

**ISSN 1127-8579**

**Publicato dal 02/02/2016**

**All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/37766-la-legittimazione-ad-agire-del-condominio-nel-caso-di-durata-irragionevole-del-processo>**

**Autore: Portera Adele**

## **La legittimazione ad agire del condominio nel caso di durata irragionevole del processo**

## Adele Portera

### La legittimazione ad agire del condominio nel caso di durata irragionevole del processo

#### 1. Premessa.

La pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 19663 del 18.09.2014 ha ad oggetto le problematiche relative alla legittimazione ad agire in giudizio per far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole del processo.

In particolare, la questione attiene alla possibilità di riconoscere un'autonoma legittimazione, in tale azione, ai singoli condomini che non siano stati parte del processo presupposto (intentato dal condominio, in persona dell'amministratore).

Al fine di comprendere pienamente il principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte, appare opportuno svolgere qualche breve considerazione in ordine alla disciplina prevista in materia di condominio e di domanda di equa riparazione ex art. 2 l. 89/2001.

#### 2. Condominio: natura giuridica e disciplina.

Il condominio di edifici è un diritto di natura reale che si realizza negli edifici con più unità immobiliari dove si assiste a una coesistenza tra la proprietà individuale dei singoli condomini e la comproprietà degli stessi sui beni comuni, tra loro legate da un nesso funzionale e strutturale.

La disciplina in materia di condominio è contenuta negli articoli 1117 - 1139 c.c. (così come modificati dalla l. 220/2012 e dal D.L. 145/2013, conv. in l. 9/2014), salva la possibilità di applicare, per quanto non diversamente previsto, le norme previste in linea generale per la comunione (artt.1100 - 1116 c.c.).

Problematica appare la individuazione della natura giuridica di tale istituto. La dottrina ha sviluppato, in proposito, tre diverse teorie. Secondo i fautori della teoria collettivista<sup>1</sup>, il condominio costituisce un ente collettivo dotato di personalità giuridica collettiva, la quale garantisce l'autonomia negoziale dei singoli condomini. La teoria individualista<sup>2</sup>, all'opposto, ravvisa la sussistenza di un vincolo pertinenziale tra il singolo condomino e la cosa comune, ma non riconosce né la personalità né la soggettività al condominio. Infine, la concezione mista<sup>3</sup> riconosce all'amministratore il potere di rappresentare la volontà del condominio, quale organo pluralistico le cui decisioni dipendono dalle votazioni effettuate dai singoli condomini in sede assembleare.

La giurisprudenza ha, per lungo tempo, individuato nel condominio un mero ente di gestione che, seppur privo di personalità giuridica, opera nell'interesse comune dei partecipanti, senza interferire con i diritti individuali degli stessi. Tuttavia, in dottrina, si è rilevato che, pur ponendo

---

<sup>1</sup> G. BRANCA, Comunione, condominio negli edifici, in Comm. cod. civ., A. SCIALOJA e G. BRANCA, Bologna-Roma, 1982, p. 358. C.M. BIANCA, Nozione di condominio, in Il Condominio, C.M. BIANCA (a cura di), Torino, 2007, nn. 1-9, p. 1 ss. Commentario al codice civile - Artt. 1100 - 1139: Comunione. Condominio, a cura di P. Cendon, Giuffrè Editore, 2009.

<sup>2</sup> L. SALIS, Il condominio negli edifici, in Tratt. dir. civ., F. VASSALLI (diretto da), Torino, 1956, p. 220.

<sup>3</sup> F. GIRINO, Il condominio negli edifici, in Tratt. dir. priv., P. RESCIGNO (diretto da), Torino, 1982, p. 340; A. SCARPA, L'interesse istituzionale del condominio approda nelle sentenze, in Amministrazione immobili, 2012, n. 162, p. 148. Citato in F. LAZZARO, Il condominio dopo la riforma, Milano, 2013, p. 110.

l'attenzione su un aspetto cruciale, il profilo inerente alla gestione non appare idoneo ad esaurire la complessità del fenomeno<sup>4</sup>.

Tale ultima ricostruzione è stata stravolta dalla pronuncia delle Sezioni Unite n. 9148/2008, la quale ha escluso la possibilità di configurare la sussistenza di un ente di gestione, poiché il condominio non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti, né di obbligazioni.

Le Sezioni Unite, nella sentenza oggetto della nostra analisi (n. 19663/2014), preso atto della sussistenza di diversi orientamenti in proposito, ha evidenziato che, soprattutto a seguito della riforma di cui alla l. 220/2012, si è assistito a una "tendenziale oggettivizzazione di un interesse proprio del condominio". In proposito, appare opportuno il riferimento all'art. 1129 c. 12 n. 4 c.c., il quale impone di tenere distinta la gestione del patrimonio del condominio e il patrimonio dell'amministratore o dei singoli condomini. A questa norma si aggiunge la previsione di cui all'art. 2659 c.1 c.c., secondo la quale, in tema di note di trascrizione, il condominio deve indicare l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale.

In tal modo, si mostra configurabile, in capo al condominio, una, sia pure attenuata, personalità giuridica e, in ogni caso, una soggettività giuridica autonoma.

### **3. La domanda di equa riparazione ex art. 2 l. 89/2001 e art. 6 CEDU.**

L'art. 2 l. 89/2001 (cd. legge Pinto) prevede il diritto a un'equa riparazione per chi abbia subito un danno patrimoniale o non patrimoniale a seguito della violazione dell'art. 6 p. 1 CEDU, in relazione al mancato rispetto del termine ragionevole della durata dei processi nazionali.

Si tratta di un rito peculiare, introdotto tramite ricorso alla Corte di Appello del distretto in cui ha sede il giudice competente e deciso in camera di consiglio, ai sensi degli artt. 737 ss c.p.c., nel termine di quattro mesi dalla data del deposito del ricorso, con decreto immediatamente esecutivo e impugnabile in Cassazione.

Al fine di accertare la sussistenza della violazione, l'Autorità giudiziaria deve accertare diversi elementi: la complessità del caso, il comportamento delle parti, il comportamento del giudice del procedimento, il comportamento di chiunque abbia contribuito alla definizione del procedimento; l'entità del pregiudizio.

Inoltre, il diritto alla conclusione delle cause entro un termine ragionevole viene riconosciuto esclusivamente nei confronti delle parti della causa nel cui ambito si assume avvenuta la violazione e non anche in favore di soggetti rimasti estranei alla controversia e portatori di interessi "indiretti"<sup>5</sup>. Il pregiudizio risarcibile si ricollega, infatti, alle sofferenze collegate alla ingiustificata protrazione del processo e la qualità di parte appare presupposto necessario ai fini della configurazione stessa della sussistenza di un danno.

### **4. L'ordinanza di rimessione alle Sezioni Unite - Cassazione civile, sez. VI, 27/11/2012, (ud. 09/11/2012, dep.27/11/2012), n. 21062.**

Il ricorso in Cassazione è stato proposto da due condomini, in quanto la Corte territoriale (Corte di Appello di Torino) avrebbe errato nel considerare parti del processo non i singoli ricorrenti, in proprio o iure successiois, ma esclusivamente il condominio in persona dell'amministratore pro tempore.

L'ordinanza interlocutoria rileva la sussistenza di diversi orientamenti all'interno della giurisprudenza delle sezioni della Suprema Corte.

Nello specifico, con le sentenze n. 22558/2009 e n. 21461/2011, la prima sezione della Corte di Cassazione ha affermato che non è possibile riconoscere all'amministratore di condominio un potere rappresentativo nel giudizio concernente l'equo indennizzo ai sensi della l. 89/2001, in

<sup>4</sup> M. CAVALLARO, Il condominio negli edifici, in Il codice civile, Commentario fondato e già diretto da P. Schlesinger e continuato da F.D. Busnelli, Giuffrè, Milano, 2009.

<sup>5</sup> cfr. Cass. 23173/2012.

quanto il condominio, privo di personalità giuridica, è un mero ente di gestione delle cose comuni. Di conseguenza, l'amministratore può agire solo in virtù di un'apposita deliberazione dell'assemblea e l'esistenza di un organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini della legittimazione ad agire in difesa dei diritti connessi alla partecipazione al condominio. L'eccezione a tale regola è costituita esclusivamente dalle ipotesi di controversie aventi ad oggetto diritti inerenti alla gestione delle cose comuni, intesi a soddisfare esigenze collettive, o la riscossione delle somme dovute da ciascun condomino<sup>6</sup>.

Un altro indirizzo della stessa Corte di Cassazione ammette, al contrario, la possibilità per il condominio di agire ex art. 2 l. 89/2001<sup>7</sup>. Tale orientamento pone a sostegno della propria tesi la giurisprudenza della Corte EDU in base alla quale il danno non patrimoniale, conseguenza della violazione dell'art. 6 p. 1 CEDU, è riscontrabile non solo in capo alle persone fisiche, ma anche nei confronti delle persone giuridiche, a causa dei disagi e dei turbamenti di carattere psicologico che la lesione di tale diritto solitamente provoca alle persone preposte alla gestione dell'ente o ai suoi membri<sup>8</sup>. Si ritiene, comunque, necessaria la sussistenza di un'apposita deliberazione dell'assemblea condominiale che autorizzi l'amministratore ad agire in giudizio.

Pertanto, stante la presenza di diverse e contrastanti decisioni delle sezioni semplici, la sezione VI della Corte di Cassazione rimette alle Sezioni Unite i seguenti quesiti: "se, nel caso di giudizio presupposto intentato dal Condominio e del quale non sono stati parti i singoli condomini, spetti solo al Condominio, in persona del suo amministratore, ovvero esclusivamente ai singoli condomini agire in giudizio per far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole dell'anzidetto giudizio presupposto; peraltro, se a tal fine, considerato l'orientamento in tema di controversie sulla gestione condominiale sopra richiamato (le citate Cass. n. 9213 del 2005; Cass. n. 21444 del 2010; Cass. n. 19223 del 2011), occorra avere riguardo alla natura del giudizio intentato dal Condominio"; "se, diversamente, si possa ipotizzare una legittimazione alternativa, dell'uno o degli altri"; "se, nel caso di legittimazione esclusiva in capo ai singoli condomini, il diritto all'indennizzo spetti ad essi per intero o pro quota, o, altrimenti, come debba atteggiarsi la liquidazione nel caso di legittimazione del Condominio".

### **5. La decisione delle Sezioni Unite.**

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione evidenziano come si sia consolidato, nel tempo, il riconoscimento della legittimazione dei soggetti collettivi ad agire per ottenere il danno non patrimoniale da durata irragionevole del giudizio, con particolare riferimento alle società, sia di persone<sup>9</sup>, sia di capitali<sup>10</sup>.

La giurisprudenza richiamata, specifica la Suprema Corte, precisa che il diritto de quo è previsto esclusivamente in favore delle parti della causa nel cui ambito si ritiene avvenuta la violazione, restando, all'opposto, irrilevanti i danni indiretti subiti da soggetti terzi rispetto al processo considerato. Tale principio trova piena applicazione anche nei confronti dell'erede<sup>11</sup> che subentra nella posizione processuale del de cuius, con riguardo alla parte civile nel processo penale (dal momento della costituzione in giudizio)<sup>12</sup> e per il minorenni adeguatamente rappresentato in giudizio<sup>13</sup>.

<sup>6</sup> cfr. Cass. 9213/2005; Cass. 21444/2010; Cass. 19223/2011.

<sup>7</sup> cfr. Cass. 3396/2005; Cass. 24841/2005; Cass. 10084/2008.

<sup>8</sup> cfr. caso Comingersoll SA c. Portugal del 6.04.2000.

<sup>9</sup> cfr. Cass. 5664/2003; Cass. 19647/2004; Cass. 3118/2005; Cass. 2246/2007; Cass. 11761/2010.

<sup>10</sup> cfr. Cass. 23789/2004; Cass. 17111/2005; Cass. 15250/2011; Cass. 7024/2012.

<sup>11</sup> cfr. Cass. 26686/2006; Cass. 2983/2008; Cass. 23416/2009; Cass. 13803/2011.

<sup>12</sup> cfr. Cass. 19032/2005; Cass. 2969/2006; Cass. 10303/2010; Cass. 5294/2012.

<sup>13</sup> cfr. Cass. 11338/2011.

Con specifico riferimento al condominio, le Sezioni Unite affrontano le questioni rimesse dalla sesta sezione, considerando il condominio un autonomo centro di imputazione di interessi, di diritti e di doveri, e riconoscendo allo stesso una piena capacità processuale. Il condominio è rappresentato in giudizio dall'amministratore, il quale è, a sua volta, investito da un apposito mandato collettivo (delibera dell'assemblea). Il singolo condomino non potrà allora ricoprire la posizione di parte del processo, essendo già presente nel giudizio l'amministratore, in qualità di rappresentante del condominio.

Di conseguenza, ai fini della risoluzione del caso di specie inerente alla domanda di riparazione ex art. 2 l. 89/2001, si deve escludere che il singolo condomino, che non sia stato parte in senso formale nel processo presupposto, possa essere legittimato ad agire per la equa riparazione del danno da irragionevole durata del processo.

Al fine di avvalorare la tesi accolta, la Suprema Corte richiama la sentenza delle Sezioni Unite n. 6072 del 2013, la quale ha risolto in senso negativo la questione inerente alla legittimazione ad agire in giudizio ex l. 89/2001 degli ex soci di una società estinta per cancellazione dal registro delle imprese senza aver previamente agito per far valere il proprio credito indennitario.

La Corte di Cassazione rigetta, quindi, il ricorso proposto, compensando tra le parti le spese del giudizio.

### **Adele Portera**

**Cass. Civ. Sez. Unite, 18.09.2014, n. 19663**

**M.A. e altri c. Ministero della Giustizia**

(Primo Presidente f.f. Dott. Rovelli Luigi Antonio; Consigliere relatore Dott.ssa San Giorgio Maria Rosaria)

Parole chiave: comunione e condominio; soggettività; legittimazione ad agire nel giudizio promosso dal condominio; spettanza esclusiva dell'amministrazione del condominio; violazione del principio di ragionevole durata del processo.

Normativa: art. 2 l. 89/2001; art. 6 CEDU; artt. 1117 ss c.c.; l. 220/2012; D.L. 145/2013, conv. in l. 9/2014.

**Nel caso di giudizio intentato dal condominio e del quale, pur trattandosi di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini, costoro non siano stati parti, spetta esclusivamente al condominio, in persona del suo amministratore, a ciò autorizzato da delibera assembleare, far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio.**