

Civile Ord. Sez. 2 Num. 11200 Anno 2021

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 28/04/2021

### ORDINANZA

sul ricorso 2422-2016 proposto da:

LOSI ASCENSORI S.R.L., elettivamente domiciliata in ROMA,  
VIA A MORDINI 14, presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI  
PETRILLO, rappresentato e difeso dagli avvocati GENNARO  
PESCATORE, SABATO PESCATORE;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO VIA S. T. IANNACCONE AVELLINO,  
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA POMPEO MAGNO 2/B,  
presso lo studio dell'avvocato FILIPPO DE MAGISTRIS,  
rappresentato e difeso dall'avvocato FRANCESCO  
CASTELLANO;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 2002/2015 del TRIBUNALE di  
AVELLINO, depositata il 18/11/2016;

ol  
425/21

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/02/2021 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1.La Losi Ascensori s.r.l. ha proposto ricorso articolato in sette motivi avverso la sentenza del Tribunale di Avellino n. 2002/2015, pubblicata il 18 novembre 2015.

Resiste con controricorso il Condominio di via S.T. Iannaccone 6, Avellino.

2.Il Condominio di via Iannaccone 6, con delibera assembleare del 26 ottobre 2010, decise di recedere anticipatamente da un contratto di manutenzione dell'ascensore condominiale avente durata decennale, stipulato nel 1997 con la Valenti Maria Eredi s.n.c., società alla quale era successivamente subentrata la Losi Ascensori s.r.l.

3.Il Giudice di pace di Avellino, adito dalla Losi Ascensori s.r.l., con sentenza n. 23/2013, dichiarò illegittimo il recesso, alla stregua della clausola convenzionale limitativa della facoltà di recesso *ante tempus* contenuta nell'art. 3 del contratto *inter partes*, e condannò il Condominio di via Iannaccone 6 al pagamento in favore dell'attrice della somma di € 4.389,00, pari all'importo dei canoni da versare fino alla naturale scadenza contrattuale.

4.Il Tribunale di Avellino, accogliendo l'appello avanzato dal Condominio e riformando la sentenza di primo grado, ha dapprima rigettato l'eccezione sul difetto di procura dell'appellante sollevato dalla Losi Ascensori, affermando che l'autorizzazione rilasciata dall'assemblea all'amministratore per il giudizio di primo grado valeva per tutti i gradi del processo e che comunque le eventuali irregolarità nella costituzione dell'amministratore condominiale potevano rilevare soltanto

come "motivi di doglianza interna al condominio medesimo e non causa di nullità".

Il Tribunale ha poi ritenuto di poter qualificare il condominio come "consumatore", alla stregua del d.lgs. n. 206 del 2005, e dunque di dover verificare la vessatorietà delle clausole del contratto dedotto in lite in base alla relativa disciplina, a tal fine richiamando alcuni provvedimenti dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato ed evidenziando l'obbligatorietà della manutenzione dell'ascensore cui è tenuto il proprietario a norma dell'art. 15 del d.p.r. 162/1999. Il giudice d'appello ha così concluso che fosse vessatoria la clausola in esame, posticipando essa l'efficacia del recesso del committente fino alla naturale scadenza nell'ambito di contratto avente durata decennale e con rinnovo automatico di identica portata.

5. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 *bis*.1, c.p.c. La ricorrente ha depositato memoria.

6. Il primo motivo del ricorso della Losi Ascensori s.r.l. denuncia la nullità della sentenza ex art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c., in relazione agli artt. 83 c.p.c. e 1131 c.c., nonché la contraddittorietà e/o apparenza della motivazione ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. Deduce la ricorrente che l'amministratore del Condominio di via Iannaccone 6 aveva proposto appello in virtù della procura apposta in calce alla comparsa di costituzione di primo grado, che si riferiva anche all'eventuale giudizio di appello, in forza di autorizzazione assembleare a resistere alla citazione notificata dalla Losi Ascensori rilasciata mediante delibera del 14 giugno 2011, che non poteva però estendersi anche alla proposizione del gravame.

6.1. Il primo motivo di ricorso, il cui esame ha rilevanza del tutto pregiudiziale, è infondato nella sostanza, dovendosi tuttavia correggere la motivazione resa al riguardo dal Tribunale di Avellino nella sentenza impugnata, secondo cui la irregolarità della costituzione del condominio appellante avrebbe riguardato "motivi di doglianza interna al condominio medesimo e non causa di nullità".

Secondo l'insegnamento reso da Cass. Sez. U, 06/08/2010, n. 18331, l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ed essendo però tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbita dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c., può costituirsi in giudizio ed 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. Nel ricostruire la portata dell'art. 1131, comma 2, c.c., Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18331, ha invero affermato che, ferma la possibilità dell'immediata costituzione in giudizio dell'amministratore convenuto, ovvero della tempestiva impugnazione dell'amministratore soccombente (e ciò nel quadro generale di tutela urgente di quell'interesse comune che è alla base della sua qualifica e della legittimazione passiva di cui è investito), non di meno l'operato dell'amministratore deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea, in quanto unica titolare del relativo potere.

E' certo, peraltro, che l'art. 182, comma 2, c.p.c., come modificato dall'art. 46, comma 2, della l. n. 69 del 2009, secondo cui il giudice, quando rileva un difetto di

rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione, assegna alle parti un termine perentorio per la regolarizzazione, si applica anche al giudizio d'appello.

Dunque, la cosiddetta autorizzazione dell'assemblea a resistere in giudizio, ovvero il mandato dato all'amministratore per conferire la procura "*ad litem*" al difensore, non può valere che per il grado di giudizio in relazione al quale viene rilasciata, e quindi, se inerente alla costituzione nel giudizio di primo grado, non sana la mancanza della ulteriore preventiva autorizzazione assembleare concernente l'appello formulato dallo stesso amministratore avverso la sentenza di prime cure (Cass. Sez. 2, 26/11/2004, n. 22294). D'altro canto, l'eventuale ratifica assembleare poi intervenuta vale a sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità, ovvero ottempera il rilievo officioso del giudice che abbia all'uopo assegnato il termine ex art. 182 c.p.c. per regolarizzare il difetto di rappresentanza. La regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., in favore dell'amministratore privo della preventiva autorizzazione assembleare, come della ratifica, può operare in qualsiasi fase e grado del giudizio, con effetti "*ex tunc*" (Cass. Sez. 6 - 2, 16/11/2017, n. 27236; arg. anche da Cass. Sez. U, Sentenza n. 4248 del 04/03/2016).

Tuttavia - e in ciò sta l'infondatezza di base del primo motivo di ricorso, conformemente alla difesa spiegata sul punto dal controricorrente - la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c. Nel caso in esame, il recesso

anticipato del Condominio di via Iannaccone 6 dal contratto di manutenzione dell'ascensore intercorrente con la Losi Ascensori s.r.l. era stato deciso con delibera assembleare del 26 ottobre 2010, e l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea costituisce espressa attribuzione dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130, n. 1, c.c., sicché a quest'ultimo spetta sia la legittimazione passiva ad essere convenuto nelle controversie riguardanti tale materia, sia la facoltà di gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

7. Il secondo motivo del ricorso della Losi Ascensori s.r.l. denuncia la nullità della sentenza per violazione dell'art. 352 c.p.c. in relazione all'articolo 359 c.p.c. La ricorrente spiega che all'udienza di precisazione delle conclusioni del giudizio di appello, svoltasi il 28 ottobre 2015, nonostante entrambe le parti avessero fatto richiesta di assegnazione della causa a sentenza coi termini di cui all'art. 190 c.p.c., il giudice aveva disposto: "assegna la causa in decisione senza termini". La censura sostiene che proprio in conseguenza di tale omissione l'appellata Losi Ascensori s.r.l. non aveva avuto modo di contestare in modo compiuto la tardività della avversa produzione, avvenuta solo all'udienza del 18 marzo 2014 del giudizio di gravame, di alcuni provvedimenti dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato, poi richiamati dal giudice in sentenza.

7.1. Il secondo motivo di ricorso è fondato.

Deve ribadirsi l'orientamento secondo cui, ove, come nella specie, il giudice di appello abbia deciso la causa senza assegnare alle parti i termini perentori per il deposito delle

comparse conclusionali e delle memorie di replica, fissati dall'art. 190 c.p.c. e richiamati dall'art. 352 c.p.c., si verifica una ipotesi di nullità della sentenza per il mancato esercizio del diritto di difesa e la violazione del contraddittorio, non essendo neppure indispensabile per la denuncia di tale nullità che la parte indichi se e quali argomenti avrebbe potuto utilmente svolgere in tali atti (cfr. Cass. Sez. 6 - 3, 13/08/2018, n. 20732; Cass. Sez. 6 - 3, 15/09/2016, n. 18149; Cass. Sez. 6 - 2, 05/04/2011, n. 7760; Cass. Sez. 3, 06/03/2006, n. 4805).

8. Le restanti censure attengono:

motivo 3: violazione dell'art. 345 c.p.c. per la produzione di nuovi documenti in appello;

motivo 4: violazione dell'art.112 c.p.c., essendo l'appello limitato al comma 2 dell'articolo 3 del contratto *inter partes*;

motivo 5: violazione e/o falsa applicazione dell'art. 3 del d.lgs. 206/2005 e insufficienza della motivazione quanto alla qualificazione del condominio come consumatore;

motivo 6 (erroneamente numerato ancora 5): violazione o falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c. nonché insufficienza e contraddittorietà della motivazione, quanto alla valutazione dei provvedimenti dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato;

motivo 7: violazione e/o falsa applicazione dell'articolo 3 commi 1 e 2 del contratto.

8.1. L'accoglimento del secondo motivo di ricorso ed il correlato annullamento della sentenza impugnata priva di immediato rilievo decisorio i motivi da tre a sette di ricorso, i quali attengono al merito della lite, e dunque questioni che andranno comunque riesaminate dal giudice di rinvio.

11. Conseguenza l'accoglimento del secondo motivo di ricorso, il rigetto del primo motivo, l'assorbimento delle restanti censure

e la cassazione della sentenza impugnata in relazione alla censura accolta, con rinvio al Tribunale di Avellino, in persona di diverso magistrato, il quale riesaminerà la causa tenendo conto del rilievo svolto e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, rigetta il primo motivo e dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, al Tribunale di Avellino in persona di diverso magistrato.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 2 febbraio