Soggettività giuridica autonoma del condominio - Rappresentanza processuale del condominio (art. 1131 c.c.) - Legittimazione processuale concorrente dei singoli condomini - Cass. Civ, Sez. Un., 18 aprile 2019, n. 10934, commento a cura dell'Avv. Giorgia Franco.

Fatto. Il giudizio ha avuto origine dall'azione del Condominio Alfa volta alla riduzione in pristino delle opere realizzate dalla condomina Tizia in violazione del regolamento condominiale, nonché alla tutela della servitù di passaggio in favore di parti comuni.

I Giudici di Prime e Seconde Cure hanno accolto le domande del Condominio.

Avverso la sentenza di secondo grado ha proposto ricorso Tizia, cui il Condominio ha resistito con controricorso. Inoltre, in quella sede, ha proposto ricorso incidentale anche la condomina Caia.

La causa è stata rimessa al Primo Presidente per l'assegnazione alle Sezioni Unite. L'ordinanza ha, infatti, rilevato come sia controversa la configurabilità del diritto della condomina Caia di interporre il suddetto ricorso incidentale.

Decisione. Le Sezioni Unite ritengono configurabile la legittimazione concorrente della condomina Caia.

Nella specie, le perplessità della Sezione rimettente sono state indotte dalla pronuncia delle Sezioni Unite 19663/14, con la quale si è stabilito che la legittimazione ad agire per l'equa riparazione spetta esclusivamente al condominio, in persona dell'amministratore, autorizzato dall'assemblea dei condomini.

In particolare, le Sezioni Unite in argomento, pur avendo verificato che, anche con la riforma dell'istituto condominiale di cui alla legge 220/2012, è stato escluso il «riconoscimento della personalità giuridica» del condominio, hanno, tuttavia, rintracciato elementi che «vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una, sia pure attenuata, personalità giuridica». Esse, infatti, pur dando conto della giurisprudenza che fa salvo il diritto dei singoli condòmini di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale, si sono spinte a registrare che questa impostazione potrebbe «entrare in crisi» in relazione alla crescente configurabilità del condominio come «centro di imputazione di interessi, di diritti e doveri, cui corrisponde una piena capacità processuale».

A ben vedere, però, secondo i primi commentatori, nonostante le aperture manifestate verso l'estensione della soggettività

condominiale, la sentenza qui riassunta, che pure registra un inizio di crisi del sistema, è rimasta, comunque, nel solco della impostazione tradizionale. Questa condivisibile lettura sorregge il convincimento odierno che la portata delle Sezioni Unite 19663/14 vada circoscritta alla peculiare situazione giuridica in quella sede esaminata, cioè a quel diritto all'equa riparazione regolato dalle disposizioni sovranazionali prima ancora che da quelle nazionali di impronta applicativa.

Quanto alla impostazione tradizionale - sulla cui base le odierne Sezioni Unite si pronunciano sull'ordinanza di rimessione in parola - va subito detto che essa valorizza l'assenza di personalità giuridica del condominio e la sua limitata facoltà di agire e resistere in giudizio tramite l'amministratore nell'ambito dei poteri conferitigli dalla legge e dall'assemblea e che, per questa via, la medesima giunge ad attribuire ai singoli condòmini la legittimazione ad agire per la tutela dei diritti comuni e di quelli personali.

Dello stesso segno è la giurisprudenza successiva alle Sezioni Unite del 2014, giurisprudenza che ha continuato a ritenere che, nelle controversie aventi a oggetto un diritto comune, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore (cfr. Cass. 29748/17; 1208/17; 26557/17; 22856/17; 4436/17; 1656215 e 10679/15).

Questo orientamento, salvi i poteri di rappresentanza dell'amministratore di cui all'art. 1131 c.c., trova il suo perdurante ancoraggio nella natura degli interessi in gioco nelle cause, come quella odierna, relative ai diritti dei singoli sulle parti comuni o sui propri beni facenti parte del condominio.

Una volta riscontrato, infatti, il fatto che il legislatore abbia respinto, in sede di riforma dell'istituto - lo testimonia il confronto tra testo provvisorio e testo definitivo della legge 220/2012 - la prospettiva di dare al condominio personalità giuridica con conseguenti diritti sui beni comuni, è la natura dei diritti contesi la ragione di fondo della sussistenza della facoltà dei singoli di affiancarsi o surrogarsi all'amministratore nella difesa in giudizio dei diritti vantati su tali beni. La ratio dei poteri processuali dei singoli condomini risiede, infatti, nel carattere necessariamente autonomo del potere del condòmino di agire a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" e di resistere alle azioni da altri promosse anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio (cfr. Cass. 8479/99).

Si è detto infatti - e non a caso - che è il diritto dell'amministratore che si aggiunge a quello dei naturali e diretti interessati ad agire per il fine indicato a tutela dei beni dei quali sono comproprietari, insidiati da azioni illegittime di altri condomini o di terzi (cfr. Cass. 11106/96 e 9629/91).

Né potrebbe essere diversamente, poiché: a) si discute di diritti reali; b) sussistono molteplici realtà condominiali in cui non è imposta obbligatoriamente la nomina di un amministratore (art. 1129, comma 1, c.c.); c) difetta una precisa scelta del legislatore che investa esplicitamente ed esclusivamente il condominio (e il suo amministratore) del potere di difendere le parti comuni.

Tale scelta non è allo stato rinvenibile e, anzi, il quadro normativo di riferimento evidenzia, come nota la dottrina a commento di Sezioni Unite 19663/14, la complessità della dialettica tra interesse condominiale e interesse del singolo condòmino. Basti qui ricordare che anche il nuovo articolo 1117 quater c.c., in tema di tutela delle destinazioni d'uso, non solo non esclude ma, addirittura, contempla esplicitamente un potere di iniziativa dei singoli condòmini.

Il mantenimento della tradizionale facoltà dei singoli condomini è, peraltro, coerente con alcuni insegnamenti in materia provenienti dalle stesse Sezioni Unite. Occorre, all'uopo, richiamare le sentenze nn. 18331 e 18332 del 2010, le quali hanno configurato i poteri rappresentativi processuali dell'amministratore coordinandoli, per subordinazione, con quelli dell'assemblea. Si è, in quell'occasione, chiarito che il potere decisionale in materia di azioni processuali spetta «solo ed esclusivamente all'assemblea» che può anche ratificare ex tunc l'operato dell'amministratore - organo meramente esecutivo del condominio - che abbia agito senza autorizzazione.

Al di là dell'ambito di applicazione di questa pronuncia, giova evidenziare che, allorquando si sia in presenza di cause introdotte da un terzo o da un condòmino che riguardino diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato, e che incidono sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune, non può negarsi la legittimazione alternativa individuale.

Non sarebbe concepibile la perdita parziale o totale del bene comune senza far salva la facoltà difensiva individuale. Le Sezioni Unite, infatti, con la sentenza n. 25454 del 2013, hanno già avuto modo di affermare che occorre integrare il contraddittorio nei riguardi di tutti i condòmini qualora il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva formulando un'apposita domanda riconvenzionale volta ad ampliare il tema del decidere e a ottenere una tale avente efficacia

di giudicato che mette in discussione la comproprietà degli altri soggetti (più di recente, cfr. Cass. n. 6649/17). Va da sé che, se è configurabile il litisconsorzio necessario in questi casi, non può dubitarsi che per il singolo condòmino sussista l'interesse ad agire o a resistere - e quindi la facoltà di affiancarsi all'amministratore per far valere in sede processuale le ragioni del condominio - ogniquale volta la contesa involga la consistenza dei beni comuni.

La regola sulla rappresentanza di cui al 1131 c.c. ha, infatti, il mero fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio, dal lato attivo e passivo, e va letta dunque alla luce del predominante potere assembleare nella vita del condominio e della titolarità dei diritti controversi.

Ne consegue che, essendo oggetto del ricorso incidentale un diritto afferente alla sfera di ogni singolo condòmino, ciascuno di essi può autonomamente far valere la situazione giuridica vantata. A tal fine può avvalersi personalmente dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio (Cass. 10717/11; 3900/2010; 21444/10; 9213/05), inserendosi nel processo, delimitato quanto all'oggetto dall'evoluzione maturata - cioè nello stato in cui vi interviene - ma con intatta la facoltà di spiegare il mezzo di impugnazione. Al controricorso individuale può, dunque, accedere il ricorso incidentale che, nei limiti della materia del contendere incorniciata in fase di merito, risponda all'autonoma facoltà azionata, senza risentire dell'analoga difesa già svolta dal condominio e, dunque, dei limiti ventilati dall'ordinanza di rimessione.

Link sentenza:

<http://www.italgiure.giustizia.it/xway/application/nif/clean/hc.dll?ve rbo=attach&db=snciv&id=./20190418/snciv@sU0@a2019@n10934@tS.clean.pdf>