a quest'ultimo; riteneva poi provato l'utilizzo dell'area da parte di coloro che avevano introdotto la seconda impugnazione: utilizzo concretantesi nel transito e nel parcheggio, sulla medesima, dei propri mezzi.

Contro questa sentenza ricorre per cassazione il ddddd l'impugnazione risulta affidata a due motivi.

Resistono con controricorso Pdddd

In via preliminare va esaminata una questione sollevata dai controricorrenti.

Essa ha ad oggetto la mancata autorizzazione dell'assemblea condominiale alla proposizione del ricorso per cassazione da parte dell'amministratore del condominio.

L'impugnazione proposta nella presente sede investe la statuizione della corte di merito con cui è stato accertato l'acquisto per usucapione del diritto di proprietà sulla strada privata denominata via ddddd parte dei controricorrenti: statuizione resa con riferimento a una domanda dagli stessi proposta nei confronti del Condominio.

Rispetto a tale domanda l'odierno ricorrente ha affermato, nel corso del giudizio, che la strada fosse di sua proprietà: locuzione, questa, che va intesa nel senso dell'appartenenza di essa al novero dei beni comuni oggetto della proprietà indivisa dei condomini.

Va allora fatta applicazione del principio, espresso dalle Sezioni Unite di questa Corte, secondo cui l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la

pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione (Cass. S.U. 6 agosto 2010, n. 18331).

Consegue da ciò che va assegnato un termine al Condominio per il deposito dell'atto di ratifica dell'operato dell'amministratore, ovvero della delibera, non presente agli atti, che abbia preventivamente autorizzato la proposizione del ricorso.

pqm

La Corte rinvia la causa a nuovo ruolo, concedendo termine al Condominio di gg. 60 dalla comunicazione della presente ordinanza per il deposito della delibera avente ad oggetto l'autorizzazione alla proposizione del ricorso o la relativa ratifica da parte dell'assemblea.

La Nuova **Procedura Civile**
Direttore Scientifico: Luigi Viola