

Cassazione Civile, sez. II, 3 aprile 2007, n. 8223

Svolgimento del processo

La società per azioni SIAD Assicurazioni (in seguito incorporata per fusione nella s.p.a. A. e poi nella s.p.a. M.) convenne, davanti al Tribunale di Napoli, il Condominio del fabbricato, sito in tale città alla via F.M., per la condanna al pagamento dei premi annuali, scaduti e non pagati, relativi alla polizza del contratto d'assicurazione dell'immobile.

Il convenuto, costituitosi in giudizio, si oppose all'accoglimento della pretesa negando di essere obbligato al pagamento dei premi con l'argomento che il contratto di assicurazione era stato concluso da un amministratore, privo del potere di sottoscrivere l'atto, non essendo stato autorizzato da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione.

Il Tribunale, con sentenza del 18 giugno 1999, accolse la domanda condannando il Condominio a pagare alla società assicuratrice la somma di L. 1.300.000.

Il soccombente propose appello sostenendo che il Tribunale aveva erroneamente ritenuto che la conclusione del contratto d'assicurazione, essendo finalizzata alla conservazione dell'edificio condominiale, rientrasse, ai sensi dell'art. 130 c.c., n. 4 tra le attività che l'amministratore può compiere senza l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini.

L'appellata resistette al gravame e, con impugnazione incidentale, chiese la condanna del Condominio al pagamento di una somma di denaro maggiore di quella liquidata dal Tribunale.

La Corte d'appello di Napoli, con sentenza del 17 gennaio 2001, ha accolto il gravame principale, e, in riforma della decisione di primo grado, ha rigettato la domanda della società assicuratrice e compensato tra le parti le spese dei due gradi del giudizio.

Secondo la Corte la domanda della società era infondata perché l'art. 130 c.c., n. 4 che conferisce all'amministratore del Condominio il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, non era applicabile alla conclusione del contratto d'assicurazione dell'immobile.

La società M. ha proposto ricorso per cassazione sorretto da due motivi illustrati con memoria.

Il Condominio resiste con controricorso.

Motivi della decisione

Con il primo motivo si denuncia la violazione degli artt. 1128, 1130, 1131 e 1133 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3 e si sostiene che la Corte di d'appello ha erroneamente ritenuto che l'amministratore del Condominio non sia legittimato a concludere il contratto d'assicurazione del fabbricato, se non abbia ricevuto l'autorizzazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione, perché non ha considerato che la sua stipulazione, avendo come scopo la conservazione della cosa comune, rientra tra i compiti assegnatigli dall'art. 130 c.c., n. 4.

Con il secondo motivo, al primo strettamente connesso, denunziandosi l'insufficiente motivazione della sentenza impugnata (art. 360 c.p.c., n. 5), si sostiene che la Corte d'appello ha ritenuto che la conclusione del contratto d'assicurazione del fabbricato non rientra tra i poteri propri dell'amministratore e richiede, quindi, la preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condomini, perché ha erroneamente interpretato la norma dell'art. 1130 c.c., comma 4 affermando che essa si riferisce soltanto agli atti direttamente volti alla conservazione dei diritti sulla cosa comune, mentre avrebbe dovuto interpretare la disposizione nel senso che lo amministratore è legittimato a compiere anche tutti gli atti che, come il contratto di assicurazione, abbiano lo scopo di garantire l'integrità dell'immobile su cui i diritti sono esercitati, in quanto conservare la materialità della cosa significa anche conservare e tutelare i diritti su di essa.

Entrambi i motivi sono infondati, perché la questione, posta all'esame di questa Corte, deve

risolversi nel senso che l'amministratore del Condominio non è legittimato a concludere il contratto d'assicurazione del fabbricato se non abbia ricevuto la autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione.

A questa conclusione deve pervenirsi per la decisiva ed assorbente considerazione che la disposizione dell'art. 1130 c.c., comma 4 obbligando l'amministratore (l'amministratore deve compiere) ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto d'assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la norma dell'art. 1130 c.c., ma ha come suo unico e diverso fine quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato.

Pertanto il ricorso deve essere rigettato avendo la Corte d'appello interpretato in modo giuridicamente corretto la norma dell'art. 130 c.c., comma 4.

Le spese di questo giudizio devono compensarsi per la sussistenza di giusti motivi.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa tra le parti le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 18 marzo 2007.

Depositato in Cancelleria il 3 aprile 2007