



12626/21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Presidente -
- Dott. ELISA PICARONI - Rel. Consigliere -
- Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -
- Dott. ANNAMARIA CASADONTE - Consigliere -
- Dott. ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere -

Oggetto

SERVITU'

Ud. 20/01/2021 - CC

R.G.N. 25619/2019
Non 12626
Rep.
CV CI

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 25619-2019 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in ROMA,
PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di
CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis)
(omissis);

- *ricorrente* -

contro

(omissis) elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis), rappresentato e difeso dagli avvocati (omissis)
(omissis)

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 776/2019 della CORTE D'APPELLO di
FIRENZE, depositata il 03/04/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 20/01/2021 dal Consigliere Relatore dott. Elisa Picaroni.

Ritenuto che (omissis) ricorre, sulla base di tre motivi, per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Firenze n. 776 del 2019, pubblicata il 3 aprile 2019, che, pronunciando sull'appello proposto da (omissis) avverso la sentenza del Tribunale di Arezzo n. 216 del 2014, ha dichiarato il difetto di legittimazione attiva della (omissis) ad agire, in qualità di condomina del Condominio (omissis), a tutela del lastrico solare condominiale;

che l'intimato (omissis) ha resistito con controricorso;

che il relatore ha formulato proposta di decisione, ai sensi dell'art. 380-*bis* cod. proc. civ., di manifesta fondatezza del terzo motivo di ricorso;

che il controricorrente ha depositato memoria.

Considerato che con il primo motivo di ricorso è denunciata violazione o falsa applicazione degli artt. 75, 81, 112, 324 cod. proc. civ. e 2909 cod. civ. perché la Corte d'appello avrebbe rilevato d'ufficio non il difetto di legittimazione ad agire in capo alla ricorrente, originaria attrice, che si basa sulla sola allegazione della parte che agisce, bensì la carenza di legittimazione processuale ai sensi dell'art. 75, quarto comma, cod. proc. civ., che non è rilevabile d'ufficio, e sulla quale si era formato il giudicato in mancanza di specifica impugnazione della controparte;

che con il secondo motivo è denunciata violazione o falsa applicazione degli artt. 75 e 81 cod. proc. civ., 1103 e 1117 cod. civ., e si contesta l'affermazione della Corte d'appello secondo cui, essendo il lastrico solare di proprietà esclusiva condominiale, la (omissis)

avrebbe fatto valere in giudizio un diritto altrui, mentre l'art. 1117 cod. civ. inserisce il lastrico solare tra le parti comuni dell'edificio, che il condominio è chiamato a gestire;

che con il terzo motivo è denunciata violazione o falsa applicazione degli artt. 75 e 81 cod. proc. civ., 949, 1067, 1103, 1105, 1130, 1131 cod. civ. perché la Corte d'appello avrebbe erroneamente attribuito all'amministratore del condominio la legittimazione ad agire oltre i limiti previsti dagli artt. 1130 e 1131 cod. civ.;

che il secondo ed il terzo motivo di ricorso, da esaminare congiuntamente per la comunanza di questioni in essi prospettate, sono fondati nei termini di seguito precisati;

che la Corte d'appello ha errato nel ritenere che la (omissis) non potesse agire in qualità di condomina a tutela del lastrico solare di proprietà condominiale, poiché il relativo potere spetterebbe soltanto all'amministratore del condominio;

che l'affermazione è in contrasto con la giurisprudenza consolidata di questa Corte (tra le molte, Cass. n. 1208 del 2017; n. 26557 del 2017; n. 22856 del 2017; n. 4436 del 2017; n. 16562 del 2015), secondo cui la legittimazione processuale dell'amministratore di condominio, accordata dall'art. 1131 cod. civ. nei limiti delle sue attribuzioni in ordine alle liti aventi ad oggetto interessi comuni dei condomini, dà luogo unicamente ad una deroga rispetto alla disciplina generalmente valida per ogni altra ipotesi di pluralità di soggetti del rapporto giuridico dedotto in lite, sopperendo 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;

che rimane intatto il potere del singolo condomino di agire a tutela dei beni condominiali, essendone proprietario *pro quota*;

che l'impostazione tradizionale è stata confermata dalle Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 10934 del 2019, che ha affermato il principio secondo cui, «nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quotas*»;

che rimane assorbita la questione prospettata con il primo motivo;

che all'accoglimento dei motivi secondo e terzo segue la cassazione della sentenza impugnata con rinvio al giudice designato il dispositivo, il quale procederà ad un nuovo esame della domanda, provvedendo anche a regolare le spese del giudizio di legittimità.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte accoglie il secondo ed il terzo motivo di ricorso nei sensi di cui in motivazione, dichiara assorbito il primo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Firenze, in diversa sezione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della VI-II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 20 gennaio 2021.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi

12 MAG. 2021



Il Funzionario Giudiziale

[Handwritten signature]

Il Presidente

[Handwritten signature: Antonello Cosentino]

Il Funzionario Giudiziale
Ornella LATROFA

[Handwritten signature]