

## **Giudizio di appello – Legittimazione attiva- Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 37721 del 1° dicembre 2021 - commento**

Condominio - Servizio di pulizie – Pagamento retribuzioni – Contumacia del condominio nel giudizio di primo grado – Appello da parte di condomini – Legittimazione attiva – Insussistenza - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 37721 del 1° dicembre 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. La controversia nasce dalla richiesta avanzata dall'addetta alle pulizie nei confronti di un condominio, per ottenerne la condanna al pagamento di una somma a titolo di differenze retributive, tredicesima e quattordicesima mensilità non percepite, ferie non godute e TFR.

Avverso la sentenza di accoglimento della domanda proponevano appello due condomini, i quali lamentavano che il condominio era rimasto contumace nel giudizio di primo grado in quanto ignaro della pendenza del giudizio, perché il ricorso introduttivo era stato notificato presso il precedente amministratore non più in carica. Veniva, quindi, chiesto che la Corte del merito dichiarasse l'inesistenza della notifica dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado e, conseguentemente, la nullità dello stesso giudizio e della sentenza impugnata. Il giudice del gravame dichiarava, per quanto di specifico interesse, l'appello inammissibile per carenza di legittimazione ad impugnare in capo ai condomini, spettando tale legittimazione solo a chi sia stato parte nel primo giudizio.

Avverso tale decisione i soccombenti proponevano ricorso per cassazione che veniva rigettato per infondatezza dei motivi.

DECISIONE. I ricorrenti sostenevano che la Corte di appello era incorsa nell'errore di non considerare che l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore di condominio, non priva i singoli condomini della facoltà di agire a difesa degli interessi inerenti all'edificio condominiale. Da ciò conseguirebbe che i condomini, ove l'amministratore non provveda, sono legittimati ad impugnare autonomamente la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività.

Corretta, secondo i giudici di legittimità, la decisione della Corte d'appello di escludere la legittimazione dei condomini ad impugnare la sentenza di primo grado, risolvendo in tal modo la questione circa la possibilità per il condomino di supplire all'inerzia del condominio, tenuto conto dell'assenza di soggettività giuridica a questo riconosciuta. A tale fine essendo necessario prendere le mosse da quanto affermato dalla stessa Corte (Cass. SS.UU., 18 aprile 2019, n. 10934) che, nel decidere un caso sostanzialmente analogo, ha precisato che *"nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condòmino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso".* In questi casi «è il diritto dell'amministratore che si aggiunge a quello dei naturali e

## **Giudizio di appello – Legittimazione attiva- Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 37721 del 1° dicembre 2021 - commento**

*diretti interessati ad agire a tutela dei beni dei quali sono comproprietari insidiati da azioni illegittime di altri condomini o di terzi».*

Ma questo non era il caso di cui alla controversia in atto, poiché l'oggetto non era rappresentato dalla tutela della proprietà di beni comuni ma da questioni concernenti la gestione dei beni condominiali e, più specificatamente, di un servizio comune quale quello di pulizia (assimilabile a quello di portierato). In aggiunta a questo va evidenziato, da un lato, che la questione era stata oggetto di una transazione tra la pulitrice ed il condominio, il quale si era impegnato a non impugnare la sentenza di primo grado e, dall'altro, che l'accordo aveva avuto il benestare dell'assemblea, le cui delibere vincolano tutti i condomini, i quali perdono, in tal modo, il potere di impugnare autonomamente le sentenze emesse in danno del condominio.