

Entrate  
00018479 0000469E WDF29001  
01134556 08/08/2008 08:56:01  
0001-00030 ECAB9644A305A468  
IDENTIFICATIVO : 01080884802530



25251-08--

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

**ORIGINALE**

Oggetto

Risarcimento danni

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Paolo VITTORIA - Presidente - R.G.N. 13935/04
- Dott. Donato CALABRESE - Consigliere -
- Dott. Alberto TALEVI - Consigliere - Cron. 25251
- Dott. Luigi Alessandro SCARANO - Consigliere - Rep. 6732
- Dott. Paolo D'AMICO - Rel. Consigliere - Ud. 28/05/08

ha pronunciato la seguente

**contributo unificato**

**S E N T E N Z A**

sul ricorso proposto da:

ANGELINI GIANCARLO, elettivamente domiciliato in ROMA VIA CAETANA 13/A, presso lo studio dell'avvocato UMBERTO GRAZIANI, che lo difende, giusta delega in atti;

- *ricorrente* -

contro

PINNA LINUCCIA MARIA, RULLI PAOLO, quali eredi del de cuius Gualtiero Rulli, elettivamente domiciliati in ROMA VIA DUILIO 12, presso lo studio dell'avvocato SALVATI FABIO, che li difende, giusta delega in atti;

- *controricorrenti* -

contro

2008

1092

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€0,77  
ZERO/77

Entrate  
00018479 0000469E WDF29001  
01134556 08/08/2008 08:56:01  
0001-00030 ECAB9644A305A468  
IDENTIFICATIVO : 01080884802530

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€0,77  
ZERO/77

Entrate  
00018479 0000469E WDF29001  
01134556 08/08/2008 08:56:01  
0001-00030 ECAB9644A305A468  
IDENTIFICATIVO : 01080884802530

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia e delle Finanze  
€0,77  
ZERO/77

Entrate  
00018479 0000469E WDF29001  
01134556 08/08/2008 08:56:01  
0001-00030 ECAB9644A305A468  
IDENTIFICATIVO : 01080884802530



RAS SPA - RIUNIONE ADRIATICA DI SICURTA', in persona dei suoi legali rappresentanti ing. Filippo Ceccarini e dr. Enrico Raffaelli, elettivamente domiciliata in ROMA VIA DEL VASCELLO 6, presso lo studio dell'avvocato ROCCHI PIERLUIGI, che la difende, giusta delega in atti;

- controricorrente -

**nonchè contro**

CONDOMINIO LARGO PEPERE 24;

- intimato -

avverso la sentenza n. 5367/03 della Corte d'Appello di ROMA, quarta sezione civile, emessa il 25/11/03, depositata il 19/12/03, R.G.2718/98;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 28/05/08 dal Consigliere Dott. Paolo D'AMICO;

udito l'Avvocato Paola PETRILLI (per delega Avv. Fabio SALVATI, depositata in udienza);

udito l'Avvocato Pierluigi ROCCHI;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Costantino FUCCI, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

#### **Svolgimento del processo**

Con atto di citazione notificato il 6 marzo 1990 Giancarlo Angelini conveniva dinanzi al Tribunale di

Roma Gualtiero Rulli, in proprio e quale amministratore del Condominio di Largo Alberto Pepere n. 24 in Roma chiedendone la condanna al risarcimento dei danni che asseriva di aver subito il 4 luglio 1989 in conseguenza della caduta in una buca situata nel cortile antistante la propria abitazione, all'interno dell'area condominiale.

I convenuti si costituivano in giudizio contestando la domanda attrice di cui chiedevano il rigetto. Espletata l'istruttoria, il Tribunale di Roma, con sentenza n.14052/1997, condannava Gualtiero Rulli ed il Condominio di Largo Alberto Pepere n. 24, in solido, a pagare a favore di Giancarlo Angelini la somma di € 42.441.000 a titolo di risarcimento dei danni, oltre spese di lite.

Avverso tale sentenza proponeva appello Giancarlo Rulli con atto di citazione notificato il 16 luglio 1998, chiedendo il rigetto della domanda di risarcimento proposta nei suoi confronti e, in subordine, l'affermazione di una concorrente responsabilità del danneggiato.

Si costituivano in giudizio Giancarlo Angelini e il Condominio di <sup>La</sup> Largo Alberto Pepere n. 24, entrambi chiedendo il rigetto dell'appello.

Il Condominio spiegava anche appello incidentale

chiedendo l'esclusione di ogni sua responsabilità e in subordine l'esclusione del risarcimento del danno patrimoniale in favore dell'Angelini.

La Corte d'appello, con ordinanza del 19 aprile 2000, ritenuto che il giudizio si era svolto in difetto di rappresentanza processuale del Condominio in quanto il Rulli era cessato dalla carica di amministratore già prima della costituzione in appello dello stesso Condominio, concedeva termine per la costituzione del nuovo amministratore.

Successivamente il processo veniva interrotto per morte dell'appellante i cui eredi provvedevano alla riassunzione con atto depositato il 23 aprile 2002.

La R.a.s. s.p.a. si associava alle istanze ed eccezioni del Condominio con atto d'intervento volontario depositato il 14 febbraio 2003.

La causa veniva infine trattenuta in decisione dalla Corte, sulla base delle conclusioni precisate, alla udienza del 18 novembre 2003.

La Corte d'appello, in riforma della sentenza di primo grado, rigettava la domanda avanzata da Giancarlo Angelini nei confronti del Rulli e condannava il primo alla rifusione delle spese di lite di entrambi i gradi del giudizio in favore di Linuccia Maria Pinna e Paolo Rulli quali eredi di Gualtiero Rulli. Quindi, in par-

ziale accoglimento dell'appello incidentale proposto dal Condominio avverso la medesima sentenza, rigettava la domanda di Giancarlo Angelini per la liquidazione del danno patrimoniale e determinava l'ammontare del risarcimento dovuto allo stesso Angelini in € 8.080,90 oltre accessori. Condannava conseguentemente Giancarlo Angelini a restituire alla controparte quanto eventualmente percepito in eccesso rispetto alla somma sopra indicata, con gli interessi legali a decorrere dalla data del pagamento.

Compensava interamente tra Giancarlo Angelini e il Condominio le spese di lite del giudizio di appello, ferma restando la condanna del secondo al pagamento delle spese di lite del giudizio di primo grado; compensava ugualmente tra tutte le altre parti le spese processuali.

Proponeva ricorso per cassazione Giancarlo Angelini con tre motivi.

Resistevano con controricorso Maria Pinna e Paolo Rulli quali eredi di Gualtiero Rulli e la R.a.s.

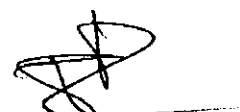
L'udienza di discussione era fissata al 28 maggio 2008.

Il Collegio era successivamente riconvocato al 3 luglio 2008.

**Motivi della decisione**


Con il primo motivo parte ricorrente denuncia «1)  
VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 360 CPC NR. 3  
e - 5 CPC - IN RELAZIONE ALL'ART. 83 - 344 e 105 CPC,  
ED ALL'INSUFFICIENZA E CONTRADDITTORIETA' DELLA  
MOTIVAZIONE.»

Sostiene parte ricorrente che l'appello incidentale del condominio di Largo Pepere 24 e della R.a.s. s.p.a. deve considerarsi preliminarmente improcedibile in quanto il condominio si era costituito in secondo grado con procura rilasciata da Gualtiero Rulli sull'erroneo presupposto che quest'ultimo ne rivestisse ancora la qualità di amministratore. Corretta era pertanto, secondo l'Angelini, l'ordinanza della Corte del 19 aprile 2000 con la quale era stato assegnato al condominio un termine per la costituzione del nuovo amministratore. Tale ordinanza infatti, pur tenendo presente il principio dell'irrilevanza del mutamento dell'organo investito della rappresentanza processuale di una persona giuridica o ente di gestione, sottolineava che il caso in esame era diverso, atteso che era stata rilasciata per la costituzione in appello una nuova procura da chi non ne aveva più i poteri. Illegittima è di conseguenza, ad avviso dello stesso Angelini, la successiva revoca di detto provvedimento operata, con un diverso collegio, dalla medesima Corte d'Appello.



La particolare fattispecie, prosegue parte ricorrente, comportava inoltre che le rappresentanze fossero ben distinte stante la conflittualità tra le posizioni sostanziali e processuali delle due parti.

Sussiste infatti un conflitto di interessi, già rilevato dal Tribunale nell'ordinanza collegiale del 18 luglio 1995 che aveva evidenziato la necessità per il condominio convenuto di procedere alla nomina di un curatore speciale ex art. 78 c.p.c. E tale conflitto, sottolinea l'Angelini, si era proprio accentuato in appello atteso che il Rulli, nelle more, aveva cessato di essere amministratore del condominio e nell'atto introduttivo del secondo grado aveva eccepito, per la prima volta, l'insussistenza della responsabilità in proprio (così gravando la posizione del condominio non più da lui rappresentato), mentre il condominio stesso aveva avanzato appello incidentale per l'affermazione della esclusiva responsabilità del Rulli.



Proprio al fine di evitare tale evidente conflitto d'interessi era indispensabile, secondo l'attuale ricorrente, ed anche in relazione al mutamento dell'organo di rappresentanza nelle more intervenuto, che il condominio si costituisse tramite il nuovo amministratore. Né l'intervento della R.a.s. in appello, comunque tardivo ex art. 344 cpc, poteva dare sostanziale impul-

so al processo stante la posizione di interveniente adesivo dipendente della compagnia assicuratrice che si costituiva per l'inerzia del nuovo amministratore.

Il motivo è infondato. Quanto al dedotto conflitto d'interessi si deve infatti osservare che, anche ad ammetterne l'esistenza, esso sussiste tra il condominio ed il suo amministratore, ma non coinvolge in alcun modo l'Angelini il quale, in quanto terzo estraneo, non può ritenersi legittimato a farlo valere.

Riguardo poi agli effetti del mutamento dell'organo investito della rappresentanza processuale, si deve anzitutto osservare che il difensore del condominio in appello non è mutato rispetto al primo grado e che quindi una nuova procura non si rendeva affatto necessaria.

È comunque giurisprudenza costante di questa Corte che qualora il condominio si sia costituito in giudizio in virtù di mandato conferito anche per il giudizio di appello, il mutamento in corso di causa della persona dell'amministratore che aveva rilasciato la procura alle liti non incide sul rapporto processuale, riferibile, sia dal lato passivo sia da quello attivo, al condominio stesso, quale ente di gestione operante in rappresentanza e nell'interesse dei condomini. (Cass., 20 aprile 2006, n. 9282).

Quanto all'intervento della R.A.S. in appello, deve ritenersi che esso si giustifichi in base all'art. 111 c.p.c. in quanto, avendo come assicuratore pagato per il condominio, intervenendo esercita la surrogazione rispetto allo stesso nel diritto di restituzione del pagato in più del dovuto.

Con il secondo motivo Giancarlo Angelini lamenta  
«2. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 360 NR. 3  
-5 CPC IN RELAZIONE ALL'ART. 2043 CC ED  
ALL'INSUFFICIENTE E CONTRADDITTORIA ED IN PARTE OMESSA  
MOTIVAZIONE.»

Il ricorrente si duole che la Corte non abbia riconosciuto il danno patrimoniale da invalidità temporanea ritenendo da lui non provata la circostanza che la lesione conseguente all'evento dannoso abbia prodotto una contrazione del reddito. Si duole altresì della quantificazione del danno da lucro cessante.

Il motivo, variamente argomentato dall'Angelini, non risulta del tutto chiaro (specie con riferimento al lucro cessante) e deve considerarsi quindi privo del necessario requisito della specificità. In ogni caso le censure vertono principalmente su profili di merito e, in presenza di un'ampia e convincente motivazione dell'impugnata sentenza, immune da vizi logici o giuridici, non risultano ammissibili, in questa sede (Cass., 8



marzo 2006, n. 4980; Cass, 16 maggio 2003, n. 7629)

Con il terzo ed ultimo motivo parte ricorrente denuncia infine: «3. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 360 NR. 3 CPC IN RELAZIONE ALL'ART. 1130 NR. 4 CC. ED ALL'INSUFFICIENZA E CONTRADDITTORIETÀ DELLA MOTIVAZIONE.»

Ritiene in particolare il ricorrente che la motivazione sia contraddittoria perché mentre da un lato afferma la responsabilità del condominio riconoscendone l'obbligo di controllo e vigilanza dei beni comuni e la responsabilità per aver consentito la presenza di buche non percepibili e non segnalate, fonti di pericolo occulto, dall'altra esclude la colpa dell'amministratore, nella specie Gualtiero Rulli, che per mandato ed ai sensi dell'art. 1130 c.c. n. 4, tale controllo doveva necessariamente esercitare. Osserva ancora l'Angelini: che la giurisprudenza di legittimità e di merito è concorde nell'interpretare estensivamente la disposizione del n. 4 dell'art. 1130; che, oltre gli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi per questa o quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato; che spetta all'ente condominio provvedere, tramite i suoi organi di rappresentanza,



alla manutenzione ed alla riparazione dei beni di sua proprietà. La Corte, secondo l'Angelini, ha inoltre ommesso di motivare in ordine a quanto statuito sul punto dal Tribunale. Quest'ultimo aveva infatti accolto la domanda proposta nei confronti del Rulli in proprio sul presupposto che il medesimo, «in ragione dell'omessa segnalazione della presenza, nella pavimentazione del cortile comune, di buche che rappresentavano delle vere e proprie insidie, e quindi dell'inosservanza di una precauzione che era doverosa al fine di prevenire che la cosa in custodia potesse arrecare danno a terzi.»

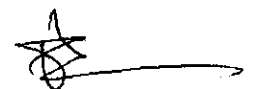
Il motivo deve essere accolto per le seguenti considerazioni.

La legge prevede che il condominio debba avere un amministratore.

La figura dell'amministratore nell'ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio.

A tale figura il codice civile, e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochi danno di terzi.

In relazione a tali beni l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova nella posizio-



ne di custode.

Ciò si verifica in particolare quando, come nella fattispecie per cui è causa, l'assemblea decide di appaltare lavori a terzi: in tal caso il controllo dei beni comuni nell'interesse del condominio deve infatti considerarsi attribuito all'amministratore quante volte, da un lato, l'appaltatore non è posto in una condizione di esclusivo custode delle cose sulle quali si effettuano i lavori e dall'altro l'assemblea non affida l'anzidetto compito ad una figura professionale diversa dallo stesso amministratore. Questi allora deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condomini od a terzi, come del resto ha già riconosciuto la giurisprudenza allorché ha considerato l'amministratore del condominio responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, di qualsiasi inadempimento degli suoi obblighi legali o regolamentari: si pensi in specie ai danni derivanti dalla negligente omissione delle necessarie riparazioni al lastrico solare od al tetto, decise da una delibera assembleare e non attuate dall'amministratore (Cass., 17 maggio 1994, n. 4816; Cass. 14 giugno 1976, n. 2219; ma v. anche Cass., 20 agosto 1993, n. 8804;).

Tale indirizzo, tendenzialmente più rigoroso ri-



spetto al passato, è del resto espressione dell'evoluzione della figura dell'amministratore di condominio, i cui compiti vanno vieppiù incrementandosi sì da far ritenere che gli stessi possano venire assolti in modo più efficace dalle società di servizi, all'interno delle quali operano specialisti in settori diversi, in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte allo stesso amministratore dalle leggi speciali (Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840; v. anche, in materia, Cass., 23 gennaio 2007, n.1496; si segnalano, fra le leggi speciali il Dlgs 3 aprile 2006, n.152, in materia di acqua e inquinamento il Dl 25 giugno 2008, n.112, in materia di Certificazione energetica; il Decreto Min. Svil. 22 gennaio 2008, n.37 in materia di impianti; la L. 27 marzo 1992, n. 257 e il Dm 6 settembre 1994 sulla bonifica dall'amianto; il Dlgs 30 maggio 2008, n.115 in materia di coibentazioni; il Dpr 12 gennaio 1998, n.37 sul 1 certificato di prevenzione incendi e manutenzione degli impianti; ed i relativi Decreti Min Int. 16 maggio 1987, n.246 e 1 febbraio 1986: contenenti le corrispondenti norme tecniche; il Dpr 30 aprile 1999, n.162: sulla manutenzione degli ascensori e sulle relative verifiche, certificazione Ce e tenuta del libretto d'impianto; il Dpr 26 agosto 1993 n. 412 e il Dpr 21 dicembre 1999, n. 551 sulla nomina del terzo

responsabile degli impianti di riscaldamento; il Dlgs 9 aprile 2008, n. 81 sulla frequenza obbligatoria da parte del portiere del corso d'informazione su rischi, pronto soccorso e prevenzione incendi; il Dlgs 9 aprile 2008, n. 81 sulla durata dei lavori, rischiosità e idoneità delle imprese e verifica della redazione del piano di sicurezza e di coordinamento).

In conclusione, per le ragioni sin qui esposte, devono essere rigettati il primo e secondo motivo del ricorso con compensazione delle spese del giudizio di cassazione tra le parti Angelini, Condominio di Largo Pepere e R.A.S. Deve essere accolto il terzo motivo, con conseguente cassazione, in relazione ad esso, della sentenza impugnata e con rinvio, della causa tra Giancarlo Angelini e gli eredi di Gualtiero Rulli ad altra sezione della Corte d'Appello di Roma, anche per le spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

Il giorno 3 luglio 2008, riconvocato nella stessa composizione, il Collegio a modifica del precedente provvedimento così decide: la Corte rigetta il primo e secondo motivo del ricorso dichiarando compensate le spese del giudizio di cassazione tra le parti Angelini, Condominio di Largo Pepere e R.A.S.; accoglie il terzo motivo. Cassa in relazione al motivo accolto e rinvia

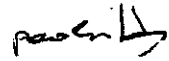
alla Corte d'appello di Roma, altra sezione, la causa  
tra Angelini ed eredi di Gualtiero Rulli, anche per le  
spese del giudizio di cassazione.

Roma, 3 luglio 2008

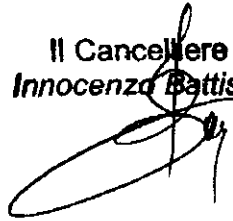
Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Cancelliere  
Innocenzo Battista



**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

Oggi 16 OTT, 2008

**IL CANCELLIERE C1**  
Innocenzo Battista

