

Appello da parte del condomino che non sia stato parte del giudizio - App. Roma 27 novembre 2023, n. 7620

Il condomino, estraneo al giudizio, non è legittimato ad impugnare la sentenza di annullamento della delibera assembleare – App. Roma 27 novembre 2023, n. 7620 –
Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

In materia condominiale, se il condomino non ha partecipato al giudizio, in quanto l'azione è stata promossa nei confronti dell'amministratore condominiale, o del condominio ma non di tutti i condomini, l'unica strada per contestare la decisione che ha sancito la nullità di una parte del regolamento condominiale di natura contrattuale è l'opposizione di terzo" Conf. Cass. 10 marzo 2021, n. 6656).

La Corte di appello di Roma ha dichiarato inammissibile l'appello formulato da una condomina, che non aveva partecipato al giudizio di primo grado, ed ha risolto la questione accogliendo l'eccezione preliminare di carenza di legittimazione attiva dell'appellante. Unico contraddittore nel primo giudizio, infatti, era stato il Condominio. Il gravame aveva ad oggetto la sentenza di primo grado con la quale, annullata la delibera assembleare per errore nella ripartizione di oneri condominiali, il Condominio era stato condannato al pagamento delle spese processuali. Assorbita ogni altra questione di gravame.

La Corte capitolina ha fondato la sua decisione su di un precedente di legittimità che, per dovere di precisione, si riferisce ad una fattispecie non corrispondente a quella relativa alla sentenza *de qua* ed avente ad oggetto l'impugnazione di

Appello da parte del condomino che non sia stato parte del giudizio - App. Roma 27 novembre 2023, n. 7620

una delibera assembleare in materia di ripartizione, *pro quota*, delle spese comuni.

Ad avviso della decisione richiamata i giudici di legittimità (Cass. Sez. Un. 18 aprile 2019, n. 10934) hanno affermato 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 si tratta, quindi, di impugnativa di delibera per spese comuni.

Nel corso degli anni la giurisprudenza si è equamente ripartita tra coloro che riconoscono al condomino, non costituitosi in via autonoma, il diritto di impugnare in appello una sentenza resa nei confronti del condominio (facendo leva sulla considerazione che il condominio è un soggetto privo di personalità giuridica, con la conseguente legittimazione di entrambi i soggetti a proporre appello in via alternativa) e coloro che, invece, sostengono il contrario.

Secondo un risalente orientamento, peraltro, la concorrente legittimazione tra amministratore e condomino era limitato dall'oggetto della controversia, nel senso che se il diritto contestato era di interesse collettivo e, nello stesso tempo, individuale la legittimazione ad agire era riconosciuta anche in favore del singolo partecipante, in caso contrario, nel senso di un interesse personale mediato del condomino, il potere di agire sarebbe spettato solo all'amministratore.

Appello da parte del condomino che non sia stato parte del giudizio - App. Roma 27 novembre 2023, n. 7620

A fronte di un altalenarsi di orientamenti giurisprudenziali è poi intervenuta la richiamata decisione delle Sezioni unite della Cassazione (ivi n. 10934/2019) che, tutto sommato, incidentalmente, ha fissato i limiti della legittimazione attiva del condomino di fronte alla proposizione di un appello.

Resta in ogni caso da vedere, ma ovviamente non è questa la sede, se il condomino sia da considerare terzo rispetto al condominio, anche considerando che su questo preciso punto sussistono indici più che indicativi che facciano propendere per una risposta negativa (Cass. 21 dicembre 2017, n. 4436; Cass. 30 giugno 2014, n. 14809).

Per concludere, si ritiene che il nodo da sciogliere vada individuato anche in questo ulteriore quadro, poiché se così fosse le soluzioni potrebbero essere differenti da quelle qui sintetizzate. Non senza dimenticare che annullamento di una delibera assembleare o dichiarazione di nullità della stessa partono da presupposti diversi e prospettano effetti altrettanto differenti.