

Con ordinanza n. 4818 del 23 febbraio 2024, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha ribadito il consolidato orientamento consolidato secondo cui, in relazione alla domanda rivolta al conseguimento dell'indennizzo derivante da contratto di assicurazione stipulato dal condominio, sussiste la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente, ai sensi dell'art. 1130, comma 1, n. 4) e dell'art. 1131 c.c., senza necessità di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea dei condomini (vedi Cass. civ. 20 febbraio 2009, n. 4245; Cass. civ. 26 marzo 1996, n. 2678), ed ha negato la legittimazione dell'amministratore condominiale alla chiamata in garanzia di un terzo, ove tale chiamata trovi fondamento in rapporti contrattuali intervenuti tra il terzo medesimo ed i singoli condomini e, quindi, esorbitanti i limiti della sua rappresentanza processuale secondo i criteri fissati dall'art. 1131, comma 1, c.c. (Cass. civ. 16 aprile 1991, n. 4066; Cass. civ. n. 4132 del 1976).

Nel caso di specie, il contratto di assicurazione era stato concluso con la compagnia di assicurazione dal Condominio, per cui l'amministratore condominiale in rappresentanza del Condominio era pienamente legittimato, al fine di tutelare i diritti di tutti i condomini discendenti dal contratto di assicurazione già concluso e autorizzato, ad agire in rivalsa contro l'assicuratore, senza bisogno di essere autorizzato preventivamente dall'assemblea condominiale, trattandosi di un atto conservativo rientrante nell'ambito dell'art. 1130, comma 1, n.4) c. c.. L'argomento per superare il suddetto consolidato orientamento, che fa leva sulla necessità della preventiva autorizzazione dei condomini per la stipulazione da parte dell'amministratore condominiale di un contratto di assicurazione a tutela delle parti comuni, è palesemente inidoneo allo scopo, in quanto la stipulazione del contratto di assicurazione, meramente facoltativa e non obbligatoria, comporta l'assunzione di nuovi obblighi economici da parte dei condomini, correlati al pagamento del premio assicurativo, ed esula da un'attività meramente conservativa e necessitata delle parti comuni, e per questo esige la loro preventiva autorizzazione, mentre l'azione di rivalsa presuppone che sia già stata autorizzata dai condomini la conclusione di un contratto di assicurazione determinante l'impegno di spesa, e che si tratti solo di fare fruire i condomini degli effetti favorevoli di tale contratto attraverso il conseguimento dell'indennizzo dovuto al Condominio per il verificarsi di un evento dannoso coperto dall'assicurazione, e quindi di esercitare un'azione volta a conservare i diritti dei condomini relativi alla parte comune coperta da assicurazione, rientrante tra gli atti conservativi dell'art. 1130 n. 4) c.c., che significativamente parla di atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio, e non solo di atti conservativi di diritti sulle parti comuni. Non vi è allora ragione per interrogarsi su quale maggioranza occorresse all'assemblea per deliberare sulla lite (in particolare, quella di cui all' art. 1136, comma 4, c.c.), giacché non vi era proprio la necessità di procedere con approvazione assembleare alla nomina dell'avvocato cui dare mandato per l'esercizio, o per la ratifica, dell'azione rivalsa verso l'assicurazione del Condominio, in quanto si trattava di causa che non esorbitava dalle attribuzioni dell'amministratore, agli effetti dell'art. 1131 comma 2 e dell'art. 1130, n. 4) c.c.. La delibera resa sul punto vale al più come mero assenso dell'assemblea ad una scelta spettante all'amministratore (Cass. civ. 24 ottobre 2023, n. 29504; Cass. civ. n. 10865 del 2016). Quanto poi alla circostanza che l'amministratore condominiale, per prudenza, avesse comunque deciso di sottoporre all'autorizzazione assembleare l'esercizio dell'azione di rivalsa verso l'assicuratore, non vale certo ad escludere che la necessità o meno di tale autorizzazione e del raggiungimento della maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c. dipenda dal tipo di azione che si intenda esercitare, se compresa, o meno tra gli atti conservativi dell'art. 1130, comma n. 4), c.c., e non dal fatto se l'amministratore abbia deciso, o meno di farsi autorizzare all'esercizio dell'azione.

## Riferimenti Normativi:

- art. 1130 c.c.
- art. 1131 c.c.
- art. 1136 c.c.