

Condominio in materia di ripartizione di spese comuni - Diritto del condomino di impugnare la sentenza - Cass. sez. II, 05 gennaio 2024, n. 360

Nella soccombenza del condominio in materia di ripartizione di spese comuni la legittimazione al gravame è in capo all'amministratore – Cass. sez. II, 05 gennaio 2024, n. 360 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

Nelle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale relative alla ripartizione delle spese per le cose ed i servizi comuni, essendo l'amministratore unico legittimato passivo, la titolarità del potere di impugnazione spetta a quest'ultimo, in coordinazione con la decisione dell'assemblea, mentre per l'effetto non è ammissibile il gravame avanzato da un singolo condomino avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio.

La controversia che ha dato luogo al principio enunciato è nata dall'impugnativa di una delibera assembleare da parte di una condomina, la quale aveva lamentato l'errata ripartizione delle spese di assistenza legale svolta in favore del condominio in quanto poste anche a suo carico.

Il Tribunale, nella qualità di giudice del gravame, riformava la decisione di primo grado affermando che l'attrice nel momento in cui aveva assunto in proprio la lite aveva separato la sua posizione processuale da quella del condominio, venendo così meno il rapporto di rappresentanza del difensore dell'ente nei suoi confronti.

Il ricorso avverso tale decisione, promosso da alcuni condomini dinanzi alla Corte Suprema, è stato dichiarato inammissibile per carenza di legittimazione dei ricorrenti all'impugnazione.

La decisione rappresenta l'ultimo tassello che si va ad inserire nell'ampio panorama giurisprudenziale avente ad oggetto il diritto dei condomini ad impugnare una sentenza emessa in ambito condominiale. Giurisprudenza che non è stata concordante almeno fino ad una importante decisione della Corte di cassazione a Sezioni Unite, la quale 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"*** (Cass. Sez. Un. 18 aprile 2019, n. 10934; Cass. 24 luglio 2023, n. 22116).

Dalla delimitazione del diritto del condomino ad impugnare la sentenza consegue, naturalmente, che questi non sia legittimato a proporre gravame avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio in materia di spese attinenti a beni e servizi comuni. Infatti, si tratta di controversie che non rivestono il carattere evidenziato nel principio pronunciato nella richiamata decisione, avendo ad oggetto non i diritti su di un bene o un servizio comune, bensì la gestione di esso e, come tali, intese a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale, nelle quali non v'è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più

Condominio in materia di ripartizione di spese comuni - Diritto del condomino di impugnare la sentenza - Cass. sez. II, 05 gennaio 2024, n. 360

condomini, per le quali la legittimazione passiva spetta solo all'amministratore.