

Condominio – lesione del decoro architettonico

Amministratore – lesione del decoro architettonico perpetrata dal condomino – legittimazione passiva - esclusione - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 29905 del 20 novembre 2018 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Un condominio citava in giudizio la proprietaria di un appartamento chiedendo la rimozione della chiusura in vetro e metallo realizzata dalla stessa sul balcone di proprietà esclusiva, oltre il risarcimento derivante dalla lesione del decoro architettonico dello stabile. La condomina non si opponeva alla rimozione a condizione che, in via riconvenzionale, anche altri condomini facessero altrettanto rispetto agli interventi che gli stessi avevano eseguito nelle proprietà esclusive, in quanto ugualmente lesivi del decoro dello stabile.

Il Tribunale, accolta la domanda principale per riconoscimento della sua fondatezza da parte della convenuta, respingeva la riconvenzionale per carenza di legittimazione del condominio.

Avverso l'ordinanza della Corte di appello, con la quale era stata dichiarata l'inammissibilità del gravame ai sensi dell'art. 348 bis e ter c.p.c., la soccombente proponeva ricorso per Cassazione estendendo l'impugnativa anche alla sentenza di primo grado. La Suprema Corte, pur rilevata l'inammissibilità del ricorso nella parte in cui il medesimo era stato rivolto contro l'ordinanza del giudice di secondo grado, procedeva all'esame del merito della questione decidendo, comunque, per il suo rigetto.

DECISIONE. Nel merito la ricorrente aveva contestato il fatto che la riconvenzionale dovesse essere proposta contro gli autori degli abusi piuttosto che nei confronti del condominio. Non solo, ma – ad avviso della ricorrente - vi sarebbe stata una responsabilità anche dell'amministratore che non avrebbe tutelato gli interessi del condominio, deviando dai suoi obblighi sanciti dagli artt. 1130 e 1131 c.c..

La Corte, nel dichiarare l'infondatezza della censura, ha affermato che le ipotetiche lesioni al decoro architettonico erano state compiute da altri condomini che la condomina, in quanto comproprietaria del bene comune asseritamente pregiudicato, avrebbe dovuto evocare in giudizio singolarmente, quali responsabili delle rispettive violazioni.

L'amministratore, pertanto, ad avviso della Corte Suprema, non ha alcuna legittimazione passiva a rispondere degli effetti pregiudizievoli derivanti all'edificio da interventi realizzati dai singoli condomini. Al massimo il rappresentante del condominio potrebbe essere passivamente legittimato ad un'azione volta all'accertamento dell'illiceità della sua inerzia nell'agire a tutela del decoro dell'edificio.