



35315/21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:		Oggetto
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO	- Presidente -	CONDOMINIO
ANTONIO SCARPA	- Rel. Consigliere -	
GIUSEPPE FORTUNATO	- Consigliere -	Ud. 17/09/2021 - CC
MAURO CRISCUOLO	- Consigliere -	R.G.N. 7999/2020
STEFANO OLIVA	- Consigliere -	Case 35315 Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 7999-2020 proposto da:

(omissis) S.N.C. DI (omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) elettivamente domiciliato in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3201/2019 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 17/07/2019;

1965
4

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17/09/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

La società (omissis) s.n.c. di (omissis) ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 3210/2019 del 17 luglio 2019.

Resiste con controricorso il Condominio (omissis), via (omissis)

La Corte d'appello di Milano ha dichiarato il difetto di legittimazione del convenuto Condominio (omissis) in ordine alla domanda proposta dalla condomina (omissis) s.n.c. volta ad accertare la violazione dell'art. 7 del regolamento condominiale, consistente nelle immissioni di arbusti e fogliame provenienti da altre unità immobiliari sul terrazzo di proprietà dell'attrice, con correlata condanna del Condominio al pagamento di un "indennizzo". Per la Corte d'appello, delle denunciate violazioni dovrebbero rispondere i singoli condomini trasgressori o l'amministratore in proprio, per non aver fatto rispettare il regolamento.

L'unico motivo di ricorso della (omissis) s.n.c. deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1130, n. 1, e 1131 c.c., assumendo la legittimazione passiva del Condominio (omissis) in relazione alla violazione dell'art. 7 del regolamento condominiale.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso dovesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria in data 13 settembre 2021, e dunque senza osservare il termine di cui all'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

Il motivo di ricorso rivela una carenza di specificità della censura, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c., rispetto alla *ratio decidendi* della impugnata sentenza.

L'assunto ovvio della premessa su cui si incentra la censura, secondo cui l'amministratore del condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma n. 1, cod. civ.), è legittimato ad agire in giudizio per ottenere la cessazione degli abusi posti in essere da un condomino, non significa affatto che, al contrario, sussista la legittimazione passiva del condominio, rappresentato in giudizio dall'amministratore ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, cod. civ., in ordine alla pretesa del singolo rivolta ad accertare le violazioni regolamentari perpetrate da altri partecipanti ed ad ottenere una conseguente condanna risarcitoria del condominio stesso. La finalità dell'art. 1131, secondo comma, cod. civ. è quella di facilitare i terzi nell'evocazione in giudizio di un condominio, consentendo loro di notificare la citazione al solo amministratore anziché a tutti i condomini, i quali restano però parti sostanziali e perciò reali destinatari degli effetti della sentenza. Non vi è ragione, esplicitata dalla ricorrente, per cui tutti i partecipanti al condominio, convenuti avvalendosi della rappresentanza dell'amministratore, debbano rispondere anche in sede risarcitoria delle violazioni del regolamento condominiale poste in essere da singoli partecipanti trasgressori in danno di altri (arg. da Cass. Sez. 2, 16/02/2004, n. 2943).

Dall'omesso adempimento dell'obbligo dell'amministratore di curare l'osservanza del regolamento di condominio ex art.



1130, primo comma n. 1, cod. civ. non ridonda, invero, alcuna automatica responsabilità ricadente nella sfera giuridica dell'intero condominio. L'amministratore, piuttosto, è responsabile nei confronti dei condomini per i danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e, in genere, da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari.

Né risulta altrimenti dedotta una responsabilità del condominio per il fatto illecito dell'amministratore, ai sensi dell'art. 2049 c.c.

Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile. Le spese del giudizio di cassazione vengono regolate secondo soccombenza, con condanna della ricorrente al rimborso in favore del controricorrente.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

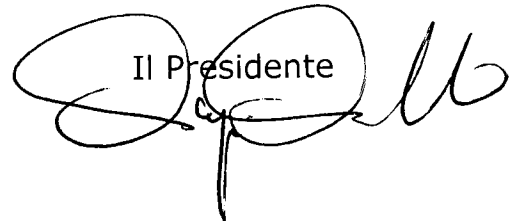
P. Q. M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.200,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso

principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13,
se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2
Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 17
settembre 2021.

Il Presidente


DEPOSITATO IN CANCELLERIA



oggi, **18 NOV 2021**
IL CANCELLIERE ESPERTO
Margherita Occhipinti

