

Intervento in appello – Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 35776 del 19 novembre 2021 - commento

Condominio- Intervento dei condomini in appello – Ammissibilità - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 35776 del 19 novembre 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. La controversia era sorta tra il condominio ed un condomino, che aveva realizzato sul terrazzo di proprietà esclusiva due manufatti ritenuti lesivi del decoro architettonico ai sensi degli artt. 1120 e 1127 c.c., oltre che in violazione del regolamento condominiale, che prevedeva il divieto di ogni sopraelevazione. Incardinato il giudizio, intervenivano in causa anche gli altri comproprietari dell'unità nella quale erano stati edificati i manufatti. Il Tribunale rigettava la domanda di demolizione ritenendo non sussistere le violazioni lamentate.

In sede di appello, nel quale erano intervenuti volontariamente altri condomini proprietari delle unità immobiliari che si affacciavano sul terrazzo delle appellate, la sentenza veniva riformata, con il conseguente ordine di abbattimento delle opere oggetto di causa.

Per quanto di ragione e di stretto interesse ai fini del presente commento, la Corte del merito dichiarava ammissibile l'intervento in appello di alcuni condomini, attesa la natura del condominio, privo di personalità giuridica, che riconosce in capo ai condomini un diritto e concreto interesse all'accoglimento della domanda.

Avverso la sentenza di secondo grado le soccombenti proponevano ricorso per cassazione e, per quanto concerne il motivo qui dedotto, denunciavano la violazione e falsa applicazione dell'art. 344 c.p.c. quanto alla declaratoria di ammissibilità dell'intervento dei condomini in grado di appello.

La Corte Suprema riteneva il motivo infondato.

DECISIONE. A fondamento del motivo di ricorso si sosteneva che l'intervento in appello dei terzi (art. 344 c.p.c.) è consentito solo a coloro che avrebbero potuto proporre opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c. avverso la sentenza impugnata, mentre proprio la Corte del merito aveva escluso che i condomini si possano giovare di tale diritto.

I giudici di legittimità hanno motivato l'infondatezza dello specifico motivo evidenziando che già in passato la stessa Corte aveva affermato che *“la peculiare natura del condominio, ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti....rappresentati ex mandato dall'amministratore, comporta che l'iniziativa giudiziaria di quest'ultimo a tutela di un diritto comune dei condomini non priva i medesimi del potere di agire personalmente a difesa di quel diritto nell'esercizio di una forma di rappresentanza reciproca.....Pertanto il condomino che interviene personalmente nel processo promosso dall'amministratore per far valere diritti della collettività condominiale non è un terzo che si intromette in una vertenza fra estranei ma è una delle parti originarie determinatasi a far valere direttamente le proprie ragioni, sicché, ove tale intervento sia stato spiegato in grado di appello, non possono trovare applicazione i principi propri dell'intervento dei terzi in quel grado fissati nell'art. 344 c.p.c.”* (Cass. 27 gennaio 1997, n. 826). Un orientamento che, successivamente, ha trovato conferma in altra decisione di legittimità (Cass. SS.UU., 18 aprile 2019, n. 10934).

La connotazione giuridica del condominio, pertanto, non solo non priva i condomini del diritto di

Intervento in appello – Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 35776 del 19 novembre 2021 - commento

intervenire successivamente nel giudizio, ma anche consente agli stessi di impugnare autonomamente la sentenza, ovvero di proporre ricorso incidentale tardivo, pur non avendo svolto difese nei precedenti giudizi di merito, intendendo gli stessi – in tal modo – evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analogia difesa già svolta dallo stesso.