LA LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE DEI CONDOMINI

Traggo lo spunto per la stesura di queste note da un caso che si presenta sempre più di frequente nella vita condominiale.

Un condomino cita il condominio, tralasciamo per il momento l’oggetto della domanda.

I condomini, “atterriti” dall’idea di doversi rivolgere ad un legale per difendersi (rectius: dall’idea di dover spendere dei soldi per il legale) o si astengono o votano contro la costituzione in causa.

Morale, non si raggiunge la maggioranza per la partecipazione attiva al giudizio e cioè, ai sensi dell’art. 1136, quarto comma, c.c., il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all’assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell’edificio.

Alcuni condomini però - quelli più attenti, che si rendono conto che la mancata costituzione in giudizio non comporta la fine della causa ma la sua prosecuzione con la contumacia del condominio - vorrebbero difendersi personalmente.

Possono farlo?

La risposta è tutt’altro che scontata.

In prima battuta la risposta sembrerebbe positiva, visto che il condominio, si sa, non ha personalità giuridica e ciascuno partecipante è autonomo portatore di diritti.

Secondo Cass. n. 6856 del 21/6/1993, infatti, seppure in un caso di impugnazione della sentenza resa nei confronti del condominio rappresentato dall’amministratore, “*L'azione a tutela del diritto comune, come quella di impugnativa esercitata in secondo grado dagli odierni controricorrenti, può essere esercitata anche da un singolo condominio, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti dei condomini non appellanti né intervenienti in appello, e senza che possa parlarsi di passaggio in giudicato della sentenza di primo grado nei confronti di questi ultimi, dato che l'interesse per il quale il singolo agisce (nel caso di specie: evitare gli effetti negativi della sentenza di* ***condanna al risarcimento del danno****, pronunziata in primo grado a carico dell'intero condominio) non è esclusivo né è in contrasto attuale o potenziale con quello degli altri, ma è comune a tutti condomini, perché mira alla* ***tutela del diritto sulla cosa comune****: può ravvisarsi in tal caso, nei rapporti tra i condomini, una forma di rappresentanza reciproca, attributiva a ciascuno d'una legittimazione sostitutiva, nascente dal fatto che ogni compartecipe non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri. (v. in tale senso più di recente Cass. 29.1.2009 n. 2396).*”.

La Cassazione ha quindi riconosciuto che il singolo condomino, anche se non costituito personalmente in primo grado, può appellare la sentenza resa nei confronti del condominio rappresentato dall’amministratore, anche quando, ad esempio e soprattutto, l’assemblea non raggiunga la maggioranza per la proposizione dell’appello.

Conseguenza dell’impugnazione è che la sentenza di primo grado non passa in giudicato nei confronti del condominio in quanto, come può leggersi nella precitata sentenza, “*nei rapporti tra i condomini può ravvisarsi, una forma di rappresentanza reciproca, attributiva a ciascuno d'una legittimazione sostitutiva, nascente dal fatto che ogni compartecipe non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri*”.

Da tale sentenza può presumersi che analogo potere sia esercitabile anche in primo grado, e cioè che il singolo condomino possa costituirsi in giudizio anche nel caso in cui il condominio non lo faccia e che la sua costituzione estenda i suoi effetti nei confronti dell’intero condominio.

Il presupposto della decisione appena esaminata è, letteralmente, che “*l'interesse per il quale il singolo agisce (nel caso di specie: evitare gli effetti negativi della sentenza di condanna al risarcimento del danno, pronunziata in primo grado a carico dell'intero condominio) non è esclusivo né è in contrasto attuale o potenziale con quello degli altri, ma è comune a tutti condomini, perché mira alla tutela del diritto sulla cosa comune”*.

Sennonché la Cassazione affina le proprie argomentazioni e con la sentenza n. 19223 del 21/9/2011 fa un distinguo, decidendo che “*il principio per cui essendo un 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 di diritti connessi alla detta partecipazione, nè quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunziata nei confronti dell'amministratore stesso,* ***non trova applicazione*** *nei riguardi delle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quella relativa alla nomina dell'amministratore, quindi* ***con finalità di gestione del servizio comune****, inteso in senso strumentale,* ***tendono ad soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti****, con la conseguenza che in tale controversia la legittimazione ad agire e quindi ad impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condomini”*.

Distinguo sottile e pericoloso, perché occorre allora vedere, tutte le volte, qual è l’oggetto della causa, per capire se esso attiene sic et simpliciter alla “*tutela della cosa comune*” o alla “*gestione di un servizio comune*”.

Con la sentenza n. 16562 del 6/8/2015, la Suprema Corte, dopo avere nuovamente stabilito, tralatiziamente, 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 di diritti connessi alla detta partecipazione, nè, quindi, del potere di intervenire nel giudizio per il quale tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunziata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata*”, **precisa**, e qui sta il punto, che “ *Nella fattispecie*”– n.d.r. **impugnativa di delibera con la quale**, in attesa di una definiva sistemazione dell'impianto di riscaldamento, **era stata respinta la proposta del condomino opponente a che il condominio accertasse il suo diritto a non corrispondere le spese per l'utilizzo dell'impianto di riscaldamento centralizzato** *– “ritiene la Corte di dare continuità al citato indirizzo,* ***non potendo seguire il diverso principio affermato talvolta in alcune decisioni di legittimità*** *- vedi Cass. n. 19223 del 2011*” *–* n.d.r.: **impugnazione di delibera di nomina dell’amministratore** – “*e Cass n. 21444 del 2010*” - n.d.r.: nuovamente **impugnazione di delibera di nomina dell’amministratore** -“*; nonchè, con maggior apporto argomentativo: Cass. n. 9213 del 2005* – n.d.r.: **impugnazione di delibera di riparto delle spese per il servizio di riscaldamento** **con attribuzione delle stesse a chi non usufruiva del servizio** -*) - che escluderebbe la legittimazione del singolo condomino - in caso di inerzia dell'Amministratore - nelle ipotesi in cui si impugnino 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***”.

Niente distinguo, quindi.

Sta di fatto che esiste un contrasto giurisprudenziale cui dovrà metter mano la Cassazione stessa, convocata a Sezioni Unite.