

0017493/14



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Rel. Presidente -
- Dott. ETTORE BUCCIANTE - Consigliere -
- Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere -
- Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Consigliere -
- Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 6897-2008 proposto da:

**Q** DI **NS** & **C SAS X** ,  
 elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CONCA D'ORO  
 184/190, presso lo studio dell'avvocato MAURIZIO  
 DISCEPOLO, che lo rappresenta e difende;

- **ricorrenti** -

**contro**

"COND RESIDENCE **C** " **X** , elettivamente  
 domiciliato in ROMA, VIA MAGLIANO SABINA 24, presso lo  
 studio dell'avvocato PETTINARI LUIGI, rappresentato e  
 difeso dall'avvocato LUCCHETTI ALBERTO;

Oggetto

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

R.G.N. 6897/2008

Cron. 17493

Rep. 3027

Ud. 20/06/2014

PU

2014

1650

- *controricorrenti* -

avverso la sentenza n. 406/2007 della CORTE D'APPELLO di ANCONA, depositata il 13/10/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 20/06/2014 dal Presidente Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA;

udito l'Avvocato Diego PERUCCA, con delega depositata in udienza dell'Avvocato DISCEPOLO Maurizio, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento delle difese e delle richieste esposte, anche per quanto riguarda la costituzione di controparte;

udito l'Avvocato LUCCHETTI Alberto, difensore del resistente che si riporta agli atti ed ha insistito sulla validità della procura rilasciata dall'Amministratore del condominio;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SERGIO DEL CORE che ha concluso per il rigetto del ricorso.





### Svolgimento del processo

HN , nella qualità di amministratore del Condominio Residence del C conveniva davanti al Tribunale di Ancona la Q s.a.s. di NF & C., chiedendo che venisse dichiarata l'illegittimità dell'opera eseguita dalla convenuta di trasformazione del portico di sua proprietà esclusiva in unità abitativa, con condanna alla demolizione di quanto eseguito, deducendo, a sostegno della domanda, che tale opera era vietata dal regolamento condominiale.

La società convenuta si costituiva ed eccepiva che l'azione non rientrava tra quelle che l'amministratore era legittimato ad esperire senza autorizzazione dell'assemblea; nel merito contestava il fondamento della domanda, che veniva accolta con sentenza in data 25 maggio 2001 dal Tribunale di Ancona.

La Q s.a.s. di NF & C. proponeva appello, che veniva rigettato dalla Corte di appello di Ancona con sentenza del 13 ottobre 2007, in base alla seguente motivazione:

*La doglianza relativa alla carenza del potere di HN di rappresentare il Condominio in quanto la procura ad litem apposta a margine dell'atto di citazione non reca l'indicazione della veste di amministratore condominiale è infondata.*

*Infatti la qualità di amministratore condominiale è chiaramente indicata nell'epigrafe dell'atto di citazione e la carenza di detta indicazione nella procura non determina alcuna invalidità del mandato defensionale né comporta la riferibilità alla persona fisica che l'ha sottoscritto dell'attività processuale (cfr., per il principio Cassazione 5 agosto 2002 n. 11710, la quale ha precisato che la procura alle liti è valida anche se la persona fisica che la conferisce non indichi espressamente la qualità di rappresentante della persona giuridica per la quale agisce, purché tale qualità risulti dall'intestazione o anche dal contesto dell'atto cui inerisce, in considerazione del collegamento materiale dei due atti ed attesa la possibilità che nel conferimento della procura alle liti la spendita del nome assuma forme implicite).*



*Parimenti infondato è il motivo del gravame relativo alla carenza in capo all'amministratore del potere di esercitare l'azione in assenza di delibera dell'assemblea condominiale.*

*Infatti l'amministratore del Condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c. le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio (Cass. 29 aprile 2005 n. 8883).*

*Situazione quest'ultima ravvisabile nella concreta fattispecie, in cui la clausola regolamentare di cui si assume la violazione, che vieta le modifiche di destinazione delle singole unità immobiliari, è chiaramente diretta anche a perseguire gli interessi sopra evidenziati, impedendo mutamenti della situazione di fatto che potrebbero riflettersi in danno degli stessi.*

*Deve inoltre evidenziarsi, in punto di fatto, che parte attrice ha prodotto nel corso del giudizio di primo grado, il verbale dell'assemblea straordinaria del 25 settembre 1994, dal quale risulta che l'assemblea aveva conferito all'amministratore il mandato ad iniziare azioni giudiziarie volte a negare il diritto di costruire qualsiasi struttura immobiliare nei portici e quello di assumere le iniziative giudiziarie urgenti per la demolizione di quanto già costruito od in corso di costruzione.*

La Corte di appello in ordine alla eccezione della Q s.a.s. di NF & C. relativa alla mancata trascrizione del regolamento di condominio, così motivava:

*...l'attrice aveva prodotto, unitamente all'atto di citazione, il regolamento di condominio e l'atto di assegnazione da parte della Cooperativa a r.l. HS a vari soggetti a rogito notaio GB del 3 marzo 1978 e poi, con le note difensive autorizzate alla prima udienza, due note di trascrizione relative al trasferimento della Cooperativa H ad assegnatari.*

*Nell'atto di assegnazione del notaio B è contenuto un espresso richiamo al regolamento di condominio, che è da ritenere trascritto in quanto allegato all'atto e che è stato anche richiamato nelle note di trascrizione prodotte, mentre è rimasta indimostrata la circostanza della*



*trascrizione del regolamento di condominio presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona.*

*Il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo per le clausole che disciplinano l'uso od il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive venendo a creare per queste ultime una servitù reciproca; dal che consegue ulteriormente che tale regolamento convenzionale, anche se non materialmente inserito nel testo del successivo contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio, fa corpo con esso quando sia stato regolarmente trascritto nei registri immobiliari, rientrando le sue clausole, per relationem, nel contenuto dei singoli contratti (Cass. n. 13164/2001).*

*Nella specie, sebbene non risulti che il regolamento di condominio sia stato anche richiamato nell'atto di acquisto originario dei soggetti che avevano acquistato l'unità immobiliare poi pervenuta in proprietà a Q s.a.s. di NF & C., recando gli atti prodotti l'indicazione di unità immobiliari diverse da quella acquistata dall'appellante, va tuttavia evidenziato che quest'ultima non ha prodotto una specifica contestazione od eccezione al riguardo, essendosi limitata a negare l'avvenuta trascrizione del regolamento che, invece, deve ritenersi dimostrata sulla base della documentazione prodotta.*

*A ciò è da aggiungere che, trattandosi di assegnazioni di alloggi in cooperativa, è da presumere che le stesse siano avvenute sulla base di contratti aventi un contenuto standardizzato e che, dunque, anche nell'originario atto di acquisto dell'unità immobiliare poi ceduta a Q S.a.s., fosse prevista l'accettazione del regolamento condominiale e che lo stesso fosse stato trascritto unitamente all'atto di vendita.*

*Significativa, in tal senso, è la circostanza che l'atto di acquisto stipulato tra Q S.a.s. (acquirente) e ST S.r.l. (venditrice), avente ad oggetto l'unità immobiliare interessata alla variazione di destinazione, contenga un riferimento all'atto di assegnazione autenticato del notaio*



GB *di Ancona, cioè dello stesso professionista che ha rogato gli atti prodotti dall'attrice.*

Contro tale decisione ha proposto ricorso per cassazione la Q s.a.s., con quattro motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso il condominio.

#### Motivi della decisione

Con il primo motivo si deduce testualmente:

*Si ribadisce che il sig. N ha conferito al difensore mandato a difenderlo personalmente ("Delego a rappresentarmi e difendermi..."); solo nel testo della citazione viene dichiarato che Egli non agisce in proprio, ma bensì nella sua qualità di amministratore condominiale. L'azione è stata dunque proposta in carenza di mandato a rappresentare il condominio e dunque la citazione è inesorabilmente nulla, al pari di tutti gli atti della procedura.*

*Non è condivisibile al riguardo la difforme opinione espressa sul punto dalla Corte d'appello di Ancona, per richiamo alla inconfidente sentenza di codesta ecc.ma Corte n. 11710/02, con la quale è stato affermato il principio per il quale non è necessaria nella procura la indicazione della qualità di Legale Rappresentante della persona giuridica per la quale è conferito mandato; nel caso che ci occupa, invece, il sig. N ha espressamente ed inequivocamente dichiarato che Egli ha delegato il suo difensore a rappresentarlo e difenderlo, e non già a difendere il Condominio.*

*Non è successo che l'attore non ha indicato la sua qualità di amministratore condominiale ma bensì che non ha conferito alcun incarico di difendere il Condominio; Egli ha incaricato il suo difensore di rappresentare e difendere se medesimo personalmente.*

Il motivo è infondato alla luce del principio affermato dalla decisione di questa S.C. invocata nella sentenza impugnata e riaffermato dalla sentenza di questa S.C. 19 dicembre 2011 n. 27340, secondo il quale la circostanza che la persona fisica titolare della rappresentanza della società che agisce in giudizio abbia, nel sottoscrivere la procura a margine della citazione, ommesso di menzionare la sua qualità di rappresentante, non è causa di invalidità della procura stessa, ove del potere rappresentativo sia stata fatta menzione nelle premesse dell'atto introduttivo.



Con il secondo del ricorso si deduce testualmente:

*Si ribadisce inoltre che comunque l'azione promossa esorbitava dai poteri dell'amministratore. E' inconferente al riguardo la giurisprudenza richiamata con la sentenza della Corte d'Appello, secondo la quale l'amministratore sarebbe legittimato a proporre senza bisogno di specifico mandato dell'assemblea azioni giudiziali relative "alle parti del fabbricato di proprietà individuale, purchè siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio".*

*Anche stavolta il richiamo giurisprudenziale è inconferente, poiché non è in questione che l'iniziativa assunta dalla società convenuta non lede il decoro dell'edificio, non menoma la tranquillità dei condomini, e non pregiudica in alcun modo l'utilizzabilità degli ambienti comuni né di quelli privati.*

*Altrettanto inconferente è il richiamo ad una delibera assembleare generica, non riguardante espressamente la società convenuta, e con la quale si vorrebbe inibire l'adibizione dei portici ad uso abitativo, e non già ad uso diverso all'abitazione come nel caso che si occupa; oltretutto trattasi di delibera risalente a tre anni prima rispetto alla notifica della citazione.*

Il motivo è infondato.

In base all'art. 1130 n. 1 cod. civ. tra i compiti dell'amministratore rientra quello di far rispettare il regolamento di condomino, ed in base all'art. 1131, primo comma, cod. civ. non ha bisogno di autorizzazione dell'assemblea per esperire le relative azioni giudiziali.

Nella specie, l'amministratore aveva agito in base ad una disposizione del regolamento condominiale e sulla sua legittimazione non incideva, evidentemente, la infondatezza dell'azione, secondo le asserzioni della attuale società ricorrente.

Con il terzo motivo la società ricorrente contesta la conclusione della sentenza impugnata in ordine alla opponibilità nei suoi confronti della clausola del regolamento di condominio posta a fondamento della domanda, in assenza di una specifica trascrizione.

La doglianza è fondata.

Va, in primo luogo, rilevato che la Corte di appello di Ancona è incorsa in confusione in ordine alla individuazione della disciplina giuridica applicabile alla fattispecie.



Inizialmente ha affermato che l'amministratore del Condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c. le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio e che tale situazione era ravvisabile nella concreta fattispecie, in cui la clausola regolamentare di cui si assumeva la violazione, che vietava le modifiche di destinazione delle singole unità immobiliari, era chiaramente diretta anche a perseguire gli interessi sopra evidenziati, impedendo mutamenti della situazione di fatto che avrebbero potuto riflettersi in danno degli stessi.

In tale prospettiva, se la clausola della cui applicazione si discuteva lecitamente rientrava nel contenuto tipico del regolamento di condominio, un problema di opponibilità o meno ricollegabile alla sua trascrizione non era configurabile.

Successivamente, però, ha inquadrato tale clausola come costitutiva di una servitù reciproca, conseguentemente di natura negoziale, per la cui opponibilità agli aventi causa dagli originari stipulanti sarebbe stata necessaria la trascrizione.

Sotto tale profilo va ricordato che l'art. 2659, comma 1, n. 2, c.c., secondo cui nella nota di trascrizione devono essere indicati il titolo di cui si richiede la trascrizione e la data del medesimo, va interpretato in collegamento con il successivo art. 2655 il quale stabilisce che l'omissione o l'inesattezza delle indicazioni richieste nella nota non nuoce alla validità della trascrizione eccetto che induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto. Ne consegue che dalla nota deve risultare non solo l'atto in forza del quale si domanda la trascrizione ma anche il mutamento giuridico, oggetto precipuo della trascrizione stessa, che quell'atto produce in relazione al bene. Pertanto, in caso di regolamento di condominio c.d. contrattuale, non basta indicare il medesimo ma occorre indicare le clausole di esso incidenti in senso limitativo sui diritti dei condomini sui beni condominiali o sui beni di proprietà esclusiva (Cass. 15 dicembre 1986 n. 7515).





In altri termini ai fini della opponibilità delle servitù reciproche costituite con il regolamento di condominio c.d. contrattuale, è necessaria una trascrizione specifica ed autonoma del vincolo.

Nella specie la Corte di appello di Ancona non si è attenuta a tali principi, avendo affermato che negli atti originari di assegnazione della Cooperativa HS a vari soggetti era contenuto un espresso richiamo al regolamento di condominio il quale era da ritenere trascritto in quanto allegato all'atto e che è stato anche richiamato dalle originarie note di trascrizione prodotte.

La Corte di appello sembra, poi, avere (confusamente) invocato il principio affermato da questa S.C. secondo il quale le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, dimostrando di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto (Cass. 31 luglio 2009 n. 17886; Cass. 3 luglio 2003 n. 10523). Ha però dimenticato che tale opponibilità alla soc. Quattroenne presupponeva il richiamo al regolamento dei condominio contenuto nell'atto di acquisto della stessa e che non era sufficiente la semplice presunzione tale richiamo fosse contenuto negli atti di acquisto dei suoi danti causa.

Il quarto motivo con il quale si censura la affermazione della sentenza impugnata, secondo la quale il divieto di modificazioni previsto nel regolamento di condominio non si estendeva agli avancorpi, viene ad essere assorbito.

In definitiva, vanno rigettati il primo ed il secondo motivo, mentre va accolto il terzo, con assorbimento del quarto.

In relazione al motivo accolto la sentenza impugnata va cassata, con rinvio, per un nuovo esame, alla Corte di appello di Bologna, che provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo ed il secondo motivo del ricorso; accoglie il terzo; dichiara assorbito il quarto; cassa e rinvia alla Corte di appello di Bologna anche per le spese del giudizio di legittimità.

Roma, 20 giugno 2014

IL PRESIDENTE RELATORE

Il Funzionario Giudiziale  
Dot.ssa Daniela PANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 31 LUG. 2014

Il Funzionario Giudiziale  
Dot.ssa Daniela PANNA