

CORTE DI CASSAZIONE

Sez. II, 24 maggio 2002, n. 7621.

Pres. Baldassarre - Est. Riggio - P.M. Schirò (conf.) - Fusco (avv.ti Di Amato e Stanga) c. Condominio Parco Noviello (avv. Iannuccilli).

Possesso

Possesso - Azione di reintegrazione da spoglio - Legittimazione - Passiva - Autori materiali e morali - Spoglio commesso dall'amministratore del condominio in base ad autorizzazione o delibera condominiale - Azione di spoglio - Legittimato passivo - Individuazione.

L'amministratore di un condominio che compia un atto di impossessamento violento o clandestino in base ad autorizzazione o delibera assembleare, deve considerarsi autore materiale dello spoglio, mentre autore morale dello stesso deve essere considerata la collettività condominiale rappresentata dall'assemblea, per cui l'azione di reintegrazione può essere proposta sia contro il condominio, sia contro l'amministratore, quale autore materiale dello spoglio. (C.c., art. 1129; c.c., art. 1168) (1).

(1) In senso conforme, v. Cass. 11 settembre 2000, n. 11916, in *Arch. civ.* 2001, 805; Cass. 26 agosto 1994, n. 7524, *ivi* 1995, 766 e Cass. 4 aprile 1987, n. 3272, in *questa Rivista* 1987, 495.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO. - Pasquale Salvatore Fusco, condomino del Condominio Parco Noviello, con ricorso al Pretore di S. Maria C.V. lamentava di essere stato spogliato del possesso della propria autovettura in quanto la stessa, mentre era parcheggiata nel cortile condominiale, era stata rimossa dalla ditta Fadam Snc di Girardo Agostino, con la quale l'amministratore del condominio aveva stipulato una convenzione al fine di evitare la sosta abusiva delle auto dei condomini.

Costituitisi in giudizio la ditta in questione ed il condominio il pretore, con provvedimento del 24 febbraio 1992, accoglieva il ricorso ordinando ad entrambi i convenuti di reintegrare il Fusco nel possesso della propria autovettura e successivamente, a conclusione del giudizio, con sentenza del 27 ottobre 1993, accoglieva la domanda possessoria confermando il provvedimento di reintegra e rigettando, invece, la domanda di risarcimento danni pure proposta dal Fusco.

Avendo proposto impugnazione tutte e tre le parti il Tribunale di S. Maria C.V., con sentenza del 19 maggio 1998, rigettava l'appello del condominio, nei cui confronti ravvisava senz'altro la responsabilità dello spoglio patito dal Fusco, mentre accoglieva quello della società Fadam, della quale escludeva ogni responsabilità, così come accoglieva l'appello del Fusco, nei confronti del quale condannava il condominio al risarcimento del danno, che liquidava in lire 6.914.240.

Il tribunale, premesso che il Fusco aveva chiesto di essere reintegrato nel possesso dell'autovettura e non dello spazio condominiale su cui questa era stata parcheggiata, né aveva sollevato alcuna questione petitoria relativa al suo diritto di parcheggio o alla validità della delibera assembleare del 4 maggio 1991 cui il condominio aveva dato esecuzione, rilevava che correttamente il pretore aveva ritenuto lo spoglio violento dell'autovettura da parte del condominio, poiché in linea generale, quando l'amministratore compie un atto di impossessamento violento o clandestino in base a delibera assembleare, lo stesso va considerato quale autore materiale dello spoglio, mentre autore morale ne è la collettività condominiale. Doveva pertanto escludersi non solo che la Fadam fosse autore morale dello spoglio, ma anche autore materiale, non avendo essa autonomia decisionale, e quindi il potere di stabilire quali autovetture rimuovere, dato che agiva in base alle disposizioni ricevute dall'amministratore, del quale costituiva la *longa manus*.

Quanto alla domanda di risarcimento proposta dal Fusco, il danno era stato prospettato quale esborso di lire

12.499.500 per il noleggio di altra auto, e di lire 114.240 per il trasporto dell'auto oggetto dello spoglio dall'officina Fadam all'abitazione del Fusco. Questi aveva prodotto le relative fatture ed articolato prova testimoniale a conferma degli esborsi, ma tale prova non era neppure necessaria, avuto riguardo alla incontestata indisponibilità dell'autovettura rimossa ed al principio di prova costituito dalle fatture. La somma richiesta andava tuttavia opportunamente ridotta, tenuto conto che non era stata fornita la prova della effettiva necessità per il Fusco di ricorrere al noleggio, potendo egli essere - in ipotesi - proprietario di altre auto o utilizzare l'automobile saltuariamente. Inoltre, poiché il costo del noleggio varia a seconda del tipo di auto, e non risultando tale tipo dalla fattura prodotta, il danno relativo doveva liquidarsi equitativamente in lire 6.800.000 (somma già rivalutata all'attualità), oltre alle spese di trasporto.

Ha chiesto la cassazione di tale sentenza il Fusco per due motivi di ricorso, cui resistono, con distinti controricorsi, la Fadam ed il condominio, il quale ultimo ha anche proposto ricorso incidentale, pur esso fondato su due motivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE. - Preliminarmente deve essere disposta la riunione dei ricorsi, in quanto proposti avverso la stessa sentenza.

Denunciando la violazione e falsa applicazione degli artt. 1168 e 1169 c.c. e l'insufficiente e contraddittoria motivazione della sentenza il ricorrente principale contesta che la società Fadam non possa essere considerata neppure autore materiale dello spoglio poiché la stessa, quale appaltatrice di un servizio affidatole dal committente condominio, era dotata di autonomia ed aveva, pertanto, l'obbligo di accertarsi che la prestazione commissionata non fosse pregiudizievole ad altri.

Il motivo non è fondato.

Il ricorrente, infatti, non spiega in che modo si sarebbe manifestata l'asserita autonomia decisionale della Fadam, vale a dire se alla stessa fosse stato demandato anche il compito di individuare le autovetture parcheggiate abusivamente che dovevano essere rimosse, o se queste venissero indicate di volta in volta dall'amministratore o da condomini all'uopo delegati. Peraltro occorre tenere conto che la giurisprudenza ritiene che l'amministrazione di un condominio, che compia un atto di impossessamento violento o clandestino in base ad autorizzazione o delibera assembleare, deve considerarsi autore materiale dello spoglio, mentre autore morale dello stesso deve essere considerata la collettività condominiale rappresentata dall'assemblea, per cui l'azione di reintegrazione può essere proposta sia contro il condominio, sia contro l'amministratore, quale autore materiale dello spoglio (Cass., sez. II, 4 aprile 1987, n. 3272): il che denota evidentemente come sia irrilevante che la semplice esecuzione dell'attività integrante lo spoglio sia stata eventualmente affidata a persona incaricata dall'amministratore.

Con il secondo motivo il Fusco denuncia poi la violazione e falsa applicazione degli artt. 2043 e 2056 c.c. e la contraddittorietà della motivazione, per avere il tribunale, pur riconoscendo che egli aveva subito un danno che doveva essere risarcito e dimostrato l'ammontare dello stesso mediante l'esibizione di fattura, liquidato in via equitativa il danno stesso in base ad argomentazioni niente affatto giuridica e del tutto teoriche.

Anche tale motivo deve essere disatteso.

Il tribunale, infatti, non avrebbe potuto procedere alla liquidazione del danno, neppure in via equitativa, se non vi fosse stata la certezza di un danno. Ha tuttavia ridotto la somma richiesta dal Fusco, liquidando il danno in via equitativa in base ad un apprezzamento di fatto correttamente motivato, rilevando che pur avendo l'attore fornito la prova, mediante la produzione delle relative fatture, di quanto speso per il noleggio di autovetture nell'arco di tempo intercorso tra la rimozione della propria vettura e la riconsegna della stessa, non vi era la certezza che egli avesse avuto effettiva necessità di ricorrere al noleggio tutti i giorni, né che avesse provveduto a noleggiare un tipo di auto corrispondente a quella di sua proprietà, dato che dalle fatture non risultava il modello dell'auto oggetto del noleggio. Trattasi quindi di una valutazione del giudice di merito non censurabile in sede di legittimità, in quanto sorretta da motivazione certamente congrua e priva di vizi logici.

Con il primo motivo del ricorso incidentale il condominio, denunciando la violazione dell'art. 1226 c.c. o, in subordine, dell'art. 1227 c.c., rileva che il tribunale, dopo avere evidenziato la carenza probatoria della fattura relativa al noleggio di altra autovettura, ha liquidato il danno in via equitativa, sebbene tale forma di liquidazione sia riservata ai casi in cui è impossibile o estremamente difficile fornire la prova esatta del danno. In ogni caso, poi, il tribunale non

aveva tenuto presente che un immediato recupero del veicolo avrebbe reso superflua una spesa così esorbitante, e che l'applicazione del principio di cui all'art. 1227 c.c. sarebbe stata possibile anche in sede di liquidazione equitativa del danno.

Il motivo deve essere disatteso per ragioni analoghe a quelle esposte a proposito del secondo motivo del ricorso principale; vi è tuttavia da aggiungere che il tribunale non ha affatto ritenuto sfornita di prova la domanda di risarcimento danni proposta dal Fusco, avendola anzi considerata «sufficientemente provata, avuto riguardo alla incontestata indisponibilità della vettura rimossa, al principio di prova rappresentato dalle fatture prodotte ed al criterio dell'*id quod plerumque accidit* (p. 12 della sentenza), procedendo poi ad una riduzione equitativa della somma richiesta per le ragioni già viste in precedenza e certo anche - sebbene nella sentenza non sia detto esplicitamente - per l'incertezza della durata del periodo in cui il Fusco si è trovato nella effettiva impossibilità di procedere al recupero della sua auto.

Con il successivo motivo il condominio denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1168 c.c. ed il difetto di motivazione, contestando che l'amministratore potesse considerarsi autore materiale dello spoglio, dovendosi nella specie tenere conto della eccezione *feci sed iure feci*, dal momento che l'auto del Fusco non possedeva il contrassegno che, in base alla delibera condominiale, costituiva l'unico elemento idoneo a consentire il parcheggio nell'area condominiale. Non si trattava quindi - come erroneamente ritenuto dal giudice di appello - di fare valere argomentazioni petitorie nel giudizio possessorio, ma di accertare che la peculiarità della situazione portava ad escludere l'*animus spoliandi*.

Anche questo motivo deve essere disatteso, poiché nel giudizio possessorio l'eccezione *feci sed iure feci* non è ammissibile quando tenda a fare valere non già lo *ius possessionis*, cioè l'esistenza di un possesso nello spogliatore, ma lo *ius possidendi*, e cioè il diritto di possedere dello spogliatore medesimo (Cass., sez. II, 22 giugno 1995, n. 7067). È pertanto irrilevante che l'amministrazione condominiale, e per essa l'amministratore, abbia agito in forza di una delibera condominiale che autorizzava la rimozione delle auto prive di apposita autorizzazione, poiché ciò equivarrebbe a fare valere, appunto, il diritto del condominio, irrilevante nella controversia possessoria, che peraltro non aveva ad oggetto il possesso dello spazio destinato al parcheggio, bensì il possesso dell'auto del Fusco.

L'infondatezza di tutti i motivi illustrati con entrambi i ricorsi determina il rigetto degli stessi. Le spese del presente giudizio vanno pertanto compensate tra il ricorrente principale ed il condominio, mentre lo stesso ricorrente principale va condannato alla rifusione di dette spese in favore della controricorrente Fadam, che si liquidano nella misura indicata nel dispositivo. (*Omissis*).