Roma 18 maggio 2019

NOVITA' LEGISLATIVE E GIURISPRUDENZIALI IN MATERIA DI CONDOMINIO

Convegno: DM 140/14 annualità 2018/19

Le S.U. della Cassazione rinnegano l'autonoma soggettività del condominio

Relatore:

Rosario Calabrese

UNAI

Erreci Edizioni

1968-2018 50 UNAI +1

Cassazione, S.U.Civ. n. 10934/2019

- La questione era stata rimessa alle sezioni unite con **ordinanza del 2017** , volta a chiarire la discrasia introdotta fra una giurisprudenza ormai decennale e l'isolato dictum delle **S.U. n. 19663/2014** (in tema di azioni ex legge Pinto = equo risarcimento), che **sembrava affermare una autonomia soggettiva del condominio distinta da quella dei singoli condomini che lo compongono**.
- In realtà la pronuncia del 2014 non introdusse il criterio della personalità giuridica (come da taluni troppo affrettatamente si era ipotizzato), né poteva dal momento che lla novella del 2012, legge 220, ha radicalmente escluso tale assetto, quindi – senza una espressa previsione normativa – non si poteva certo prevenirvi in via giurisprudenziale; tuttavia quella pronuncia del 2014 , a Sezioni Unite, aveva fatto molto discutere, aprendo un vulnus nella tradizionale interpretazione.

Perché le S.U.

Casistica dubitativa

Legittimazione all'equo indennizzo:
(del singolo = L. n. 89/01) S.U. 19663/2014

Legittimazione A/P dell'amministratore:
Cass. 29748/2017; n. 1208/2017; n. 26557/2017, n. 22856/2017; n. 4436/2017; n. 16562 /2015; 10679/2015

Fatti di Causa

- Il giudizio ha avuto origine nel luglio 2004 dalla azione del Condominio di (OMISSIS), volta alla riduzione in pristino delle opere realizzate dalla condomina P., proprietaria degli ultimi tre piani dell'edificio, in violazione dell'art. 3 del regolamento condominiale, nonché volta alla tutela della servitù di passaggio in favore di parti comuni, esercitata mediante una scala esterna corrente tra il quarto ed il quinto piano.

Tribunale

- Il Tribunale ha accolto integralmente le domande del Condominio.
- In particolare ha ritenuto che il Regolamento vietava le opere che avevano inciso sulle facciate, sui prospetti e sull'estetica del fabbricato a prescindere dalla lesione del decoro architettonico; che la convenuta, in violazione della servitù esistente in favore del Condomino, aveva illecitamente rimosso la scala esterna che dal quarto piano conduceva al locale pulegge di rinvio dell'ascensore e al terrazzo di copertura del super attico, realizzando una scala interna tra quarto e quinto piano internamente all'abitazione, così rendendo più difficoltoso l'esercizio della servitù, dovendo i condomini accedere all'abitazione per raggiungere il terrazzo.

Corte d’Appello

- La condomina P. ha proposto appello avveso la sentenza del Tribunale
- La Corte d’Appello di Roma ha confermato **che l’art. 3 del regolamento** di condominio, vietando “qualsiasi opera che modifichi le facciate, i prospetti e l’estetica degli edifici”, **precludeva ogni modifica**.
- La Corte di Roma ha, per contro, accolto l’appello della condomina quanto al **difetto di prova di un aggravamento della servitù** conseguente allo spostamento all’interno dell’appartamento della scala di accesso al piano quinto.

Ricorso incidentale di altra condomina

- Avverso la sentenza del 21 novembre 2014, n. 7179, la condomina P. ha proposto ricorso con due motivi, cui il Condominio ha resistito con controricorso.
- **La condomina A.** ha proposto **ricorso incidentale**, articolato in due motivi.
- La condomina P. si è difesa con controricorso al ricorso incidentale.
- La causa, trattata con rito camerale davanti alla Sesta sezione è stata rinviata alla pubblica udienza davanti alla Seconda sezione e successivamente è stata rimessa, con **ordinanza 27101 del 15 novembre 2017**, al Primo Presidente per l'assegnazione alle Sezioni Unite.

Dubbio di liceità del ricorso tardivo

- L'ordinanza ha rilevato **che è controversa la configurabilità del diritto** della condomina A., **che non aveva svolto difese nei gradi di merito**, **di interporre ricorso incidentale tardivo** volto a far rimuovere l'opera in quanto contraria al Regolamento condominiale.
- Di fatto la questione in esame non è il mero diritto ad intervenire, bensì la legittimità del ricorso tardivo, nel terzo grado di giudizio, **quando non si è stato parte in giudizio nei due gradi precedenti**.

Mancata intervento dell’amministratore

- L’ordinanza di rimessione n. 27101/17 ricorda che, secondo un insegnamento tradizionale, documentato dai precedenti ivi citati, è stata 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), nè intervenienti, e** senza che ciò determini il passaggio in giudicato della sentenza di primo (o di secondo) grado **nei confronti di questi ultimi**”.

Soggettività autonoma del condomino?

- Le perplessità della Seconda Sezione sono state indotte dalla pronuncia delle **Sezioni Unite n. 19663/2014**, con la quale si è stabilito che la legittimazione ad agire per l'**equo risarcimento** spetta **esclusivamente al condominio,** in persona dell'amministratore, autorizzato dall'assemblea dei condomini.
- Per le **Sezioni Unite** della **19663/2014** il singolo condomino è privo di legittimazione attiva ad intervenire nel giudizio!

Soggettività autonoma del condomino?

- La sentenza citata, chiamata a pronunciarsi sulla sussistenza della legittimazione ad agire del singolo condomino per conseguire l'indennizzo ex L. n. 89 del 2001 in controversia in cui era stato parte il solo condominio, **ha sviluppato due ordini di considerazioni**.
- Una prima linea di ricerca volta ad **individuare la configurabilità in capo al condominio** di una "soggettività giuridica autonoma";
- La seconda intesa a verificare **quale sia stato il trattamento riservato** dalla legge e dalla giurisprudenza ad altre situazioni di soggetti collettivi in riferimento al diritto di cui sopra.

Prima linea di indagine

- Sotto il primo versante le Sezioni unite 19663/14 hanno verificato che anche con la riforma dell'istituto condominiale di cui alla L. n. 220 del 2012 è stato escluso il "riconoscimento della personalità giuridica" del condominio, pur avendo esse rintracciato elementi che "**vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica**". Hanno dato conto della giurisprudenza che fa salvo il diritto dei singoli condomini di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale.
- NOTA *vedi grave irregolarità dell'A. per aver consentito cancellazione dell'**ipoteca a favore del condominio** (art. 1129 c.c. co. 12. n. 5)*

Distinzione fra “diritto” e “gestione”

Le S.U. hanno preso atto della **acuta distinzione giurisprudenziale** con riguardo alle controversie che, avendo ad oggetto

- non diritti su un bene comune,
- ma la sua gestione,

sono intese a soddisfare **esigenze soltanto collettive** della comunità condominiale o l’esazione delle somme dovute in relazione a tale gestione da ciascun condomino, **controversie per le quali non trova applicazione la salvaguardia dei poteri processuali del singolo** (di agire, intervenire, impugnare) in difesa dei diritti connessi alla sua partecipazione.

Seconda linea di indagine: L. 89/01

- Posta questa base ricognitiva circa la possibilità che in relazione a talune situazioni giuridiche il condominio **si atteggi come autonomo soggetto giuridico**, il secondo versante della sentenza è risultato decisivo in ordine alla legittimazione dei singoli circa i procedimenti relativi all'equa riparazione.
- **Si è concluso, grazie a una puntuale analisi del rapporto tra diritto all'indennizzo ex L. n. 89 del 2001 e formale assunzione della qualità di parte processuale nel giudizio.** Ovvero, **in assenza di questa qualità, non sorge il diritto del condomino a pretendere** "il diritto alla equo risarcimento per la durata irragionevole di detto giudizio".

Peculiarità della SU 19663/14

- Secondo i primi commentatori, nonostante le aperture manifestate verso l'estensione della soggettività condominiale, la sentenza qui riassunta, **che pure registra un inizio di crisi del sistema, è rimasta nel solco della "impostazione tradizionale".**
- Questa condivisibile lettura ha convinto i giudici dalla **10934/2019** che **la portata di SU 19663/14 vada circoscritta alla peculiare situazione giuridica esaminata, cioè a quel diritto all'equo risarcimento regolato dalle disposizioni sovranazionali** prima ancora che da quelle nazionali di impronta applicativa. A questo complesso normativo la sentenza del 2014 ha infatti prestato speciale attenzione.

Estraneità della SU 19663/14

- Nonostante il clamore che aveva prodotto, alla sua uscita, fra i commentatori e nonostante avesse sancito, per la materia trattata, la competenza esclusiva dell'Amministratore, con esclusione del singolo condomino, la **SU 19663/14** non ha stravolto l'indirizzo giurisprudenziale
- Quanto alla impostazione tradizionale, va subito detto che essa valorizza **l'assenza di personalità giuridica** del condominio e la sua **limitata facoltà di agire e resistere in giudizio** tramite l'amministratore nell'ambito dei poteri conferitigli dalla legge e dall'assemblea e **per questa via giunge ad attribuire ai singoli condomini la legittimazione ad agire** per la tutela dei diritti comuni e di quelli personali.

Uniformità della giurisprudenza

- **Dello stesso segno è** infatti **la giurisprudenza successiva a SU 19663/14,** giurisprudenza che ha continuato a ritenere che **nelle controversie aventi ad oggetto un diritto comune, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione**, né di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore (cfr, anche argomentando a contrario, Cass. 29748/17; n. 1208 del 18/01/2017; n. 26557 del 09/11/2017, Rv. 646073; n. 22856/17; n. 4436/2017; n. 16562 del 06/08/2015; 10679/15).

Centralità dei diritti del singolo

- Questo orientamento, salvi i poteri di rappresentanza dell'amministratore di cui all'art. 1131 c.c., trova il suo perdurante ancoraggio nella natura degli interessi in gioco nelle cause, come quella odierna, relative ai **diritti dei singoli sulle parti comuni** o sui propri beni facenti parte del condominio.
- Una volta riscontrato che il legislatore ha respinto in sede di riforma dell'istituto – lo testimonia il confronto tra testo provvisorio e testo definitivo della L. n. 220 del 2012 – la prospettiva di dare al Condominio personalità giuridica con conseguenti diritti sui beni comuni, **è la natura dei diritti contesi la ragione di fondo della sussistenza della facoltà dei singoli di affiancarsi o surrogarsi all'amministratore nella difesa in giudizio dei diritti vantati su tali beni**.

Condominio = Ente di Gestione

- Sebbene la riflessione corrente e anche la massimazione delle sentenze più rilevanti in argomento giungano all'affermazione dei poteri processuali dei singoli condomini muovendo dalla formula descrittiva di successo secondo cui **il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti**, e dall'analisi dei poteri dell'organo rappresentativo unitario (amministratore), si può osservare che questi rilievi valgono solo ad escludere che da queste fonti (natura del condominio e poteri dell'amministratore) derivino limiti alle facoltà dei singoli.

Diritto alla tutela dei propri diritti

- La ratio dei poteri processuali dei singoli condomini risiede tuttavia nel carattere necessariamente autonomo del potere del condomino di **agire a tutela dei suoi diritti di comproprietario** "pro quota", e di resistere alle azioni da altri promosse anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio (Cass. 8479/99).
- Si diceva infatti – non a caso – che è il diritto dell'amministratore che si aggiunge **a quello dei naturali e diretti interessati ad agire** per il fine indicato a tutela dei beni dei quali sono comproprietari, insidiati da azioni illegittime di altri condomini o di terzi (Cass. n. 11106 del 12/12/1996; 9629/91).

Fonte del diritto

Né potrebbe essere diversamente, poiché:

a) si discute di diritti reali;

b) sussistono molteplici realtà condominiali in cui non è imposta obbligatoriamente la nomina di un amministratore (art. 1129 c.c., comma 1);

c) difetta una precisa scelta del legislatore che investa esplicitamente ed esclusivamente il condominio (e il suo amministratore) del potere di difendere le parti comuni (e i riflessi sulla proprietà dei singoli).

Coesistenza di diritti collettivi e d. individuali

- Tale scelta non è allo stato rinvenibile ed anzi il quadro normativo di riferimento evidenzia, come nota la dottrina a commento di SU 19663/14, **la complessità della "dialettica tra interesse condominiale ed interesse del singolo condomino**", che si pone talvolta in termini di "reciproco contemperamento" tal'altra in termini di contrapposizione o "di prevalenza dell'uno sull'altro".
- Basti qui ricordare che anche il nuovo art. 1117 quater c.c., in **tema di tutela delle destinazioni d'uso**, non solo non esclude ma addirittura contempla esplicitamente un **potere di iniziativa dei singoli condomini.**

ATTENZIONE

- In relazione alla legittimazione attiva e passiva dell'amministratore abbiamo avuto, in giurisprudenza, una limitazione dei poteri **che invece non ritroviamo nel Codice**.
- Occorre richiamare Cass. SU 18331 (e 18332) del 2010, la quale ha configurato i poteri rappresentativi processuali dell'amministratore coordinandoli, **per subordinazione**, con quelli dell'assemblea. Si è in quell'occasione asserito che **il potere decisionale in materia di azioni processuali spetta "solo ed esclusivamente all'assemblea"** che può anche ratificare ex tunc l'operato dell'amministratore, "organo meramente esecutivo" del condominio", **che abbia agito senza autorizzazione**.

Conclusione

- Al di là dell'ambito di applicazione di questa pronuncia, che non è qui necessario indagare, è opportuno evidenziare che, allorquando si sia in presenza di cause introdotte da un terzo o da un condomino che riguardino **diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali su parti comuni del fabbricato**, o che incidono sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune, **non può negarsi** la legittimazione **alternativa** individuale.
- Non sarebbe concepibile la perdita parziale o totale del bene comune senza far salva la **facoltà difensiva individuale**. (NOTA: art. 832)

GRAZIE

Dal 1968

Amministratori di Condominio PROFESSIONISTI

1968 - 2018 UNAI

+1