

L'ammissibilità del ricorso incidentale del singolo condomino al vaglio delle Sezioni Unite?

Autore: Accoti Paolo

In: Diritto civile e commerciale

Può ritenersi ammissibile l'impugnazione incidentale proveniente dal singolo condomino in ipotesi di soccombenza, parziale o reciproca, del condominio nei precedenti gradi di giudizio, allorquando il condominio per mezzo del suo amministratore si sia già difeso in giudizio con autonomo controricorso? Ovvero deve ritenersi già consumata l'impugnazione con la costituzione in giudizio dell'amministratore di condominio?

Questa è la domanda che la **Corte di Cassazione**, II sezione civile, relatore dott. A. Scarpa, pone nell'ordinanza interlocutoria **n. 27101**, pubblicata in data **15 Novembre 2017**, al Primo Presidente, a cui gli atti sono stati trasmessi, per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

L'interessante ordinanza, prima di porre l'anzidetta importante questione, compie un esaustivo e quanto mai completo excursus in merito alla legittimazione dell'amministratore e quella dei singoli condòmini, affrontandone tutti gli aspetti.

Ed invero, a seguito della riforma della materia condominiale (L. 220/2012), sia in dottrina che in giurisprudenza si è fatta strada l'ipotesi per cui il legislatore abbia inteso riconoscere una qualche forma di personalità giuridica, quand'anche "attenuata", in capo al condominio (Cfr.: Cass. Sez. Unite n. 19663/2014; Luana Tagliolini, Prove di personalità giuridica, Il Sole 24 Ore), permane, tuttavia, il principio per cui lo stesso, quale ente di gestione, non ha una personalità distinta da quella dei singoli condòmini, motivo per cui 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 condòmini, pure se non intervenuti in giudizio (Cfr.: Cass. n. 12343/2002; Cass. n. 12911/2012).

Logica conseguenza di ciò, è che - specie per le azioni cd. conservative dei beni comuni - sussiste anche la legittimazione attiva concorrente di ogni singolo condomino che, pertanto, risulterebbe anche legittimato ad intervenire nei giudizi in cui la difesa sia stata già assunta dall'amministratore nonché, eventualmente, ad impugnare in via autonoma la sentenza sfavorevole.

Tuttavia, i singoli condòmini per avvalersi dei mezzi di impugnazione (appello o ricorso per cassazione), devono necessariamente intervenire nei giudizi in cui la difesa del condominio è stata assunta, come normalmente avviene, dall'amministratore, in caso contrario non avrebbero alcuna possibilità di resistere alla sentenza, neppure con l'opposizione di terzo, ex art. 404 Cpc (<<Un terzo può fare opposizione

contro la sentenza passata in giudicato o comunque esecutiva pronunciata tra altre persone quando pregiudica i suoi diritti. ...>>), non essendo essi terzi rispetto alla situazione giuridica dedotta, ma parti originarie rispetto alla lite condominiale (Cfr.: Cass. n. 4436/2017).

Come detto, l'ordinanza interlocutoria affronta la questione relativa alla legittimazione alla proposizione del ricorso incidentale per cassazione da parte del singolo condomino, a fronte della soccombenza parziale del Condominio il quale, in sede di legittimità, si limita a contraddire al ricorso principale.

Ed invero, <<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>>.

La stessa premette la ratio del tradizionale orientamento giurisprudenziale in virtù del quale, la legittimazione processuale dell'amministratore di condominio, generalmente riconosciuta dall'art. 1131 Cc, afferente le liti che concernono gli interessi comuni dei condòmini, in deroga alla disciplina generalmente valida per ogni altra ipotesi di pluralità di soggetti del rapporto giuridico dedotto in lite, sopperisce <<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, attributiva a ciascuno di una legittimazione sostitutiva, nascente dal fatto che ogni partecipante non potrebbe tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere l'analogo diritto degli altri>>.

Ciò premesso, la Corte di Cassazione ricorda i casi di legittimazione dell'amministratore e quella dei singoli condòmini.

Il singolo condomino non è terzo rispetto alla lite in cui è parte l'amministratore.

<<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)>>.

Il giudizio di rinvio a seguito di cassazione della sentenza.

<<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)>>.

L'incapacità a testimoniare dei singoli condòmini nei giudizi dove parte è il condominio.

<<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)>>.

Sulla decorrenza del termine per l'impugnazione.

<<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)>>.

Sull'efficacia del giudicato.

<<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)>>.

Sugli effetti della sentenza.

<<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)>>.

Sulla necessità della notifica del titolo esecutivo al singolo condomino.

<<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)>>.

L'impugnazione della sentenza da parte del singolo condomino.

<<Si è costantemente reputata ammissibile 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, 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)>>.

La non esperibilità dell'opposizione di terzo da parte del condomino.

<<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)>>.

La legittimazione ad agire nei giudizi di equa riparazione.

<<Cass. Sez. U, 18/09/2014, n. 19663, 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 I. n. 89 del 2001, spetta esclusivamente al condominio, da intendere ormai quale autonomo soggetto giuridico>>.

Ricordati i propri precedenti in materia di legittimazione processuale, la Corte di Cassazione giunge al punto nodale della controversia e, in ossequio alla predetta sentenza delle sezioni unite, dopo aver ricordato che, la legittimazione all'impugnazione spetta esclusivamente a chi abbia assunto la qualità di parte nel giudizio conclusosi con la sentenza impugnata e nei cui confronti la sentenza risulti emessa, <<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)>>.

La questione, così come rilevato dal Collegio, non è di poco conto, atteso che la stessa involge anche la questione relativa al momento consumativo dell'impugnazione, a mente della quale, ai sensi dell'art. 366 Cpc, anche il controricorso deve avere particolari requisiti di contenuto e forma per il quale, risulta inammissibile una successiva notifica di un nuovo atto che vada a modificare ovvero integrare il primo atto.

Si attende, pertanto, la valutazione del Primo Presidente, al quale gli atti sono stati trasmessi, al fine di valutare l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite.

<https://www.diritto.it/lammissibilita-del-ricorso-incidentale-del-singolo-condomino-al-vaglio-delle-sezioni-unite/>