

PROCEDIMENTI DI COGNIZIONE

Il singolo condomino può impugnare la sentenza sfavorevole al condominio

di **Alessandro Guglielmino**

Cass., Sez. II, 16 dicembre 2015, n. 25288

[Scarica la sentenza](#)

Pres. Oddo, Rel. Orilia

Procedimento civile – Rappresentanza giudiziale del condominio – Legittimazione del singolo condomino ad agire in giudizio a difesa degli interessi del condominio – Sussistenza – Conseguenze – Legittimazione del singolo condomino a proporre impugnazione avverso la sentenza sfavorevole al condominio – Condizioni – Necessità della notifica del gravame anche al condominio in persona dell'amministratore – Necessità (C.p.c. artt. 100, 323; C.c., artt. 1129, 1130, 1131)

[1] Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa degli interessi, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale, con la conseguenza che essi sono legittimati ad impugnare personalmente, anche in cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale, ove non vi provveda l'amministratore; in tali casi, tuttavia, il gravame deve essere notificato anche all'amministratore, persistendo la legittimazione del condominio a stare in giudizio nella medesima veste assunta nei pregressi gradi, in rappresentanza di quei partecipanti che non hanno assunto individualmente l'iniziativa di ricorrere in cassazione.

IL CASO

Il Tribunale di Bolzano accoglieva le domande formulate da due proprietari di unità immobiliari nei confronti del Condominio e dirette ad ottenere il risarcimento dei danni subiti a seguito di lavori edili svolti su incarico del Condominio ed illegittimamente eseguiti con l'occupazione delle aree di proprietà esclusiva dei condomini attori, nonché a seguito delle infiltrazioni verificatesi nelle proprietà esclusive degli attori medesimi.

La Corte d'Appello adita dal Condominio respingeva il relativo gravame, confermando la condanna al risarcimento di cui alla sentenza di primo grado ed accogliendo, invece, l'appello incidentale in punto quantificazione dei danni.

Avverso la sentenza d'appello proponeva autonomamente ricorso in cassazione un gruppo di condomini, mentre il Condominio prestava acquiescenza alla sentenza, deliberando, in apposita assemblea, di non impugnare la sentenza della Corte territoriale.

Gli originari attori, costituendosi nel giudizio di cassazione, eccepivano l'inammissibilità del ricorso proposto, sotto il duplice profilo del difetto di legittimazione dei ricorrenti, in quanto soggetti che non avevano preso parte al giudizio di merito e del passaggio in giudicato della sentenza impugnata, per l'intervenuta acquiescenza del Condominio.

La Corte di cassazione, tuttavia, respinge le eccezioni preliminari proposte dai controricorrenti, enunciando il principio riportato nella massima.

LA SOLUZIONE

La Suprema Corte ribadisce che i singoli condomini sono legittimati ad impugnare personalmente la sentenza sfavorevole emessa nei confronti del condominio, senza che abbia rilievo che quest'ultimo abbia deliberato di prestare acquiescenza alla decisione avversa e che i singoli condomini ricorrenti non siano stati parti nel giudizio di merito.

LE QUESTIONI

La sentenza in esame aderisce all'orientamento largamente prevalente in giurisprudenza, che, richiamandosi alla configurazione del condominio come ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, afferma la legittimazione dei singoli condomini ad agire in giudizio a difesa degli interessi del condominio e, in particolare, ad impugnare, anche in cassazione, la sentenza sfavorevole al condominio, a prescindere dall'eventuale acquiescenza prestata alla decisione da parte del condominio stesso, con l'unico ulteriore onere che l'impugnazione sia notificata anche al condominio, in persona dell'amministratore – il che, peraltro, ben può avvenire, come nel caso di specie, a seguito di ordine di integrazione del contraddittorio ad opera della Suprema Corte (cfr., tra le più recenti, Cass., 6 agosto 2015, n.16562, con motivazione più articolata e diffusa, Cass., 18 febbraio 2010, n.3900, Cass., 21 gennaio 2010, n.1011, Cass., 7 dicembre 2004, n.22942, Cass., 28 agosto 2002, n.12588, Cass., 7 agosto 2002, n.11882 e Cass., 6 agosto 1999, n.8479).

Parzialmente difformi, ma espressione di orientamento minoritario, sono Cass., 21 settembre 2011, n.19223, Cass., 4 maggio 2005, n.9213, Cass., 3 luglio 1998, n.6480 e Cass., 29 agosto 1997, n.8257, che introducono una distinzione a seconda dell'oggetto della lite e, pur affermando il principio generale della legittimazione dei singoli condomini ad agire in giudizio e, quindi, all'impugnazione, la escludono per le controversie che abbiano ad oggetto la gestione di un servizio comune e tendano quindi a soddisfare esigenze soltanto collettive, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o poi partecipanti.

Critica verso tale orientamento è Cass., 6 agosto 2015, n.16562, che sottolinea come appaia *"privo di un appagante fondamento normativo il distinguere tra incidenza immediata oppure mediata sulla sfera patrimoniale del singolo, derivante dalla caducazione di una decisione sulla gestione della cosa comune, al fine di identificare i soggetti legittimati alla relativa impugnativa"*

(nell'inerzia del Condominio)".

Fuorviante, invece, l'invocazione, nel caso di specie, da parte dei controricorrenti, di Cass., SS.UU., 18 settembre 2014, n.19663, che riguarda fattispecie difforme e che nega sì la legittimazione dei singoli condomini, ma a far valere il diritto all'equa riparazione per la durata irragionevole del processo in cui fosse stato parte il condominio e non i singoli condomini.

In dottrina, per un'analisi della natura del condominio, v. Natali, *Il condominio: una figura in cerca di una veste giuridica*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2009, 662 ss.; sullo specifico profilo oggetto della decisione in commento, v. Morello, *Se l'Amministratore tace può sempre agire il condomino a tutela dei diritti condominiali*, in *Diritto e Giustizia*, 2015, 30, 47 ss.