

Condominio – Delibere assembleari - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 29748 del 12 dicembre 2017 commento

Delibere assembleari – annullamento – ricorso avverso sentenza – soggetti legittimati - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 29748 del 12 dicembre 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Nel caso di impugnativa di deliberazione condominiale ai sensi dell'art. 1137 c.c. la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini spetta esclusivamente all'amministratore del condominio, se dette delibere non siano attinenti a diritti sulle cose o servizi comuni.

Nella motivazione la Corte ha precisato che, in tema di ripartizione delle spese l'impugnativa fondata sull'assunta violazione dei relativi criteri stabiliti dalla legge vede legittimati, dal lato attivo, ciascun condomino e, dal lato passivo, soltanto l'amministratore non essendo gli altri condomini litisconsorti necessari. Tale principio risulta dal fatto che questo tipo di controversia *“ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorchè in opposizione all'interesse particolare di uno di essi”*.

Ne consegue che *“il potere di impugnazione del singolo condomino va, infatti, riconosciuto nelle controversie aventi ad oggetto azioni reali, incidenti sul diritto pro quota o esclusivo del condomino, o anche nelle azioni personali, ma solo se incidenti in maniera immediata e diretta sui diritti di ciascun condomino”*. Negli altri casi, invece, allorchè l'impugnazione abbia ad oggetto la gestione del bene o servizio comune, la stessa è finalizzata a soddisfare esigenze della collettività condominiale, talchè la legittimazione ad impugnare spetta solo all'amministratore e la mancata impugnazione della sentenza da parte di questo esclude la stessa possibilità da parte del singolo condomino.