



04436-17

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

- Emilio MIGLIUCCI - Presidente
- Alberto GIUSTI - Consigliere Rel.
- Antonello COSENTINO - Consigliere
- Giuseppe GRASSO - Consigliere
- Antonino SCALISI - Consigliere

R.G. 20797/2012

Cron. 4436

Rep. Ci

Ud. 24/1/2017

ha pronunciato la seguente

condominio

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

(omissis) , (omissis)

(omissis)

(omissis) , rappresentati e difesi, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dagli Avv. (omissis) e (omissis) (omissis), con domicilio eletto nello studio dell'Avv. (omissis) (omissis) in (omissis) ;

- ricorrenti -

contro

(omissis) , rappresentata e difesa, in forza di procura speciale in calce al controricorso, dall'Avv. (omissis) , con

228/17



domicilio eletto nello studio dell'Avv. (omissis) in (omissis)  
(omissis) ;

- *controricorrente* -

contro

S.p.a. (omissis) , in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale in calce al controricorso, dagli Avv. (omissis) e (omissis) (omissis), con domicilio eletto nello studio di quest'ultimo in (omissis) (omissis) ;

- *controricorrente* -

nonché contro

CONDOMINIO (omissis)

(omissis), in persona dell'amministratore *pro tempore*; (omissis) (omissis) e (omissis) ; (omissis) s.a.s., in persona del legale rappresentante *pro tempore*; (omissis) ;

- *intimati* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 2006/2012 in data 7 giugno 2012.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 24 gennaio 2017 dal Consigliere Alberto Giusti;

uditi gli Avvocati (omissis) , (omissis) e (omissis) (omissis) ;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Pierfelice Pratis, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

### **FATTI DI CAUSA**

1. - Con sentenza n. 223 del 2002, il Tribunale di Nola - decidendo sulla domanda di risarcimento del danno spiegata da (omissis) (omissis) e (omissis) , in proprio e quali legali rappresentanti della figlia minore (omissis) , nei confronti del condominio



di via (omissis) e della (omissis) s.n.c., in relazione al sinistro verificatosi il (omissis) allorquando la piccola (omissis) era precipitata nel vano di corsa dell'ascensore riportando lesioni gravissime, e sulla domanda di garanzia spiegata dalla società (omissis) nei confronti della (omissis) s.p.a., chiamata in causa – così decideva: affermata la concorrente responsabilità del condominio e della società (omissis), li condannava in solido al pagamento in favore di (omissis) (omissis) (nelle more divenuta maggiorenne ed intervenuta in giudizio) della somma di euro 746.650,36, oltre interessi e spese processuali; condannava inoltre la (omissis) s.p.a. (società incorporante la (omissis)) alla manleva in favore della società (omissis).

2. - Con sentenza n. 2932 in data 21 settembre 2006, la Corte d'appello di Napoli – decidendo sugli appelli riuniti, proposti dal condominio di via (omissis) e dalla (omissis) avverso la predetta pronuncia, nonché sull'appello incidentale spiegato dalla società (omissis) – così provvedeva, ravvisata la responsabilità esclusiva dell'ente condominiale: (a) in parziale riforma della sentenza impugnata, assolveva la società (omissis) dalla domanda di (omissis) (omissis); (b) condannava il condominio di via (omissis) al pagamento in favore di (omissis) del risarcimento liquidato in prime cure, oltre rivalutazione ed interessi dalla decisione del Tribunale al saldo effettivo; (c) condannava (omissis) alla restituzione in favore della (omissis) delle somme da questa eventualmente corrisposte alla (omissis) stessa con maggiorazione di rivalutazione ed interessi dal pagamento al saldo; (d) regolava le spese del giudizio.

3. - Avverso tale sentenza proponevano opposizione di terzo, ex art. 404 cod. proc. civ., (omissis) e gli litisconsorti indicati in epigrafe, deducendo: (a) che il condominio (omissis) (omissis) era un edificio composto da quattro scale, ognuna indipendente rispetto alle altre e fornita di un proprio autonomo



ascensore; (b) che sussisteva pertanto un condominio parziale ed il diritto dei singoli condomini ad opporsi alla sentenza e ad esercitare l'azione diretta all'accertamento in proprio favore delle condizioni di cui all'art. 1123, secondo e terzo comma, cod. civ. Citavano pertanto tutte le parti che avevano partecipato al precedente giudizio per sentire riformare la sentenza opposta e decidere ed accertare, definitivamente, nel senso della negazione di qualsiasi addebito di responsabilità, in merito, a carico degli opposenti, in quanto i condomini tenuti al pagamento del risarcimento dei danni erano solo quelli della scala D (esclusiva responsabile per i danni cagionati alla (omissis) ), visto che il condominio (omissis) era composto da quattro scale a servizio del fabbricato, non collegate tra loro, con ingresso indipendente e, comunque, ognuna autonoma rispetto alle altre, per cui ricorreva la figura del condominio parziale. In via subordinata, chiedevano di dichiarare definitivamente che la sentenza di condanna era a carico del condominio e non, solidalmente né nominativamente, a carico dei singoli condomini, per cui, allo stato, i singoli condomini non potevano essere affatto chiamati a rispondere in merito.

Si costituivano il condominio di via (omissis) , (omissis) (omissis) e la (omissis) , resistendo, mentre rimanevano contumaci (omissis) (omissis) e (omissis) , nonché la società (omissis) .

Interveniva volontariamente in giudizio (omissis) , proprietaria di un appartamento sito nel citato condominio, con ingresso dalla scala D, per contestare i motivi dell'opposizione, che chiedeva di dichiarare inammissibile o di rigettare.

4. - Con sentenza depositata in data 7 giugno 2012, la Corte d'appello di Napoli ha dichiarato inammissibile l'opposizione di terzo, avendo ritenuto insussistenti i presupposti di cui all'art. 404, primo comma, cod. civ., non essendo i condomini istanti terzi rispetto alla situazione giuridica affermata e quindi difettando della legittimazione all'opposizione. Secondo la Corte d'appello, la pretesa restrizione de-



gli effetti della sentenza riguarderebbe, tutt'al più, i rapporti interni tra i condomini ai fini del riparto delle spese.

5. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello, (omissis) (omissis) e gli altri condomini delle scale A, B e C del condominio di via (omissis), indicati in epigrafe hanno proposto ricorso, sulla base di sette motivi.

Hanno resistito, con separati atti di controricorso, (omissis) (omissis) e la società (omissis), mentre gli altri intimati non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

In prossimità dell'udienza i ricorrenti e la controricorrente (omissis) hanno depositato memorie illustrative.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. - Con il primo motivo, i ricorrenti denunciano omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, nonché violazione e falsa applicazione degli artt. 840 e 1117 cod. civ. La Corte d'appello avrebbe errato a ritenere comune la scala D omettendo di considerare i documenti depositati agli atti. L'impugnata motivazione sarebbe carente là dove considera la natura condominiale dell'edificio *de quo* solo in virtù della mancata eccezione da parte dell'amministratore, ritenendo che lo stesso dovesse sollevare l'eccezione, e soprattutto perché ritiene che vi sia l'esistenza di un condominio solo perché tutti i proprietari delle singole unità di edificio sono contitolari di parti comuni poste in rapporto funzionale con l'utilizzo delle singole unità della proprietà individuale.

Con il secondo mezzo i ricorrenti denunciano violazione di legge e vizio di motivazione per essere stato ritenuto valido il potere rappresentativo in capo all'amministratore per tutti i condomini del condominio (omissis) e non solo della scala D. La Corte d'appello avrebbe ommesso di considerare che l'amministratore non aveva il potere predetto, ciò anche in relazione alle prove documentali depositate agli atti, attestanti la mancata ratifica del potere in capo allo stesso.



Con il terzo motivo, i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione dei principi relativi all'interpretazione contrattuale e omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione con riferimento all'art. 17 del regolamento condominiale, in tema di spese per la manutenzione e per l'esercizio degli ascensori.

Il quarto mezzo lamenta violazione e falsa applicazione di legge ed omessa ed illogica motivazione in relazione alla pronuncia di inammissibilità della opposizione di terzo per mancanza di titolarità in capo ai condomini. Ad avviso dei ricorrenti, tenuto conto della configurazione del condominio, quale risulta dalle norme e dall'esperienza, sarebbe erroneo ritenere – come ha fatto la Corte d'appello – che tutti i condomini siano titolari di tutte le parti comuni, qualunque sia la conformazione del fabbricato. Sostengono inoltre i ricorrenti che, ricevuta la notifica per l'intero condominio, non costituito e non rappresentato validamente dall'amministratore, e posta l'esistenza del condominio parziale, non potrebbe ritenersi valida ed efficace la sentenza di cui si discute in capo a tutti i condomini.

Con il quinto motivo i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 cod. civ. ed omessa, insufficiente ed illogica motivazione su punti decisivi della controversia.

Il sesto motivo lamenta nullità della sentenza per omessa pronuncia della Corte d'appello in relazione merito alle istanze istruttorie proposte.

Il settimo motivo denuncia violazione dell'art. 111 Cost. e difetto di motivazione sul punto.

2. – Rileva il Collegio 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 pro-

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'M' or 'M.' followed by a flourish.



nunciata 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, la quale ha riconosciuto la responsabilità del condominio di via (omissis) al pagamento in favore di (omissis) delle somme ad essa dovute a titolo di risarcimento di danno per le gravissime lesioni subite per essere precipitata nel vano di corsa dell'ascensore condominiale.

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.

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).

Di questi principi ha fatto corretta applicazione la sentenza impugnata nel dichiarare l'inammissibilità dell'opposizione di terzo perché proposta da soggetti non legittimati.

La sentenza della Corte d'appello resiste pertanto alle censure qui articolate, 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).

3. - Il ricorso è rigettato.

Le spese processuali, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte *rigetta* il ricorso e *condanna* i ricorrenti, in solido tra loro, al rimborso delle spese processuali sostenute dalle controricorrenti, che *liquida*, per ciascuna, in complessivi euro 8.200, di cui euro 8.000 per compensi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 24 gennaio 2017.

Il Consigliere estensore

Alberto Grunth

Il Presidente

Carlo M.



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 21 FEB. 2017

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 21 febbraio 2017

La presente copia si compone di 9 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92