

Civile Sent. Sez. U Num. 19663 Anno 2014

Presidente: ROVELLI LUIGI ANTONIO

Relatore: SAN GIORGIO MARIA ROSARIA

Data pubblicazione: 18/09/2014

SENTENZA

sul ricorso 3120-2011 proposto da:

2013
458
LA, M E,
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DEI C ,
presso lo studio dell'avvocato ,
rappresentati e difesi dall'avvocato S ,
per delega a margine del ricorso;

- ricorrenti -

contro

MINISTRO DELLA GIUSTIZIA, in persona del Ministro pro-
tempore, elettivamente domiciliato in Roma, presso
l'Avvocatura Generale dello Stato, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO,
che lo rappresenta e difende ope legis;

- controricorrente -

avverso il decreto della CORTE D'APPELLO di TORINO
depositato il 26/07/2010 v.g. 1547/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 24/09/2013 dal Consigliere Dott. M.

udito l'Avvocato dell'Avvocatura
Generale dello Stato;

udito il P.M. in persona dell'Avvocato Generale Dott.
che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

Rilevato in fatto

1. - Con decreto del 26 luglio 2010, la Corte di appello di Torino accolse solo in parte la domanda di equa riparazione ex legge n. 89 del 2001 avanzata da [redacted] e [redacted] [redacted], liquidando la somma di Euro 4.416,66 in favore del primo e di Euro 2.666,65 in favore della seconda, per aver sofferto una durata processuale eccedente quella ragionevole rispettivamente di cinque anni e mesi due e di anni tre e mesi cinque.

La Corte territoriale evidenziò che il ristoro richiesto spettava ai predetti solo dal momento in cui essi avevano assunto la qualità di parte del processo presupposto, rispettivamente dal 15 ottobre 2003 e dal 12 luglio 2005, mentre, per il periodo precedente, essendo stato detto processo - avente ad oggetto un'azione di danno temuto per il pericolo incombente sull'edificio del quale i ricorrenti erano condomini - intentato, con ricorso dell'11 ottobre 1989, dal Condominio di [redacted] in persona del suo amministratore, soltanto costui avrebbe potuto richiedere il danno non patrimoniale per la durata irragionevole del processo, previa autorizzazione dell'assemblea condominiale, così come riconosciuto anche da talune pronunce di legittimità (Cass. n. 3396 del 2005 e Cass. n. 25981 del 2009, nonché, analogicamente, Cass. n. 17111 del 2005).

La Corte rigettò, invece, le domande di equa riparazione proposte da [redacted], [redacted] e [redacted] quali eredi di [redacted] e dalla prima in proprio. Costoro, in qualità di eredi di Musante Santo, non avevano diritto, secondo il giudice di merito, ad alcun indennizzo, essendo il dante causa deceduto appena quattro giorni dopo il suo intervento nel giudizio presupposto, mentre nulla spettava a [redacted] in proprio non essendo mai la stessa divenuta parte del giudizio presupposto, intentato, come chiarito, dal Condominio.

3. - Per la cassazione di tale decreto hanno proposto ricorso [redacted] e [redacted], affidando le sorti dell'impugnazione ad un unico motivo di censura, illustrato da memoria.

Con detto motivo è denunciata violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2 della L. n. 89 del 2001, dell'art. 12, primo comma, delle preleggi, degli artt. 1117 e 1131 cod. civ., singolarmente e/o in combinato disposto con l'art. 6 CEDU e artt. 10 e 117 Cost., in quanto la Corte territoriale avrebbe errato nel non considerare parti del processo presupposto i ricorrenti, in proprio o *iure successionis*, sul presupposto che lo stesso era stato intentato dal Condominio di cui essi stessi erano condomini, così interpretando il citato art. 2 della legge n. 89 del 2001 in

modo illegittimamente riduttivo, nel senso di dar rilievo soltanto alla parte formale e non già a quella sostanziale, come era da considerarsi il condomino rispetto al Condominio, privo di soggettività giuridica e soltanto ente di gestione delle cose comuni.

Il Ministero della Giustizia ha resistito con controricorso.

4. - La Sezione Sesta - I civile della Corte di cassazione, con ordinanza interlocutoria n. 21062 depositata il 27 novembre 2012, ha rimesso gli atti al Primo Presidente per la eventuale assegnazione del ricorso a queste Sezioni Unite. Il Primo Presidente ha disposto in tal senso. Le parti hanno depositato memorie.

Considerato in diritto

1. - Il ricorso pone la questione relativa alla legittimazione dei singoli condomini ad agire in giudizio per far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole del processo presupposto intentato dal Condominio, in persona dell'amministratore, del quale i condomini stessi non siano stati parti.

1.1. - Al riguardo, l'ordinanza interlocutoria n. 21062/ 2012 rileva che questa Corte, con sentenze della Prima sezione civile n. 22558 del 23 ottobre 2009, n. 21322 del 14 ottobre 2011 e n. 21461 del 17 ottobre 2011, nell'affermare il difetto di potere rappresentativo in capo all'amministratore del condominio in ordine al diritto fatto valere in giudizio concernente l'equo indennizzo ai sensi della L. n. 89 del 2001, ha osservato, anzitutto, che <il condominio è privo di personalità giuridica in quanto unicamente ente di gestione delle cose comuni e l'amministratore può agire in virtù della sola delibera assembleare anche non totalitaria a tutela della gestione delle stesse mentre, per quanto concerne i diritti che i condomini vantano unicamente *uti singuli*, è necessario lo specifico mandato da parte di tutti i condomini> (mandato che, nella fattispecie oggetto dell'allora cognizione, è risultato essere insussistente).

In base a siffatta premessa si è quindi ritenuto non esservi dubbio sul fatto che <il diritto all'equo indennizzo per la irragionevole durata di un processo non spetti all'ente condominiale, che è preposto unicamente alla gestione della cosa comune, in quanto l'eventuale patema d'animo conseguente alla pendenza del processo incide unicamente sui condomini che quindi sono titolari *uti singuli* del diritto al risarcimento>.

1.2. - Si tratta di indirizzo che, al fondo, è permeato dei contenuti di quella giurisprudenza che ha avuto modo di affermare che <nel condominio di edifici, che costituisce un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi

partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, nè, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio> (v., tra le altre, Cass., 4 luglio 2001, n. 9033; si veda anche Cass., 16 maggio 2002, n. 7119, per cui <il singolo condomino deve sempre considerarsi parte nella controversia tra il Condominio e altri soggetti, anche se rappresentato ex mandato dell'amministratore>: principio, codesto, enunciato, significativamente, in una controversia tra un Condominio ed un soggetto che asseriva di aver svolto attività di portiere, essendosi riconosciuto, ai fini della competenza territoriale ex art. 30-*bis* cod. proc. civ., come "parte" nel processo un giudice condomino del suddetto Condominio).

Tuttavia, precisa la predetta ordinanza interlocutoria, detto orientamento trova specificazione nella posizione, anch'essa fatta propria da una consolidata giurisprudenza di questa Corte (Cass., 4 maggio 2005, n. 9213; Cass., 19 ottobre 2010, n. 21444; Cass., 21 settembre 2011, n. 19223), secondo cui il principio di diritto anzidetto <non trova applicazione relativamente alle controversie che, avendo ad oggetto non diritti su un servizio comune ma la sua gestione, sono intese a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale o l'esazione delle somme dovute in relazione a tale gestione da ciascun condomino; pertanto, poiché in tali controversie non vi è correlazione immediata con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, bensì con un interesse direttamente collettivo e solo mediatamente individuale al funzionamento e al finanziamento corretti dei servizi stessi, la legittimazione ad agire e ad impugnare spetta esclusivamente all'amministratore, sicché la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest'ultimo esclude la possibilità per il condomino di impugnarla>.

1.3. - L'enunciato principio di esclusività della titolarità del diritto all'equa riparazione in capo ai condomini *uti singuli* è contrastato da altro indirizzo, che invece ammette la legittimazione del Condominio ad agire in base alla L. n. 89 del 2001. Di siffatto ultimo indirizzo (in relazione alla fattispecie propria del Condominio) sono espressione, segnatamente, Cass., 18 febbraio 2005, n. 3396, Cass., 24 novembre 2005, n. 24841 e Cass., 17 aprile 2008, n. 10084, le quali adducono a sostegno della propria tesi la posizione assunta dalla giurisprudenza della Corte EDU (si veda, in particolare, sebbene in dette pronuncia non sia

esplicitamente citata, la sentenza Comingersoll SA c. Portugal, del 6 aprile 2000, secondo cui <anche per le persone giuridiche (e, più in generale, per i soggetti collettivi) il danno non patrimoniale, inteso come danno morale soggettivo, è ..., e non diversamente da quanto avviene per gli individui persone fisiche, conseguenza normale, ancorché non automatica e necessaria, della violazione del diritto alla ragionevole durata del processo, di cui all'art. 6 della Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, a causa dei disagi e dei turbamenti di carattere psicologico che la lesione di tale diritto solitamente provoca alle persone preposte alla gestione dell'ente o ai suoi membri>.

La richiamata ordinanza interlocutoria precisa, peraltro, che la citata Cass. n. 10084 del 2008 (seguita poi da Cass., 11 dicembre 2009, n. 25981) esclude che in capo all'amministratore del Condominio, in difetto di mandato assembleare, sussista il potere di intraprendere azioni non conservative quale quella relativa al diritto all'equa riparazione di cui alla L. n. 89 del 2001, <il quale è ancorato all'accertamento della violazione dell'art. 6 della Convenzione CEDU, e cioè di un evento autonomo e diverso da quello oggetto del giudizio presupposto, ex se lesivo di un diritto della persona alla definizione di detti procedimenti in una durata ragionevole, ed avente per oggetto un indennizzo per il pregiudizio sofferto dal soggetto per il periodo eccedente tale durata>.

1.4. - Il principio della spettanza ai soggetti collettivi del danno non patrimoniale da durata irragionevole del giudizio si è andato consolidando nella giurisprudenza di questa Corte con specifico riferimento alle società, sia di capitali (Cass., 22 dicembre 2004, n. 23789; Cass., 23 agosto 2005, n. 17111; Cass., 12 luglio 2011, n. 15250; Cass., 8 maggio 2012, n. 7024), che di persone (Cass., 10 aprile 2003, n. 5664; Cass. 30 settembre 2004, n. 19647; Cass., 16 febbraio 2005, n. 3118; Cass., 2 febbraio 2007, n. 2246; Cass., 14 maggio 2010, n. 11761). La medesima giurisprudenza appena richiamata ha, peraltro, puntualizzato che il diritto alla trattazione delle cause entro un termine ragionevole è riconosciuto dall'art. 6, p. 1, della Convenzione, specificamente richiamato dalla L. n. 89 del 2001, art. 2 solo con riferimento alle cause "proprie" e, quindi, esclusivamente in favore delle "parti" della causa nel cui ambito si assume avvenuta la violazione e non anche di soggetti che siano ad essa rimasti estranei, essendo irrilevante, ai fini della legittimazione, che questi ultimi possano aver patito indirettamente dei danni dal protrarsi del processo; ciò al fine di escludere detto diritto in capo ai soci che non siano stati parti del giudizio al quale abbia partecipato soltanto la società (di capitali o di persone).

1.5. - Analoga affermazione di principio ha regolato fattispecie diverse dalle anzidette, ma che presentavano la comune peculiarità della richiesta del danno non patrimoniale da parte di soggetto non altrimenti partecipe al giudizio presupposto; trattasi, segnatamente, del caso dell'erede che voglia far valere *iure proprio* il diritto all'indennizzo per irragionevole durata del giudizio presupposto intentato dal dante causa, che può conseguire <soltanto per il superamento della predetta durata verificatosi con decorrenza dal momento in cui, con la costituzione in giudizio, ha assunto a sua volta la qualità di parte; non assume, infatti, alcun rilievo, a tal fine, la continuità della sua posizione processuale rispetto a quella del dante causa, prevista dall'art. 110 cod. proc. civ., in quanto il sistema sanzionatorio delineato dalla CEDU e tradotto in norme nazionali dalla L. n. 89 del 2001 non si fonda sull'automatismo di una pena pecuniaria a carico dello Stato, ma sulla somministrazione di sanzioni riparatorie a beneficio di chi dal ritardo abbia ricevuto danni patrimoniali o non patrimoniali, mediante indennizzi modulabili in relazione al concreto patema subito, il quale presuppone la conoscenza del processo e l'interesse alla sua rapida conclusione> (Cass., 23 giugno 2011, n. 13803; Cass., 4 novembre 2009, n. 23416; Cass., 7 febbraio 2008, n. 2983; Cass., 13 dicembre 2006, n. 26686).

Analogamente è da dirsi quanto alla posizione della persona offesa dal reato, <che al fine di conseguire il risarcimento del danno, si sia costituita parte civile nel processo penale, ha diritto alla ragionevole durata del processo, con le connesse conseguenze indennitarie in caso di violazione, soltanto dal momento di detta costituzione, mentre non rileva la precedente durata del procedimento> (Cass., 3 aprile 2012, n. 5294; Cass., 29 aprile 2010, n. 10303; Cass., 10 febbraio 2006, n. 2969; Cass., 29 settembre 2005, n. 19032). Nella stessa ottica si colloca anche la posizione del minore, al quale spetta il danno non patrimoniale *ex lege* per la sua partecipazione al processo presupposto <debitamente rappresentato, fino al momento della maggiore età, al raggiungimento della quale, avendo acquistato il libero esercizio dei propri diritti ed avendo la facoltà di costituirsi nel processo quale parte autonoma, lo stesso soggetto perde da tale momento detto diritto, ove a ciò non abbia provveduto> (Cass., 23 maggio 2011, n. 11338).

2.1. - Secondo la concezione tradizionale, per condominio negli edifici dovrebbe intendersi *sic et simpliciter* la "proprietà comune" di alcune parti dell'edificio, poste a servizio di altre parti dell'edificio (i piani o le porzioni di piano: ossia, normalmente, gli appartamenti) e a queste ultime legate da un rapporto necessario e perpetuo di accessorietà e di complementarietà a senso unico.

Così configurato, il condominio si risolve in una comunione meramente strumentale rispetto all'esercizio dei singoli diritti di proprietà esclusiva sui diversi appartamenti: i quali, dal canto loro, seguirebbero "un proprio destino individuale e autonomo", al di fuori della disciplina speciale del condominio e in armonia con la definizione generale della proprietà come diritto di godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo (art. 832 cod. civ.).

In dottrina però si è delineata anche un'altra definizione, più ampia, di condominio negli edifici come "situazione mista, di comproprietà e di concorso di proprietà solitarie": l'una legata alle altre da un intimo nesso di reciproca complementarietà e funzionalità. Con lo straordinario diffondersi del fenomeno, è emerso sempre più chiaramente che, se la comproprietà delle parti comuni dell'edificio è funzionale alle proprietà solitarie degli appartamenti, queste ultime a loro volta vanno incontro, nel loro esercizio da parte dei singoli condomini, a una serie di limiti diversi da quelli ricordati in termini generali dall'art. 832 cod.civ. e desumibili, direttamente o indirettamente, dai principi espressi dalla normativa speciale sul condominio: limiti che, così come sono stati enucleati in concreto dalla giurisprudenza, rispondono all'esigenza di rendere funzionale l'esercizio della proprietà sui singoli appartamenti con la destinazione delle parti comuni dell'edificio a una utilizzazione collettiva e conforme alle caratteristiche naturali dell'edificio stesso. Pertanto, secondo una parte della dottrina, il condominio si configura come una struttura organizzativa che riproduce, sia pure in embrione, il modello tipico delle associazioni, provvedendo a un'attività di gestione che, in quanto affidata a organi dotati *ex lege* di poteri essenzialmente inderogabili (art. 1138, quarto comma, cod. civ.), tende ad attribuire all'interesse del condominio una rilevanza oggettiva, distinguendolo dagli interessi soggettivi dei singoli condomini.

2.2. - Per evidenziare la tendenziale "oggettivizzazione" di un interesse proprio del condominio, la giurisprudenza suole definire quest'ultimo come "ente di gestione", sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti. La definizione, pur efficace, rischia però di ingenerare equivoci circa la possibilità di attribuire al condominio una soggettività paragonabile a quella correttamente ricollegata agli enti collettivi non riconosciuti come persone giuridiche.

Un indirizzo minoritario della dottrina riconosce al condominio la personalità giuridica riconducendo il rapporto anzidetto nell'ambito del rapporto organico, e qualificando l'amministratore come un organo della collettività, munito di un potere di rappresentanza che discende dalla specifica funzione della quale è investito. Alla

stregua di tale concezione l'ufficio dell'amministratore avrebbe carattere necessario con estensione della rappresentanza anche ai condomini dissenzienti e con facoltà di agire contro il mandante.

Tale indirizzo ha ricevuto nuova linfa dalla legge di riforma del condominio (l. 11 dicembre 2012, n. 220, recante <Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici>). Infatti, se è pur vero che nel corso dei lavori preparatori di tale legge si era tentato senza successo di introdurre la previsione espressa del riconoscimento della personalità giuridica del condominio, e che l'art. 1139 cod. civ. rinvia, per quanto non espressamente previsto, alle norme in tema di comunione, per contro, è da sottolineare l'obbligo dell'amministratore, posto dall'art. 1129, dodicesimo comma, n. 4, cod.civ. nella formulazione risultante dalle modifiche apportate dall'art. 9 della citata legge n. 220 del 2012, di tenere distinta la gestione del patrimonio del condominio e il patrimonio personale suo o di altri condomini, così come la costituzione di un fondo speciale, prevista dall'art. 1135, n. 4, cod.civ. come sostituito dall'art. 13 della stessa legge, e, soprattutto, la previsione, di cui al primo comma dell'art. 2659 cod.civ. come riformulato dall'art. 17 della legge stessa, in tema di note di trascrizione, secondo la quale, per i condomini è necessario indicare l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale.

Ebbene, se pure non è sufficiente che una pluralità di persone sia contitolare di beni destinati ad uno scopo perché sia configurabile la personalità giuridica (si pensi al patrimonio familiare o alla comunione tra coniugi), e se dalle altre disposizioni in tema di condominio non è desumibile il riconoscimento della personalità giuridica in favore dello stesso, riconoscimento dapprima voluto ma poi escluso in sede di stesura finale della legge n. 220 del 2012, tuttavia non possono ignorarsi gli elementi sopra indicati, che vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma.

3. - Dalla concezione del condominio come ente sprovvisto di personalità giuridica, discende la qualificazione dell'amministratore come mandatario, con conseguente configurabilità nel rapporto tra lo stesso ed i condomini di una rappresentanza volontaria conseguente ad un mandato collettivo. Nei limiti di tali attribuzioni, o dei maggiori poteri eventualmente conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, egli ha la "rappresentanza" dei condomini e può stare in giudizio sia per essi contro terzi sia contro alcuno di essi per tutti gli altri (art. 1131, primo e secondo comma),

3.1. - Ma la giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che il singolo condomino debba sempre considerarsi parte nella controversia tra il condominio e altri soggetti, anche se rappresentato *ex mandato* dell'amministratore: ciò proprio nella prospettazione della mancanza di soggettività del condominio. Così, in una controversia tra un condominio ed un soggetto che asseriva di aver svolto attività di portiere, la Corte ha ritenuto, ai fini della competenza territoriale *ex art. 30-bis* cod. proc. civ., "parte" nel processo un giudice condomino del suddetto condominio (Cass., sent. n. 7119 del 02/02/2002).

Si legge nella motivazione di Cass. sent. n. 9213 del 2005 che, essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti connessi alla detta partecipazione, ne', quindi, del potere di intervenire nel giudizio per il quale tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata.

Tale principio, affermato in materia di controversie aventi ad oggetto azioni reali, incidenti sul diritto *pro quota* di ciascun condomino in ordine alle parti comuni, o *lato sensu* tali, od esclusivo sulla singola unità immobiliare, o anche personali, ove incidenti in maniera immediata e diretti sui loro diritti, non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto non i diritti su di un servizio comune, bensì la gestione di esso, ed intese, dunque, a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale, o l'esazione delle somme dovute in relazione a tale gestione da ciascun condomino, nelle quali non vi è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più partecipanti, bensì con un interesse direttamente collettivo e solo mediamente individuale al funzionamento ed al finanziamento corretti dei servizi stessi, onde in tali controversie la legittimazione ad agire e, quindi, anche ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, la mancata impugnazione della sentenza da parte del quale esclude la possibilità d'impugnazione da parte del singolo condomino (cfr. Cass. civ., Sez. II, n. 6480 del 3 luglio 1998; n. 8257 del 29 agosto 1997).

3.2. - La predetta impostazione, che considera il condomino sempre parte nella controversia tra il condominio e gli altri soggetti entra in crisi ove ci soffermi sulla autonomia del condominio come centro di imputazione di interessi, di diritti e doveri, cui corrisponde una piena capacità processuale. In tal caso, infatti, se il condominio -

- e cioè l'amministratore sulla base della delibera autorizzativa dell'assemblea salvo che si tratti di azione collegata al potere del primo di esercitare gli atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio - il singolo condomino può essere considerato "parte" in quel processo solo se vi intervenga.

4. - Per quanto concerne, poi, specificamente le controversie ex art. 2 l. n. 89 del 2001, deve aggiungersi che il diritto alla trattazione delle cause entro un termine ragionevole è riconosciuto dall'art. 6, par. 1, della Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, specificatamente richiamato dall'art. 2 l. 89/2001, solo in relazione alle cause proprie e quindi esclusivamente in favore delle parti della causa nel cui ambito si assume avvenuta la violazione e non anche in favore dei soggetti che siano ad essa rimasti estranei (v. Cass., sent. n. 23173 del 2012). Al riguardo, si è sottolineato che il pregiudizio risarcibile si ricollega non alla situazione soggettiva che costituisce l'oggetto del processo presupposto, ma alle sofferenze correlate alla protrazione ingiustificata dello stesso; in tale ambito appare imprenscondibile la partecipazione a tale causa, che, per altro, soprattutto nel giudizio civile, è sempre sorretta da un interesse non di mero fatto, ma giuridico, che sussiste anche in relazione al c.d. intervento adesivo o dipendente (Cass., sent. n. 23173, cit.).

Secondo la dottrina la risarcibilità del danno morale resta ancorata saldamente alla qualità di parte processuale, pena la possibile duplicazione dei risarcimenti, come ritenuto da quella giurisprudenza che giudica irrilevante il disagio patito dai soci o dall'amministratore della società, anche se ai limitati effetti dell'accoglimento della ulteriore pretesa di indennizzo da questi azionata in proprio. Il che deve naturalmente valere anche per i soci delle società di persone le quali, pur essendo prive di personalità giuridica, costituiscono un autonomo centro di imputazione soggettiva di rapporti giuridici, anche agli effetti della legge Pinto (v. Cass., sent. n. 3118 del 2005).

4.1.- Ne consegue che il singolo condominio non può essere ritenuto parte qualora sia rappresentato dall'amministratore. Sicchè, posto che comunque, in tema di equa riparazione per irragionevole durata del processo ai sensi dell'art. 2 della legge n. 89 del 2001, anche per le persone giuridiche e i soggetti collettivi il danno non patrimoniale, inteso come danno morale soggettivo, è, non diversamente da quanto avviene per gli individui persone fisiche, conseguenza normale, ancorché non automatica e necessaria, della violazione del diritto alla ragionevole durata del processo, di cui all'art. 6 della Convenzione Europea per la salvaguardia dei diritti

dell'uomo e delle libertà fondamentali, a causa dei disagi e dei turbamenti di carattere psicologico che la lesione di tale diritto solitamente provoca alle persone preposte alla gestione dell'ente o ai suoi membri (v., *ex plurimis*, Cass., sent. n. 13986 del 2013), deve, perciò, da un lato, ammettersi la legittimazione del condominio ad agire in base alla legge, sia pure solo in presenza di mandato assembleare, non sussistendo in capo all'amministratore il potere di intraprendere azioni non conservative quale quella relativa al diritto all'equa riparazione di cui alla legge n. 89 del 2001.

4.2. – Per altro verso, ed in particolare per ciò che maggiormente rileva ai fini della soluzione della presente controversia, deve escludersi che il singolo condominio che non sia stato parte in senso formale nel processo presupposto sia legittimato ad agire per la equa riparazione del danno da irragionevole durata del processo ex legge n. 89 del 2001.

Siffatta soluzione è, del resto, coerente – come segnalato anche nella ordinanza interlocutoria n. 21062 del 2012 - con gli approdi cui è pervenuta la giurisprudenza di legittimità con riferimento al caso dell'erede che voglia far valere *iure proprio* il diritto all'indennizzo, in relazione al quale si è affermato che ciò può avvenire solo per il superamento della predetta durata verificatosi con decorrenza dal momento in cui, con la costituzione in giudizio, quegli abbia assunto a sua volta la qualità di parte, non assumendo alcun rilievo, a tal fine, la continuità della stessa posizione processuale rispetto a quella del dante causa, prevista dall'art. 110 cod. proc. civ., in quanto il sistema sanzionatorio delineato dalla CEDU e tradotto in norme nazionali dalla legge n. 89 del 2001 non si fonda sull'automatismo di una pena pecuniaria a carico dello Stato, ma sulla somministrazione di sanzioni riparatorie a beneficio di chi dal ritardo ha ricevuto danni patrimoniali e non patrimoniali, mediante indennizzi modulabili in relazione in relazione al concreto patema subito, che presuppone la conoscenza del processo e l'interesse alla sua rapida conclusione (v. Cass.; sent. n. 13803 del 2011). Analogo discorso deve farsi anche con riferimento alla posizione della persona offesa dal reato, che, al fine di conseguire il risarcimento del danno, si sia costituita parte civile nel processo penale, e che ha diritto alla equa riparazione soltanto dal momento di detta costituzione, mentre non rileva la precedente durata del procedimento (Cass., sent. n. 5294 del 2012).

Parimenti, al minorenni spetta il danno non patrimoniale *ex lege* per la sua partecipazione al processo presupposto "debitamente rappresentato, fino al momento della maggiore età, al raggiungimento della quale, avendo acquistato il libero esercizio dei propri diritti ed avendo la facoltà di costituirsi nel processo quale parte autonoma,

lo stesso soggetto perde detto diritto, ove a ciò non abbia provveduto" (Cass., sent. n. 11338 del 2011).

4.3. – Mette conto, infine, richiamare sul punto, ad ulteriore suffragio della tesi qui accolta, la sentenza di queste Sezioni Unite n. 6072 del 2013, con la quale è stata risolta in senso negativo la questione della legittimazione degli ex soci di società che, parte in un giudizio di durata irragionevole, volontariamente si sia cancellata dal registro delle imprese senza aver agito per l'accertamento e la liquidazione del diritto all'equo indennizzo, a succedere alla società estinta nella titolarità del credito indennitario. In tale pronuncia si è rilevato che il credito oggetto del processo presupposto, sorto originariamente in capo alla società, che era parte di detto giudizio lungamente protrattosi, risultava controverso e perciò richiedeva l'accertamento e la liquidazione nel momento in cui la società aveva deciso di farsi cancellare dal registro delle imprese: siffatta scelta aveva implicato la tacita rinuncia della società al credito in questione, manifestandosi incompatibile con la volontà di pervenire al concreto accertamento ed alla liquidazione del credito stesso, per poter poi provvedere all'eventuale ripartizione del ricavato tra i soci.

5. – Conclusivamente, il ricorso deve essere rigettato, alla luce del seguente principio di diritto: <Nel caso di giudizio intentato dal Condominio e del quale, pur trattandosi di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini al condominio, costoro non siano stati parti, spetta esclusivamente al Condominio, in persona del suo amministratore, a ciò autorizzato da delibera assembleare, far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio>.

Nella novità e complessità della questione le ragioni della compensazione delle spese del giudizio.

P.Q.M.

La Corte, a Sezioni Unite, rigetta il ricorso. Dispone la compensazione integrale tra le parti delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio delle Sezioni Unite civili, il 24 settembre 2013.

Civile Ord. Sez. 2 Num. 27101 Anno 2017

Presidente: PETITTI STEFANO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 15/11/2017

ORDINANZA INTERLOCUTORIA

sul ricorso 28352-2015 proposto da:

FRANCESCO LUCCI, elettivamente domiciliata in ROMA,
VIA S. PIETRO 5, presso lo studio dell'avvocato F.
LUCCI, che la rappresenta e difende;

- **ricorrente** -

contro

CONDominio VIA S. PIETRO 5,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA S. PIETRO 5,
presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE
LUCCI, che lo rappresenta e difende;

- **controricorrente** -

nonchè

sul ricorso successivo proposto da:

01/11/17
28352/17

....., elettivamente domiciliata in ROMA,
VIALE, presso lo studio dell'avvocato
....., che la rappresenta e difende;

- ricorrente incidentale -

contro

....., elettivamente domiciliata in ROMA,
....., presso lo studio dell'avvocato
....., che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

CONDOMICINIO

- intimato -

avverso la sentenza n. 7179/2014 della CORTE D'APPELLO di
ROMA, depositata il 21/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
25/10/2017 dal Consigliere Dott.,

uditi gli Avvocati /

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale
Dott., quale ha concluso per l'accoglimento
del ricorso principale ed il rigetto del ricorso incidentale.

/ _____ /

..... ha proposto ricorso avverso la sentenza 21
novembre 2014, n. 7179, resa dalla Corte d'Appello di Roma,
che ha parzialmente riformato la sentenza di primo grado n.
8052/2009 pronunciata dal Tribunale di Roma. Il giudizio ha
avuto origine dalla domanda del Condominio

..... volta alla riduzione in pristino delle
opere realizzate dalla condomina proprietaria degli ultimi
tre piani dell'edificio, in violazione dell'art. 3 del regolamento
condominiale, nonché alla tutela della servitù di passaggio in

favore di parti comuni esercitata mediante una scala esterna corrente tra il quarto ed il quinto piano. Il Tribunale aveva accolto integralmente le domande del Condominio di via

Roma. Sull'appello di

la Corte d'Appello di Roma ha confermato che l'art. 3 del regolamento di condominio, vietando "qualsiasi opera che modifichi le facciate, i prospetti e l'estetica degli edifici", preclude ogni modifica, indipendentemente dal limite del decoro architettonico. I giudici di secondo grado hanno altresì negato la legittimità dell'operato distacco della Papi dall'impianto centrale di riscaldamento, in forza degli artt. 3 e 10 del medesimo regolamento. Invece la Corte di Roma ha accolto l'appello quanto al difetto di prova di un aggravamento della servitù conseguente allo spostamento all'interno dell'appartamento della scala di accesso al piano quinto.

Avverso la sentenza del 21 novembre 2014, n. 7179, della Corte d'Appello di Roma, ha proposto ricorso in due motivi, cui resiste con controricorso il Condominio di via , Roma. La condomina ha proposto ricorso incidentale articolato in due motivi avverso i capi della sentenza in cui il Condominio è rimasto soccombente, ovvero quanto alla domanda di riduzione in pristino della scala esterna e la compensazione delle spese del gravame. si difende con controricorso dal ricorso incidentale.

Su proposta del relatore, che aveva ritenuto il giudizio definibile nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in riferimento all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., era stata dapprima fissata l'adunanza della camera di consiglio. Il Collegio, con ordinanza del 10 marzo 2017, ritenne tuttavia che non ricorressero le

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ipotesi di cui all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c. e rimise la causa alla pubblica udienza.

I. Il primo motivo del ricorso di Maria Ludovica Papi denuncia violazione degli artt. 1362, 1363 e 1366 c.c., in relazione all'art. 3 del regolamento di condominio, nella parte in cui la sentenza della Corte d'Appello di Roma ha interpretato letteralmente la clausola, ravvisando l'esistenza di un divieto di modifica dei prospetti del fabbricato a prescindere dall'eventuale violazione del limite del decoro architettonico.

II. Il secondo motivo del ricorso principale deduce violazione degli artt. 1363 e 1366 c.c. in relazione agli artt. 3 e 10 del regolamento di condominio, nella parte in cui la sentenza impugnata desume da tali clausole il divieto regolamentare del distacco del condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento.

III. Il ricorso incidentale della condomina / notificato il 12 gennaio 2016, deduce un primo motivo come violazione dell'art. 3 del Regolamento di condominio e dell'art. 1117 c.c. Si sostiene che lo spostamento della scala esterna di collegamento tra il quarto ed il quinto piano all'interno dell'appartamento dia luogo ad un'opera abusiva, che altera il prospetto dell'edificio, e perciò viola le due indicate disposizioni, a nulla rilevando il mancato aggravamento della servitù di cui discute la Corte d'Appello di Roma. Il secondo motivo del ricorso incidentale della / deduce violazione dell'art. 91 c.p.c. per la compensazione delle spese di secondo grado disposta dalla Corte d'Appello in ragione dell' "esito complessivo della lite".

IV. Deve premettersi che si tratta, all'evidenza, di ricorso incidentale tardivo proposto non dal Condominio di via

_____ , Roma, "parte" nei cui confronti è stata

proposta l'impugnazione principale (la quale si è difesa notificando soltanto un controricorso), ma da un singolo condomino.

La legittimazione al ricorso incidentale per cassazione della condomina [redacted] a fronte della soccombenza parziale del Condominio di via [redacted], che in sede di legittimità si è limitato a contraddire al ricorso principale mediante notifica di controricorso, suppone, ad avviso del Collegio, la soluzione della questione di massima, di particolare importanza, della possibilità di considerare la stessa singola condomina già «parte» dei pregressi gradi di merito, in quanto comunque «rappresentata dall'amministratore», senza peraltro contrastare il principio di diritto enunciato da Cass. Sez. U, 18/09/2014, n. 19663.

Secondo, infatti, il tradizionale orientamento giurisprudenziale di questa Corte, la legittimazione processuale dell'amministratore di condominio, accordata dall'art. 1131 c.c. nei limiti delle sue attribuzioni, in ordine alle liti aventi ad oggetto interessi comuni dei condomini, dà luogo unicamente ad una deroga rispetto alla disciplina generalmente valida per ogni altra ipotesi di pluralità di soggetti del rapporto giuridico dedotto in lite, sopperendo all'esigenza di rendere più agevole la costituzione del contraddittorio nei confronti del condominio, nel senso di evitare la necessità di promuovere il litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini. Questa ricostruzione tradizionale dei rapporti fra i condomini implica una forma di rappresentanza processuale reciproca, attribuita a ciascuno di una legittimazione sostitutiva, nascente dal fatto che ogni compartecipe non potrebbe tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri.



Su tali premesse dogmatiche, si è affermato, ad esempio, che il condomino che intervenga personalmente nel processo in cui sia già parte l'amministratore, ed in cui sia stata dedotta una situazione giuridica ascrivibile alla collettività condominiale, non si comporta come un terzo che si intromette in una vertenza fra estranei, ma appare come una delle parti originarie determinatasi a far valere direttamente le proprie ragioni, sicché tale intervento non conoscerebbe nemmeno le preclusioni segnate dall'art. 268 c.p.c. o, ove spiegato in grado di appello, dall'art. 344 c.p.c. (cfr. ad esempio Cass. Sez. 2, 27/01/1997, n. 826). Così come, sempre in controversie tra condomini e condominio, rappresentato dall'amministratore, per tutelare i diritti della collettività, i singoli condomini potrebbero intervenire, a sostegno del condominio, anche nel giudizio di rinvio, seppur questo si connoti come giudizio essenzialmente "chiuso", non solo con riferimento all' oggetto, ma anche con riferimento ai soggetti, e ciò sempre sull'assunto che i condomini intervenienti non sono terzi, ma si identificano sostanzialmente con la parte "condominio" già in giudizio (Cass. Sez. 2, 24/05/2000, n. 6813; Cass. Sez. 2, 30/06/2014, n. 14809).

Nella stessa prospettiva, si è altresì ritenuta in giurisprudenza l'incapacità a testimoniare dei singoli condomini nelle controversie in cui l'amministratore abbia assunto la rappresentanza del condominio a tutela delle cose o dei servizi comuni, essendo i primi comunque parti *ab origine* per il tramite del loro necessario rappresentante (Cass. Sez. 2, 23/08/2007, n. 17925; Cass. Sez. 2, 16/07/1997, n. 6483).

Coerenti con questa risalente impostazione sono altresì le soluzioni ermeneutiche secondo cui, ove la sentenza di primo grado sia stata notificata all'amministratore costituito per conto

del condominio, tale notifica è idonea a far decorrere il termine breve per l'impugnazione anche rispetto ai condomini che non fossero costituiti di persona nel giudizio di primo grado (Cass. Sez. 6 - 2, 11/01/2012, n. 177); ovvero quelle secondo cui il giudicato, formatosi nel processo in cui sia costituito l'amministratore, faccia stato anche nei confronti dei singoli condomini non intervenuti *uti singuli* nel giudizio (Cass., Sez. 3, 24/07/2012, n. 12911; Cass. Sez. 2, 22/08/2002, n. 12343).

Ancora, considerazioni analoghe a quelle finora richiamate sono alla base pure del parallelo orientamento che ha sempre affermato che la sentenza (o il decreto ingiuntivo) recante condanna del condominio, per un credito vantato da chi abbia contratto con l'amministratore, equivalga a sentenza di condanna, e quindi funga da titolo esecutivo, nei confronti di tutti i condomini (a prescindere dal diverso profilo dell'attuazione solidale o parziaria), anche se essi non abbiano assunto le vesti di parti "in senso formale" del giudizio promosso dal terzo creditore nei confronti dell'amministratore, per non esser stati personalmente evocati in giudizio, e quindi non siano neppure individuati nominativamente nel provvedimento condannatorio (Cass., Sez. 3, 29/09/2017, n. 22856; Cass., Sez. U, 08/04/2008, n. 9148; Cass. Sez. 2, 14/10/2004, n. 20304; Cass. Sez. 2, 14/12/1982, n. 6866; Cass. Sez. 2, 11/11/1971, n. 3235). Questo specifico aspetto della più complessa questione andrebbe, peraltro, ora verificato anche alla luce del vigente art. 63, comma 2, disp. att. c.c. (introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), il quale fa divieto ai creditori di agire nei confronti degli obbligati in regola coi pagamenti se non dopo aver preventivamente escusso i condomini morosi. Se, infatti, tale beneficio

d'escussione non si ritenesse efficace unicamente come limite alla fase esecutiva, quanto impeditivo già dell'azione di condanna in sede di cognizione, potrebbe favorirne un'agevole elusione riaffermare genericamente che "conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli".

Peraltro, è stato contemporaneamente affermato il principio secondo cui, in caso di decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del condominio in persona dell'amministratore, ove il creditore voglia poi procedere in danno di un singolo condomino, quale obbligato *pro quota*, è necessaria la notifica del titolo a quest'ultimo, non operando la deroga di cui all'art. 654, comma 2, c.p.c., in quanto "*il Condominio è soggetto distinto da ognuno dei singoli condomini, ancorché si tratti di soggetto non dotato di autonomia patrimoniale perfetta, e l'art. 654, comma 2, è da ritenere applicabile solo al soggetto nei confronti del quale il decreto ingiuntivo sia stato emesso ed al quale sia stato ritualmente notificato*" (Cass., Sez. 6 - 3, 29/03/2017, n. 8150).

Quel che più, però, rileva, ai fini della questione di diritto posta dal ricorso incidentale di è l'ulteriore conseguenza applicativa della tradizionale impostazione dei rapporti processuali tra condominio, condomini e terzi, inerente, appunto, la legittimazione reciproca e sostitutiva all'impugnazione spettante al singolo condomino. E' stata infatti costantemente reputata ammissibile altresì l'impugnazione, da parte del singolo partecipante, della sentenza di condanna emessa nei confronti dell'intero condominio, sull'assunto che il diritto di ogni partecipante al condominio ha per oggetto le cose comuni nella loro interezza,

A

non rilevando, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione da parte dell'amministratore, senza alcuna necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dei condomini non appellanti (o non ricorrenti), né intervenienti, e senza che ciò determini il passaggio in giudicato della sentenza di primo (o di secondo) grado nei confronti di questi ultimi (cfr., ad esempio, Cass., Sez. 2, 16/12/2015, n. 25288; Cass. Sez. 2, 03/09/2012, n. 14765; Cass., Sez. 3, 16/05/2011, n. 10717; Cass., Sez. 2, 19/05/2003, n. 7827; Cass., Sez. 2, 28/08/2002, n. 12588; Cass., Sez. 2, 25/05/2001, n. 7130; Cass., Sez. 2, 30/03/2000, n. 3900; Cass., Sez. 2, 12/03/1994, n. 2392; Cass., Sez. 2, 21/06/1993, n. 6856). Sempre in coerenza con questo approccio interpretativo, proprio di recente, si è negato che la sentenza pronunciata nei confronti del condominio, in persona del suo amministratore, possa essere impugnata con l'opposizione ordinaria ex art. 404, comma 1, c.p.c. dai singoli condomini, appunto perché questi non potrebbero dirsi terzi titolari di un diritto autonomo rispetto alla situazione giuridica affermata con tale decisione, la quale, piuttosto, fa stato anche nei loro confronti, benché non intervenuti in giudizio (Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4436).

Un limitato distinguo veniva posto dal cospicuo indirizzo ad avviso del quale dovrebbe soltanto escludersi la legittimazione processuale del singolo condomino, sia pure in caso di inerzia dell'amministratore, allorché si controverta su deliberazioni dell'assemblea che perseguano esclusivamente finalità di gestione di un servizio comune, in quanto non idonee ad incidere, se non in via mediata, sull'interesse esclusivo di uno o più partecipanti (in tal senso, Cass., Sez. 2, 21/09/2011, n. 19223; Cass., Sez. 2, 04/05/2005, n. 9213; Cass., Sez. 2, 03/07/1998, n. 6480; Cass., Sez. 2, 29/08/1997, n. 8257;

Cass., Sez. 2, 12/03/1994, n. 2393). Altrimenti si è professata una generale ed indistinta legittimazione di ciascun condomino ad impugnare una sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore, al fine di evitare gli effetti sfavorevoli della stessa, affermandosi che sia priva di qualsiasi fondamento normativo quella distinzione tra incidenza immediata, oppure mediata, sulla sfera patrimoniale del singolo, derivante dalla caducazione di una decisione sulla gestione della cosa comune, operata allo scopo di identificare, appunto, i soggetti legittimati al relativo gravame (Cass. Sez. 2, 06/08/2015, n. 16562).

Ora, Cass. Sez. U, 18/09/2014, n. 19663, com'è noto, risolvendo un contrasto interpretativo tra precedenti decisioni della S.C., ha affermato che, in ipotesi di giudizio intentato dall'amministratore di condominio, pur autorizzato dall'assemblea, a tutela di diritti connessi alla situazione dei singoli condomini, ma senza che questi ultimi siano stati parte in causa, la legittimazione ad agire per l'equa riparazione, correlata alla violazione del termine ragionevole del processo, ai sensi della l. n. 89 del 2001, spetta esclusivamente al condominio, da intendere ormai quale autonomo soggetto giuridico. Le Sezioni Unite hanno ricordato come la giurisprudenza abbia costantemente riconosciuto ai singoli condomini il potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, nonché, quindi, la facoltà di intervenire nel giudizio in cui tale difesa fosse stata già assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti della soccombenza patita dal condominio. Tuttavia, la sentenza delle Sezioni Unite n. 19663 del 2014 ha dapprima affermato che la nozione di "ente di gestione", sovente adoperata nelle decisioni per descrivere la situazione di condominio, rischia di ingenerare equivoci, e poi, dall'analisi



della Riforma del condominio (Legge 11 dicembre 2012, n. 220) ha tratto il convincimento della progressiva configurabilità in capo al medesimo condominio di una sia pur attenuata personalità giuridica, ovvero comunque sicuramente di una soggettività giuridica autonoma. Sicché, se la pregressa richiamata costruzione giurisprudenziale aveva ritenuto che il singolo condomino dovesse sempre considerarsi parte nella controversia tra il condominio ed altri soggetti, seppur rappresentato *ex mandato* dell'amministratore, proprio per la prospettazione dell'assoluta mancanza di soggettività del condominio, questa impostazione, ad avviso delle Sezioni Unite, entra in crisi ove ci soffermi sull'autonomia del condominio come centro di imputazione di interessi, di diritti e doveri, cui corrisponde una piena capacità processuale. In tal caso, infatti, il singolo condomino dovrà *"essere considerato 'parte' in quel processo solo se vi intervenga"*, e non, invece, già *"qualora sia rappresentato dall'amministratore"*.

Il principio di diritto enunciato dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 19663 del 2014, a norma dell'art. 384 c.p.c., ed al quale va riconosciuta l'efficacia di cui al comma 3 dell'art. 374 c.p.c., premette: *"Nel caso di giudizio intentato dal condominio e del quale, pur trattandosi di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini al condominio, costoro non siano stati parti..."*, mentre la motivazione, come visto, spiega che il singolo condominio non può più essere ritenuto parte in senso formale qualora sia rappresentato dall'amministratore.

Viene così tracciata una differenziazione tra la "parte - condominio" (il quale rileva, ormai, sia come "soggetto dell'azione" che come "soggetto della lite") e la "parte - condomino intervenuto", differenziazione che dovrebbe incidere sull'individuazione dei limiti soggettivi del giudicato, come

anche su quelli oggettivi radicati nella domanda, riguardanti il *petitum* e la *causa petendi* fatti valere in causa.

Potrebbe altrimenti opinarsi che la peculiare legittimazione all'intervento, come all'impugnazione, riconosciuta ai singoli condomini in via reciproca, nonché sostitutiva di ogni precedente o diversa iniziativa dell'amministratore, possa tuttora trovare la sua ragione esclusivamente nella partecipazione degli stessi al diritto di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, ovvero nel loro diritto esclusivo di proprietà sulla singola unità immobiliare. Sicché il potere di intervento in giudizio e di impugnativa del singolo potrebbe limitarsi alla materia delle controversie aventi ad oggetto azioni reali, incidenti sul diritto *pro quota* o esclusivo di ciascun condomino, o anche delle azioni personali, ma se incidenti in maniera immediata e diretta sui diritti di ciascun partecipante; mentre si potrebbe negare l'impugnazione individuale, come l'intervento del singolo partecipante, relativamente alle controversie aventi ad oggetto la gestione o la custodia dei beni comuni, in nome delle esigenze plurime e collettive della comunità condominiale. Nelle cause di quest'ultimo tipo, essendo la situazione sostanziale riferibile unicamente al condominio in quanto tale, la legittimazione ad agire e, quindi, anche ad impugnare, potrebbe spettare in via esclusiva all'amministratore, e la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest'ultimo finirebbe per escludere la possibilità d'impugnazione da parte del singolo condomino.

L'autorevole precedente costituito dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 19663 del 2014 delinea, allora, la massima importanza della questione di diritto della legittimazione del singolo condomino (non costituitosi autonomamente) all'impugnazione della sentenza di primo o di secondo grado resa nei confronti

del condominio, spettando la legittimazione all'impugnazione, fatta eccezione per l'opposizione di terzo, esclusivamente a chi abbia assunto la qualità di parte nel giudizio conclusosi con la sentenza impugnata e nei cui confronti la sentenza risulti emessa.

La decisione sul ricorso incidentale di di pone altra questione correlata a quella già sinora riassunta. Stante il principio della cosiddetta "rappresentanza reciproca" e della "legittimazione sostitutiva" (principio proprio del regime di comunione ordinaria, ed in verità adattato al condominio edilizio probabilmente trascurando la specialità della legittimazione processuale dell'amministratore ex art. 1131 c.c.), occorre interrogarsi altresì sull'ammissibilità dell'impugnazione incidentale proveniente da un singolo condomino in ipotesi di soccombenza parziale o reciproca del condominio, in primo o in secondo grado, ove lo stesso, a fronte di un appello o di un ricorso in cassazione della controparte, si sia, in realtà, difeso dall'impugnazione principale, seppur soltanto depositando una comparsa di risposta o notificando un controricorso mediante l'amministratore (ovvero tramite il proprio rappresentante unitario di tutti quei partecipanti che non abbiano già assunto individualmente l'iniziativa di appellare o di ricorrere in cassazione).

Nella specie, avendo il Condominio notificato un proprio controricorso in data 11 gennaio 2016, difendendosi dal ricorso principale mediante l'amministratore, potrebbe opporsi all'ammissibilità del ricorso incidentale, successivamente notificato il 12 gennaio 2016 dalla singola condomina, il disposto dell'art. 366 c.p.c. Tale norma, che si applica anche al controricorso, impone, invero, che esso sia presentato con

un unico atto, nel rispetto dei previsti requisiti di contenuto e forma, sicché è inammissibile la successiva notifica di un nuovo atto, a modifica od integrazione del primo, diretto alla proposizione di un gravame incidentale, ostandovi il principio della consumazione dell'impugnazione, che potrebbe qui riferirsi a tutti i condomini per conto dei quali era già avvenuta la preventiva costituzione unitaria dell'amministratore di condominio.

Il Collegio ritiene pertanto opportuno rimettere gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

P.Q.M.

La Corte dispone la trasmissione degli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 25 ottobre 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario
VALERIO NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 15 NOV. 2017

