COMMENTO ALLA SENTENZA N. 2411 DEL 31-1-2018 DELLA CORTE DI CASSAZIONE IN MATERIA DI LEGITTIMAZIONE AD IMPUGNARE DA PARTE DEL SINGOLO CONDOMINO

Il condominio delibera la chiusura di un fondo condominiale, con la previsione di consegna delle chiavi ai condomini.

Qualche tempo dopo l’amministratore dà esecuzione alla delibera.

A seguito dell’installazione di colonnine a delimitazione dell’area, succede che, a prescindere dalla consegna delle chiavi, i clienti di una farmacia situata nel condominio non hanno più accesso alla piazzola condominiale.

Il proprietario della farmacia e la farmacista svolgono azione possessoria convenendo in giudizio il condominio in persona dell’amministratore.

In primo grado il Tribunale di Parma dà ragione ai ricorrenti e torto al condominio.

Impugnano la sentenza due condomini, mentre il condominio rimane contumace.

La Corte d’appello di Bologna dà ragione ai due condomini e rigetta la domanda possessoria.

Farmacista e proprietario della farmacia ricorrono in Cassazione eccependo tra le altre cose che i due condomini non avevano titolo ad impugnare.

Quest’ultima è la questione di diritto risolta dalla Cassazione, che dà ragione ai due ricorrenti negando in capo ai due condomini la legittimità di impugnare la sentenza al posto del condominio.

Il presupposto di fatto da cui parte la Cassazione è che in causa si controverte delle modalità di gestione di un bene comune (la piazzola antistante la farmacia), senza che si sia mai discusso di diritti soggettivi dei condomini ex art. 1102 c.c..

Non è questa la prima sentenza che si occupa della materia, sulla quale esiste un contrasto giurisprudenziale di cui la sentenza commentata da atto (anche se poi non motiva il perché prediliga un orientamento piuttosto dell’altro).

La Cassazione di cui si discute segue il suo forse prevalente orientamento, secondo cui “*nel condominio d'edifici, il principio, secondo cui 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 d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio,* ***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, poichè 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****, sicchè la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest'ultimo esclude la possibilità per il condomino di impugnarla.*”.

La Cassazione aveva già deciso in questo senso, in una causa per certi versi molto simile a quella di cui si discute (azione possessoria).

Secondo la sentenza della Cassazione n. 6480/1998, per decidere se la legittimazione in capo al singolo condomino esiste o meno, bisogna guardare l’**oggetto della domanda**.

“*Pertanto, è stato anche osservato che il principio per cui, 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, né 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, che vi abbia fatto acquiescenza. Tuttavia* ***tale principio non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale che, come quelle relative alla gestione di un servizio comune, tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti****, con la conseguenza che,* ***in tali controversie, la legittimazione ad agire, e quindi anche ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione proposta dal singolo condominio*** *(cfr. Cass. sez. II, 12 marzo 1994, n. 2393). Ora, nel caso di specie la controversia, pur non avendo ad oggetto l'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, atteneva comunque, in base alla formulazione della domanda ed alle statuizioni della sentenza di primo grado, alle* ***modalità di uso e godimento di un bene comune****. Gli attori, infatti, si erano doluti della sostituzione, da parte dell'amministratore, della serratura del cancello di accesso ad un giardino che essi assumevano essere condominiale, ed il tribunale, accogliendo parzialmente la loro domanda, dopo avere chiarito che la controversia aveva natura possessoria, ha stabilito che essi potevano accedere a tale giardino, con l'unico limite di non introdurvi autoveicoli o comunque oggetti ingombranti, che avrebbero impedito la manovra di coloro che avevano dei garages di proprietà esclusiva con accesso dal suddetto giardino. Non si trattava quindi di stabilire di chi fosse la proprietà del giardino, ma solo le facoltà di uso dello stesso da parte dei condomini, per cui* ***doveva escludersi il potere dei condomini che non avevano partecipato al giudizio di impugnare la sentenza del tribunale.***”.

Nel recente passato la Cassazione (sentenza n. 16562/2015) ha però deciso che “*L'eccezione è infondata innanzi tutto perchè****, 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****(vedi Cass. n. 6856 del 1993; Cass. n. 2392 del 1994; Cass. n. 8842 del 2001; Cass. n. 12588 del 2002; Cass. n. 9206 del 2006; Nella fattispecie 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 e Cass n. 21444 del 2010; nonchè, con maggior apporto argomentativo: Cass. n. 9213 del 2005) - 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.*”.

E’ evidente come sia quanto mai necessario l’intervento delle Sezioni Unite.