

L'incapacità a testimoniare dei condòmini e dell'amministratore nei giudizi in cui è parte il condominio

Autore: Paolo Accoti

In: Giurisprudenza commentata

Il condominio, com'è noto, viene qualificato come Ente di gestione che impersona l'interesse comune dei partecipanti.

Lo stesso è privo di un'autonoma personalità giuridica che, lo ricordiamo, rimane in capo ad ogni singolo condomino e si configura, quindi, come un ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti.

A tal proposito la giurisprudenza ha avuto ripetutamente modo di affermare che il condominio <<non è un soggetto giuridico dotato di una propria personalità, distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti>>.

Il condominio, quale appunto ente di gestione, viene rappresentato dall'amministratore che costituisce l'organo di rappresentanza unitario del condominio.

Così brevemente chiarito l'istituto del condominio occorre chiedersi se, nei giudizi in cui lo stesso è parte, siano legittimati a rendere testimonianza i condòmini ovvero l'amministratore dello stabile.

Prima di rispondere al quesito, occorre rilevare che per costante giurisprudenza, il singolo condomino può senz'altro partecipare al giudizio intentato dall'amministratore nell'interesse della collettività ovvero intervenire in quei giudizi in cui il condominio è convenuto.

In altri termini, posto che l'Ente di gestione condominio ha il potere di agire a difesa dei diritti di comuni (ma anche di quelli privati per alcuni versi), esiste la legittimazione concorrente anche di ogni singolo condomino, il quale ha il potere di intervenire nel giudizio nonostante la difesa sia stata già assunta dall'amministratore (Tra le tante: Cass. n. 8132/04; Cass. n. 22942/04; Cass. n. 9206/05).

Proprio partendo dagli anzidetti assunti, per tornare al quesito suddetto, appare evidente che i condòmini risultano assolutamente incapaci a testimoniare in tutti quei giudizi in cui parte è il condominio, ex art. 246 Cpc, non fosse altro perché gli stessi sono portatori di un interesse personale, potendo anche intervenire nel giudizio.

Senza dimenticare come i medesimi condòmini sarebbero “interessati” al giudizio in cui è parte il condominio in considerazione del fatto che, in caso di sentenza sfavorevole, subirebbero personalmente gli effetti della decisione negativa.

Tale assunto risulta pacifico in giurisprudenza tanto è vero che, <<nella lite promossa da un condomino nei confronti del condominio in relazione alla ripartizione delle spese sostenute per l'utilizzazione della cosa comune, i singoli condomini, potendo assumere la qualità di parti, sono incapaci di testimoniare.>> (Cass. n. 17925/2007)

Ed ancora, <<i singoli condomini sono privi di capacità a testimoniare nelle cause che coinvolgono il condominio (nella specie, per il risarcimento dei danni derivanti da una caduta sul pianerottolo condominiale) poiché l'eventuale sentenza di condanna è immediatamente azionabile nei confronti di ciascuno di essi.>> (Cass. n. 17199/2015).

Analogo discorso per l'amministratore in ragione della sua particolare “posizione” di rappresentanza dell'Ente di gestione condominio antitetica, infatti, apparirebbe la legale rappresentanza in giudizio e la qualità di testimone da assumere nel medesimo giudizio dallo stesso intentato ovvero subito quale procuratore della collettività.

Tanto è vero che, <<in tema di prova per testimoni, l'amministratore di una società è incapace a testimoniare soltanto nel processo in cui rappresenti la società medesima, non potendo assumere contemporaneamente la posizione di parte e di teste, ovvero se nella causa abbia un interesse attuale e concreto, che potrebbe legittimarne la partecipazione al giudizio, e non già meramente ipotetico, quale quello relativo ad una sua eventuale responsabilità verso la società.>> (Cass. n. 14987/2012).

Sulla stessa lunghezza d'onda la giurisprudenza di merito la quale, da ultimo, con la sentenza del **Tribunale di Bologna**, depositata il **9 Gennaio 2018**, nell'ambito di un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo nel quale erano parti un condominio, quale opponente, ed una società di pulizie che reclamava il pagamento di alcune fatture, ha rigettato l'opposizione ribadendo l'incapacità a testimoniare dei condòmini e dell'amministratore.

<https://www.diritto.it/lincapacita-testimoniare-dei-condomini-dellamministratore-nei-giudizi-cui-parte-condominio/>