

# I condomini sono parti originarie del processo instaurato dall'amministratore

**Autore:** Graziotto Fulvio

**In:** Diritto civile e commerciale

**Il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini**

**L'amministratore lo rappresenta nella sua interezza ed unitarietà, e i condomini sono pertanto parti originarie del processo instaurato dall'amministratore: per eccepire la mancanza di responsabilità a loro carico, devono intervenire nel in giudizio.**

**Decisione:** Sentenza n. 4436/2017 Cassazione Civile - Sezione II

**Classificazione:** Amministrativo, Civile, Commerciale, Penale, Societario, Tributario

**Parole chiave:** #amministratorecondominio, #condominio, #legittimazione, #opposizioneiterzo, #fulviograziotto, #scudolegale

**Il caso.**

Il Tribunale condannava un condominio, in solido con la società che gestiva la manutenzione degli ascensori, e con condanna alla compagnia assicurativa in manleva della società, al pagamento di circa 750 mila euro per i danni subiti da una bambina precipitata nel vano ascensore riportando lesioni gravissime.

La Corte di Appello riformava la sentenza del Tribunale, ravvisando la esclusiva responsabilità condominiale, assolveva la società; condannava il condominio a pagare, e la danneggiata a restituire le somme corrisposte dalla compagnia assicurativa.

Alcuni condomini proponevano successivamente opposizione di terzo, ex art. 404 codice di procedura civile, deducendo che ilcondominio era un edificio composto da quattro scale indipendenti, e che pertanto sussisteva un condominio parziale; di conseguenza, ritenevano che i condomini tenuti a pagare fossero solo quelli della scala interessata dall'incidente.

In via subordinata, chiedevano di veder dichiarato che la sentenza fosse a carico del condominio, e non solidalmente né nominativamente, a carico dei singoli condomini.

La Corte di Appello dichiarava inammissibile l'opposizione di terzo per carenza dei presupposti di cui all'art. 404 c.p.c., non essendo i condomini terzi rispetto alla pronuncia opposta.

Avverso tale decisione proponevano ricorso per cassazione i condomini delle altre scale, ma la Suprema Corte rigetta il ricorso.

## **La decisione.**

La Cassazione riassume le richieste dei ricorrenti, e quindi passa ad esaminare i vari motivi di ricorso, tra i quali quello relativo alla legittimazione dei condomini a proporre opposizione di terzo.

Il Collegio rileva che «per costante giurisprudenza, la legittimazione ad impugnare la sentenza con l'opposizione di terzo ordinaria (art. 404, primo comma, cod. proc. civ.) presuppone in capo all'opponente la titolarità di un diritto autonomo la cui tutela sia incompatibile con la situazione giuridica risultante dalla sentenza pronunciata tra altre parti (Cass., Sez. III, 13 marzo 2009, n. 6179; Cass., Sez. Lav., 14 aprile 2010, n. 8888). Va inoltre ribadito che il giudicato formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, pure se non intervenuti in giudizio, atteso che il condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini (Cass., Sez. II, 22 agosto 2002, n. 12343; Cass., Sez. III, 24 luglio 2012, n. 12911). Deve pertanto essere esclusa in capo ai condomini istanti la legittimazione all'opposizione ordinaria ex art. 404 cod. proc. civ., non essendo essi terzi rispetto alla situazione giuridica affermata con la sentenza passata in giudicato».

E precisa la natura di parte dei condomini: «I condomini opposenti sono parti originarie rispetto alla lite conclusa con la sentenza impugnata con l'opposizione di terzo (Cass., Sez. III, 16 maggio 2011, n. 10717): infatti, è stato citato in giudizio il condominio nella sua interezza ed unitarietà e si è costituito il relativo amministratore senza sollevare eccezioni in relazione alla carenza di legittimazione passiva di una parte dei condomini (i condomini appartenenti alle scale A, B e C), i quali non hanno ritenuto di intervenire in giudizio per eccepire la mancanza di ogni responsabilità a loro carico».

Ne deriva che «I condomini opposenti avrebbero dovuto intervenire nel giudizio in cui la difesa è stata assunta dall'amministratore o anche avvalersi, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione dell'appello o del ricorso per cassazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore (Cass., n. 10717 del 2011, cit.; Cass., Sez. II, 6 agosto 2015, n. 16562)».

La Cassazione ritiene infondate le censure mosse dai ricorrenti «le quali non colgono la ratio decidendi,

perché mirano in realtà a vedere accertata, in questa sede, la natura parziale del condominio e la non appartenenza alla comunione della scala D ove si trova l'impianto di ascensore il cui mancato adeguamento alla prescritta disciplina regolamentare è stato riconosciuto essere stato la causa dell'incidente addebitabile al condominio, e ciò senza tenere conto che il condominio parziale è situazione configurabile per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale, che non incide affatto sulla rappresentanza del condominio nella sua unitarietà in capo all'amministratore (cfr. Cass., Sez. II, 17 febbraio 2012, n. 2363)».

La Suprema Corte rigetta quindi il ricorso.

### **Osservazioni.**

La Cassazione ribadisce che il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, e che l'amministratore rappresenta il condominio nella sua interezza ed unitarietà.

I condomini sono pertanto parti originarie del processo instaurato dall'amministratore, e non terzi.

Per eccepire la mancanza di responsabilità a loro carico, ammesso che ciò fosse fondato, avrebbero dovuto intervenire nel in giudizio.

### **Giurisprudenza rilevante.**

1. Cass. 12343/2002
2. Cass. 6179/2009
3. Cass. 8888/2010
4. Cass. 12911/2012
5. Cass. 10717/2011

### **Disposizioni rilevanti.**

### **Codice civile**

Vigente al: 19-03-2017

CAPO II - Del condominio negli edifici

### **Art. 1123 -Ripartizione delle spese**

Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa

convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità

## **Codice di procedura civile**

Vigente al: 19-03-2017

CAPO V - Dell'opposizione di terzo

### **Art. 404 Casi di opposizione di terzo**

Un terzo può fare opposizione contro la sentenza passata in giudicato o comunque esecutiva pronunciata tra altre persone quando pregiudica i suoi diritti.

Gli aventi causa e i creditori di una delle parti possono fare opposizione alla sentenza, quando è l'effetto di dolo o collusione a loro danno.

<https://www.diritto.it/i-condomini-sono-parti-originarie-del-processo-instaurato-dall-amministratore/>