



09547-18

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

APPALTO
PRIVATO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 28642/20

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 9547

- LINA MATERA - Presidente -
- LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Rel. Consigliere -
- VINCENZO CORRENTI - Consigliere -
- GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA - Consigliere -

Rep. C1

Ud. 14/02/2018

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 28642-2014 proposto da:

[] SRL, elettivamente domiciliato in
 ROMA, [] , presso lo studio
 dell'avvocato RACHELE [] , rappresentato e difeso
 dall'avvocato ROCCO E [] ;

- **ricorrente** -

contro

2018

636

ARDUINO, elettivamente domiciliato in ROMA,
 [] , presso lo studio dell'avvocato I [] -
 STUDIO, rappresentato e difeso dagli avvocati
 LUCIANA [] , GIOVANNI [] ;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1433/2014 della CORTE D'APPELLO
di NAPOLI, dep. 2/6/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 14/02/2018 dal Consigliere LUIGI GIOVANNI
LOMBARDO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. GIANFRANCO SERVELLO che ha concluso per
il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato Rocco, difensore del ricorrente
che ha chiesto l'accoglimento del ricorso.



FATTI DI CAUSA

1. - La vicenda oggetto del giudizio trae origine dal contratto col quale Arduino, nella qualità di amministratore dell'UMI n. 77 del (AV), commise in appalto alla società s.r.l. - nell'ambito delle opere di ricostruzione seguite al terremoto che nell'anno 1980 ebbe a colpire l'Irpinia - l'esecuzione dei lavori di demolizione e riedificazione di un fabbricato sito nella via Roma di quel comune.

2. - A conclusione dei giudizi di merito, la Corte di Appello di Napoli dichiarò inammissibili, per difetto di legittimazione passiva e attiva dell'UMI 77, tanto la domanda principale con la quale la - convenendo in giudizio il nella suddetta qualità - aveva chiesto la condanna dell'UMI al pagamento della somma ancora dovuta in pagamento dei lavori eseguiti, quanto la domanda riconvenzionale con la quale il nella medesima qualità di amministratore dell'UMI, aveva chiesto la condanna della al risarcimento dei danni cagionati nell'esecuzione dei lavori.

3. - Per la cassazione della sentenza di appello ha proposto ricorso la s.r.l. sulla base di due motivi.

Arduino, nella qualità di amministratore della UMI 77 di , ha resistito con controricorso.

4. - La Corte, dopo aver scrutinato il ricorso in adunanza camerale, ne ha disposto la trattazione in pubblica udienza ai sensi dell'art. 375 ultimo comma cod. proc. civ.

5. - In prossimità della udienza pubblica, la parte controricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Col primo motivo di ricorso, si deduce (ex art. 360 n. 3 cod. proc. civ.) la violazione e la falsa applicazione degli artt. 15 d.lgs. n. 76 del 1990 e 1105-1106-1131 cod. civ., per avere la Corte

territoriale ritenuto che il _____ nello stipulare il contratto di appalto con la _____ quale amministratore dell'UMI 77 avesse agito, in realtà, quale rappresentante dei singoli proprietari unitariamente indicati sotto la sigla dell'UMI 77 e per avere ritenuto che, non avendo i singoli proprietari conferito al _____ alcun potere rappresentativo al di fuori della stipula del contratto di appalto, il convenuto mancasse di legittimazione attiva e passiva nel presente giudizio. Secondo la società ricorrente, la conclusione cui è giunta la Corte di Appello di Napoli sarebbe erronea, spettando all'amministratore dell'UMI gli stessi poteri rappresentativi che spettano all'amministratore di condominio.

La censura è fondata nei termini che seguono.

Com'è noto, l'art. 15 del d.lgs. 30 marzo 1990, n. 76 (*"Testo unico delle leggi per gli interventi nei territori della Campania, Basilicata, Puglia e Calabria colpiti dagli eventi sismici del novembre 1980, del febbraio 1981 e del marzo 1982"*), sotto il titolo *"Condominio di edifici"*, dispone:

«1. Per gli immobili distrutti o da demolire o da riparare in conseguenza degli eventi sismici i proprietari delle unità immobiliari procedono alla costituzione convenzionale del condominio al fine di adottare le delibere necessarie per l'esecuzione dei lavori di ricostruzione o riparazione. Si applica per la determinazione della maggioranza la disposizione del successivo comma 3.

2. La disposizione di cui al precedente comma deve intendersi applicabile anche agli atti di costituzione dei condomini o dei consorzi di proprietari di unità minime di intervento, previste nei piani indicati nell'articolo 34, comma 3.

3. Le deliberazioni condominiali relative all'opera di ricostruzione o riparazione sono valide se approvate con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile.



4. *Nell'ipotesi in cui non sia raggiunta la maggioranza prevista dal precedente comma, ovvero nell'ipotesi in cui non esistano le tabelle millesimali, le deliberazioni condominiali relative agli edifici da ricostruire o da riparare sono assunte in conformità dell'articolo 30, primo comma, della legge 5 agosto 1978, n. 457. È a tal fine sufficiente la maggioranza semplice calcolata in base all'imponibile catastale.*

5. *Ove gli immobili non risultino interamente accatastati, le delibere condominiali sono valide se approvate da proprietari che rappresentino la maggioranza semplice delle superfici nette complessive.*

6. *La disposizione del comma precedente si applica anche nelle ipotesi di unità minime di intervento che, secondo i piani di recupero, siano costituite da più immobili».*

Trattasi di una disposizione che, mirando ad agevolare la ricostruzione delle zone territoriali colpite dal sisma, prevede l'applicabilità della disciplina del condominio, non solo nella interlocuzione tra privati e pubblica amministrazione, ma anche per tutto quanto attiene alla esecuzione delle opere di ricostruzione.

In tal senso depone non solo il titolo della disposizione (significativamente intitolata "*Condominio di edifici*"), ma anche l'esplicito richiamo della disciplina del condominio per quanto concerne l'esecuzione delle opere di ricostruzione, da approvarsi con le maggioranze previste dall'art. 1136 cod. civ. sia nel caso di costituzione di condominio convenzionale sia nel caso di costituzione di condomini o di consorzi di proprietari delle unità minime di intervento ("UMI") previste nei piani di recupero adottati dai comuni ai sensi del richiamato art. 34, comma 3, dello stesso d.lgs. n. 76 del 1990.

Sul punto, questa Suprema Corte ha già statuito che l'amministratore del condominio costituito convenzionalmente, ai

sensi dell'art. 15 del d.lgs. 30 marzo 1990, n. 76, per gli immobili distrutti o da demolire o da riparare in conseguenza degli eventi sismici di cui al medesimo decreto, è legittimato passivamente in relazione alle controversie concernenti l'esecuzione dei lavori di ricostruzione o riparazione oggetto delle delibere adottate dal condominio stesso, essendo ciò conforme alle ragioni acceleratrici della normativa sulla ricostruzione, che postulano un amministratore munito dei poteri di rappresentanza di cui all'art. 1131 cod. civ. (Cass., Sez. 2, n. 14899 del 13/06/2013).

Il Collegio ritiene che non vi siano ragioni di discostarsi dal proprio precedente, al quale – al contrario – va data continuità e applicazione consequenziale, anche con riferimento alla legittimazione attiva, dovendo ritenersi che l'amministratore delle unità minime di intervento ("UMI"), costituite ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. 30 marzo 1990 n. 76 con riferimento agli immobili distrutti o da demolire o da riparare in conseguenza degli eventi sismici di cui al medesimo decreto, è legittimato sia attivamente che passivamente, per tutto quanto concerne l'esecuzione dei lavori di ricostruzione o riparazione oggetto delle delibere adottate dal condominio, nei medesimi termini in cui lo è l'amministratore di un condominio di edificio.

È infondato l'argomento della Corte di Appello di Napoli secondo cui l'UMI non potrebbe essere equiparata ad un condominio per la mancanza della proprietà di parti comuni, dovendo perciò essere considerata solo una entità di rilievo esclusivamente amministrativo. Tale argomento non considera che la legge, ai fini della costituzione del condominio e delle UMI, prescinde del tutto persino dalla esistenza di un fabbricato ancora eretto (cfr. Cass., n. 14899 del 2013, cit., in motivazione) e, al dichiarato scopo di agevolare la ricostruzione, consente la costituzione di speciali entità giuridiche – le UMI, per l'appunto – regolate comunque dalla disciplina condominiale (in quanto applicabile).



Pertanto, non rileva che sussistano o meno le condizioni previste dal codice civile per la costituzione del condominio ai sensi degli artt. 1117 e segg. cod. civ.; la disciplina condominiale è applicabile sol che sussistano le condizioni previste dalla legge speciale per la ricostruzione.

Non può neppure essere condivisa la tesi del controricorrente secondo cui l'art. 15 d.lgs. n. 76 del 1990 prevederebbe tre ipotesi diverse sottoposte a differente disciplina: da un lato, i "condomini convenzionali" (di cui al primo comma) e i "condomini o consorzi di proprietari" (di cui al secondo comma) soggetti alla disciplina codicistica relativa al condominio degli edifici; e dall'altro, le "unità minime di intervento" (che sarebbero previste solo al sesto comma) sottratte a quella disciplina.

Va osservato, invero, che le unità minime di intervento, individuate nei piani di recupero, sono previste e disciplinate già nel secondo comma della disposizione, la quale – in correlazione al primo comma – espressamente rinvia alla disciplina codicistica relativa al condominio degli edifici.

Il sesto comma della disposizione, poi, non intende affatto sottrarre le UMI alla disciplina del condominio (in quanto applicabile), ma si limita a stabilire che la regola di cui al quinto comma (secondo cui «*le delibere condominiali sono valide se approvate da proprietari che rappresentino la maggioranza semplice delle superfici nette complessive*») si applica anche nel particolare caso in cui le unità minime di intervento siano "costituite da più immobili" (ipotesi – questa – che peraltro non risulta ricorrere nella specie, con conseguente insussistenza delle condizioni di applicabilità del sesto comma).

In sostanza, la disposizione dell'art. 15 cit. ha l'unico fine, acceleratorio e semplificatorio, di rendere applicabile la disciplina



codicistica del condominio degli edifici, quanto alle deliberazioni da adottare e alla rappresentanza delle UMI.

Spettano, pertanto, all'amministratore dell'UMI gli stessi poteri di rappresentanza dell'amministratore di condominio di cui all'art. 1131 cod. civ.

La sentenza impugnata va, pertanto, cassata sul punto, con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli.

2. - Il secondo motivo (col quale si deduce la violazione dell'art. 101 cod. proc. civ. in relazione al ritenuto difetto di legittimazione del convenuto) rimane assorbito nell'accoglimento del primo motivo.

3. - In definitiva, va accolto il primo motivo, va dichiarato assorbito il secondo; la sentenza impugnata va cassata con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli.

Il giudice di rinvio provvederà anche in ordine alle spese relative al presente giudizio di legittimità.

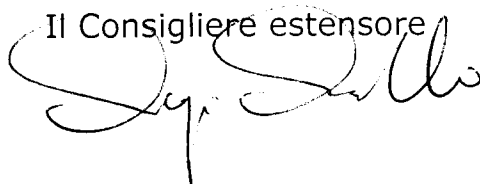
P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

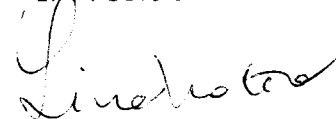
accoglie il primo motivo, dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 14 febbraio 2017.

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 18 APR. 2018

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI