

Cass. civ. sez. II del 27 febbraio 2017 n 4926

Con il quarto motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 268 cpc, per aver ritenuto la tardività dell'intervento della ricorrente, in quanto intervenuto dopo la scadenza del termine concesso al convenuto per la formulazione di domande riconvenzionali.

Con il quinto motivo si denuncia il vizio di motivazione ex art. 360 n. 5) cpc deducendo la mancata valutazione di un documento decisivo e lamentando, in particolare, che il giudice di appello abbia attribuito alla transazione un contenuto diverso da quello effettivo.

Con il sesto motivo si denuncia la violazione degli artt. 1135, 1346 e 1418 c.c., ex art. 360 n. 3) cpc, censurando la statuizione dell'impugnata sentenza che ha erroneamente ritenuto che l'assemblea condominiale del 27.4.1996 avesse attribuito all'amministratore di condominio il potere di agire ex art. 1492 c.c., potere che a questi non apparteneva, atteso che gli unici soggetti legittimati all'esercizio dell'azione contrattuale erano i singoli condomini acquirenti.

Conviene a questo punto esaminare, per ragioni di priorità logica, il quarto, quinto e sesto motivo che, in quanto connessi, vanno unitariamente esaminati.

Con i motivi suddetti si censura, in relazione all'art. 268 cpc nonché agli artt. 1135, 1346 e 1418 codice civile, la statuizione con la quale la Corte d'Appello ha affermato che gli accordi formalizzati nella transazione tra condominio e venditore non potevano non riflettersi sulla posizione sostanziale della ricorrente, la quale, per evitare l'efficacia della transazione suddetta, avrebbe dovuto impugnare la delibera assembleare che aveva attribuito all'amministratore il mandato ad agire per l'azione di riduzione del prezzo nei confronti del venditore.

I motivi sono fondati.

Ed invero secondo il consolidato orientamento di questa Corte, a differenza dall'azione ex art. 1669 c.c. , avente natura extracontrattuale e che può essere proposta anche dall'amministratore, l'azione di cui all'art. 1667, ovvero ex artt. 1490 e 1492 cc, di natura contrattuale, spettano soltanto al committente (Cass. 3040/2009).

In particolare, come questa Corte ha già affermato, la legittimazione dell'amministratore, quale è prevista dall'art. 1130 cod. civ. per gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, non si estende oltre i limiti delle domande dirette al ripristino delle parti comuni nel loro normale stato e non comprende, quindi, la domanda di risarcimento dei danni conseguenti al deprezzamento delle parti comuni, dell'immobile che, non essendo diretta alla conservazione dell'immobile, resta nella esclusiva disponibilità dei singoli condomini (Cass. 4679/1992,).

Orbene nel caso di specie è pacifico che la domanda proposta dall'amministratore del condominio e da alcuni condomini, nonché, a seguito di intervento in causa, dalla ricorrente, aveva ad oggetto la riduzione del prezzo degli appartamenti e la condanna del venditore ai relativi rimborsi ex art. 1494 c.c.

Si trattava dunque di un'azione contrattuale la cui legittimazione spettava al singolo condomino.

L'autorizzazione all'amministratore, con delibera dell'assemblea condominiale, di agire in giudizio nei confronti del venditore per la riduzione del prezzo di vendita delle diverse unità, configura dunque un mandato collettivo e non è pertanto efficace nei confronti della ricorrente, la quale si esprime pacificamente in senso contrario, negando dunque, con riferimento alla propria unità, la suddetta autorizzazione.

La transazione conclusa dall'amministratore in rappresentanza degli altri condomini non è dunque opponibile alla ricorrente, la quale non conferì all'amministratore alcun mandato ed agì in proprio per far valere la responsabilità contrattuale della venditrice nei suoi confronti.

Il suo intervento va dunque qualificato come adesivo autonomo e non già come dipendente, in quanto con esso la C. ha fatto valere nei confronti del venditore il proprio, autonomo, diritto, onde la transazione conclusa in pendenza di giudizio tra le altre parti, non era a lei opponibile.

L'accoglimento dei motivi suindicati assorbe l'esame degli altri.

La sentenza della Corte d'Appello, che ha affermato l'opponibilità della transazione e la conseguente carenza di interesse della ricorrente, senza esaminarne nel merito la pretesa, va dunque cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello.