

LEGITTIMAZIONE DEL SINGOLO CONDOMINO NELLE AZIONI GIUDIZIARIE

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore.

* Cass. civ., sez. II, 21 gennaio 2010, n. 1011, *Imm. Ligure Cinodromo di Dentone Simona c. Vinciguerra ed altri*.

Nella lite promossa da un condomino nei confronti del condominio in relazione alla ripartizione delle spese sostenute per l'utilizzazione della cosa comune, i singoli condomini, potendo assumere la qualità di parti, sono incapaci di testimoniare.

* Cass. civ., sez. II, 23 agosto 2007, n. 17925, *Parisi c. Cond. Piscina Panoramic Via Tevere*, in *Arch. loc. e cond.* 2008, 366.

Il singolo condomino è privo di legittimazione a stipulare con una società di soccorso stradale, nel suo esclusivo interesse, un contratto per la rimozione di autovettura parcheggiata nel cortile condominiale. L'incarico per l'intervento deve essere conferito dall'amministratore nell'interesse della collettività condominiale.

* Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 2011, n. 3180, *Soc. Centro Soccorso stradale di M.D. & C. s.a.s. c. O.G.*

Le violazioni di norme generali sulla proprietà e sul condominio, ovvero la violazione del regolamento condominiale, poste in essere dai singoli condomini con attività ed iniziative indipendenti (anche se analoghe) e che arrechino separati vantaggi agli immobili dei trasgressori violando i diritti degli altri condomini, pongono in essere rapporti giuridici distinti tra gli autori degli illeciti, da un lato, e il condominio o gli altri condomini dall'altro, i quali, ove dedotti in un medesimo giudizio, danno luogo pur sempre a cause scindibili, non sussistendo un rapporto unico e indivisibile, tale che il giudice non possa conoscere utilmente della posizione di uno separatamente dalla posizione degli altri. Ne consegue che, in un procedimento iniziato e proseguito in appello solo da alcuni condomini nei confronti dei supposti autori dei fatti lesivi, non è necessario integrare il contraddittorio nel caso in cui solo alcuni dei predetti convenuti, rimasti soccombenti in appello, propongano ricorso in cassazione, poiché, in ragione della richiamata autonomia dei rapporti, non si versa in una ipotesi di litisconsorzio necessario.

* Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 2004, n. 2943, *Dell'Ampio c. Bernacchini*.

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale, né, di conseguenza, di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, nonché di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore.

* Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5084, *Di Giuseppe c. Bernabei Cariglia*.

Il condominio non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne deriva che l'amministratore per effetto della nomina ex art. 1129 c.c. ha soltanto una rappresentanza ex mandato dei vari condomini e che la sua presenza non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni, costituendosi personalmente anche in grado di appello per la prima volta, senza che spieghi influenza, in contrario, la circostanza della mancata partecipazione al giudizio di primo grado instaurato dall'amministratore.

* Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2000, n. 7891, *Ferrara c. DA.SE. Snc*.

Il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario pro quota delle parti comuni, con la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'art. 1105 c.c., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 c.c.; ha inoltre il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni sia stata già assunta legittimamente dall'amministratore, nonché di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo

rappresentativo unitario; conseguentemente il condomino può, a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota, agire in giudizio e resistere alle azioni da altri promosse anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio, avendo il suo potere carattere autonomo. (Nella specie, un condomino era intervenuto nel giudizio di rivendica intentato contro il condominio; quest'ultimo non aveva contestato la domanda in base a delibere condominiali che prevedevano la restituzione del bene e che erano poi state impugnate con successo dell'interventore; dichiarato inammissibile l'intervento dal giudice d'appello in base all'assunto che il condomino non può difendere la proprietà condominiale contro la difforme volontà dei condomini, la S.C. ha cassato con rinvio enunciando l'esteso principio).

* Cass. civ., sez. II, 6 agosto 1999, n. 8479, *Povia c. Fallimento IN.MI srl*.

Nel condominio di edifici, che costituisce un ente di gestione, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che vi abbia fatto acquiescenza. Tale principio non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto la gestione di un servizio comune che tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che in tali controversie la legittimazione ad agire e quindi anche ad impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino.

* Cass. civ., sez. II, 3 luglio 1998, n. 6480, *Alcini ed altro c. Coppede 89 Srl ed altri*.

Ciascun comproprietario è legittimato ad agire per la tutela del proprio diritto, senza necessità di chiamare in giudizio gli altri comproprietari, non ricorrendo alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario.

* Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1999, n. 4354, *Di Grazia c. Renzullo*.

Ogni partecipante al condominio è titolare della facoltà di agire anche da solo e individualmente a difesa dei diritti comuni inerenti al fabbricato condominiale ed alle sue componenti. Pertanto, sussiste la legittimazione del singolo condomino ad agire, in base all'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765, per l'accertamento del diritto condominiale di uso degli spazi di parcheggio inerenti al fabbricato.

* Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1995, n. 4465, *Barbieri ed altri c. Società Immobiliare San Bernardino, in Arch. loc. e cond. 1995, 844*.

Le azioni a difesa o a vantaggio della cosa comune possono essere esperite dai singoli condomini senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti alla comunione.

* Cass. civ., sez. II, 7 aprile 2000, n. 4345, *Di Martino c. Cipriani*.

La legittimazione dell'amministratore del condominio ad esercitare azioni a tutela del possesso della cosa comune, non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti esclusivi o comuni.

* Cass. civ., sez. II, 13 aprile 2000, n. 4810, *Il Miglio d'Oro SCRL c. De Gregorio*.

Il principio per cui essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che vi abbia fatto acquiescenza, non trova applicazione nei riguardi delle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che come quelle relative alla gestione di un servizio comune tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che in tale controversia la legittimazione ad agire e quindi ad impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino (nella specie il ricorso per cassazione avverso la sentenza d'appello emessa nel giudizio di impugnazione di delibera assembleare relativa alla ripartizione delle spese di pulizia del fabbricato, cui l'amministratore aveva fatto acquiescenza, era stato proposto da alcuni condomini rimasti estranei al giudizio di merito).

* Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1997, n. 8257, *Taragoni S. ed altri c. De Caris*.

I condomini che non hanno personalmente partecipato al giudizio di primo grado siccome rappresentati nel processo dall'amministratore del condominio, possono proporre impugnazione in luogo dell'amministratore, presente nel giudizio di primo grado, ma non appellante. Non sussistono, infatti, impedimenti a che i singoli

condomini, i quali in primo grado hanno partecipato al giudizio siccome rappresentati dall'amministratore, propongano personalmente l'impugnazione, se l'amministratore non impugna.

* *Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1994, n. 2392, Raspi c. Misuraca.*

Il condominio si configura come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, cosicché l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, qual è l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Costoro, pertanto, possono sia intervenire nei giudizi in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore, sia proporre i mezzi d'impugnazione ammissibili per evitare gli effetti, a loro sfavorevoli, di sentenze pronunciate nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore.

* *Cass. civ., sez. II, 22 novembre 1986, n. 6881, Del Vecchio c. Fontanella.*

In tema di condominio, il principio della "rappresentanza reciproca", in forza del quale ciascun condomino può agire, anche in sede di impugnazione, a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi, in quanto l'interesse per il quale agisce è comune a tutti i condomini, comporta che colui che sia subentrato in corso di causa nella posizione di un condomino che non ha partecipato al giudizio di primo grado, può impugnare la sentenza che abbia pronunciato su diritti comuni, dovendosi tale sentenza considerare emessa anche nei suoi confronti.

* *Cass. civ., sez. II, 19 maggio 2003, n. 7827, Nice Srl c. Bellumori ed altri.*

In tema di condominio, il principio della "rappresentanza reciproca" e della "legittimazione sostitutiva" dei condomini vale allorché essi si contrappongano globalmente, come parte unitaria, ad un terzo estraneo, a tutela di un interesse collettivo che accomuna indifferenziatamente tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio; non quando essi rivestano la veste di parti contrapposte al condominio o quando si tratta di tutelare interessi individuali e personali, anche se analoghi, di alcuni.

* *Cass. civ., sez. II, 6 ottobre 2000, n. 13331, Condominio Comparto Leone c. Pernarella ed altri.*

Il diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interezza (sia pure col limite del concorrente diritto altrui), sicché anche un solo condomino può proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza che si renda necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti. Tuttavia, quando il convenuto in revindica eccepisca, in contrasto con i condomini attori, che la proprietà del bene rivendicato non è comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. ma appartiene a lui soltanto ed occorre, ai fini della domanda di rivendicazione, l'accertamento del titolo di proprietà opposto dal convenuto, si configura un'ipotesi di litisconsorzio necessario ed il contraddittorio dev'essere integrato nei confronti di tutti i comproprietari, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile, onde la sentenza può conseguire un risultato utile solo se pronunciata in contraddittorio di tutti i soggetti attivi e passivi del rapporto, mentre la mancata partecipazione al giudizio di alcuni condomini rende ad essi inopponibile la pronuncia.

* *Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1995, n. 13064, Condominio di via Gramsci, 16, Frosinone c. Bracaglia, in Arch. loc. e cond. 1996, 354.*

Il diritto di ciascun condomino ha, per oggetto, la cosa comune intesa nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui, con la conseguenza che egli può legittimamente proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune senza che si renda necessaria la integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 1998, n. 10478, Forconi c. Di Giulio A. ed altri, in Arch. loc. e cond. 1999, 81.*

In tema di condominio, ciascun partecipante è legittimato a proporre le azioni a difesa della proprietà della cosa comune senza necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini salvo che la controparte non si limiti a negare la situazione soggettiva dell'attore, ma opponga la proprietà esclusiva del bene contestando il diritto di tutti i condomini, sicché la controversia riguardi l'esistenza stessa della condominialità e pertanto un rapporto soggettivo unico ed inscindibile, nel qual caso è necessaria la presenza nel processo anche degli altri condomini, dovendo la pronuncia avere effetto nei confronti di tutti.

* *Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 1994, n. 8531, Oliverio c. Condominio P.co S. Francesco, Meta.*

La peculiare natura del condominio, ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti, i quali devono intendersi rappresentati ex mandato dall'amministratore, comporta che l'iniziativa giudiziaria di quest'ultimo a tutela di un diritto comune dei condomini non priva i medesimi del potere di agire personalmente a difesa di quel diritto nell'esercizio di una forma di rappresentanza reciproca atta ad attribuire a ciascuno una legittimazione sostitutiva scaturente dal fatto che ogni singolo condomino non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere i diritti degli altri condomini. Pertanto il condomino che interviene personalmente nel processo promosso dall'amministratore

per far valere diritti della collettività condominiale non è un terzo che si intromette in una vertenza fra estranei ma è una delle parti originarie determinatasi a far valere direttamente le proprie ragioni, sicché, ove tale intervento sia stato spiegato in grado di appello, non possono trovare applicazione i principi propri dell'intervento dei terzi in quel grado fissati nell'art. 344 c.p.c.

* *Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 1997, n. 826, Ferraioli c. Condominio Edilizio lungomare Matteotti, Pescara, in Arch. loc. e cond. 1997, 428.*

Il condominio è un ente di gestione, sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, per cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa sia dei diritti esclusivi, sia di quelli comuni inerenti all'immobile condominiale nonché di fare intervento volontario nei giudizi in cui tale difesa sia stata già legittimamente assunta dall'amministratore. Tuttavia, questi poteri autonomi di azione e di intervento non interferiscono sulla rappresentanza processuale che spetta ex lege all'amministratore del condominio in un'ampia area di materie e di controversie che attengono alla gestione dell'ente, per cui quando il contraddittorio sia stato già legittimamente instaurato tra un singolo condomino o un terzo, da una parte, e l'amministratore del condominio, dall'altra, non si pone un problema di integrazione necessaria del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, salva la loro facoltà di intervento nel giudizio.

* *Cass. civ., sez. III, 7 maggio 1981, n. 2998, Monti c. Cond. V. Milano.*

Ciascun condomino, non partecipante in proprio ai precedenti gradi di giudizio in quanto in essi rappresentato dall'amministratore, è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale, ove non impugnata dall'amministratore. Cionostante il gravame deve essere notificato anche a quest'ultimo, persistendo la legittimazione del condominio a stare in giudizio nella medesima veste assunta nei pregressi gradi, in rappresentanza di quei partecipanti che non hanno assunto individualmente l'iniziativa di ricorrere in Cassazione.

* *Cass. civ., sez. II, 7 dicembre 1999, n. 13716, Chirico ed altri c. Fiusco ed altra.*

Il principio per cui, essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né quindi del potere d'intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso, che vi abbia fatto acquiescenza, non trova applicazione con riguardo alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale che, come quelle relative alla gestione di un servizio comune (nella specie, l'ascensore), tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che, in tali controversie, la legittimazione ad agire - e, quindi, anche ad impugnare - spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità d'impugnazione proposta dal singolo condomino.

* *Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1994, n. 2393, Montalto e altro c. Soc. Imm. La Frasca.*

In tema di condominio, l'attribuzione, in determinate materie, all'amministratore della legittimazione ad agire in nome del condominio non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei propri diritti esclusivi o dei diritti comuni. Tuttavia, la legittimazione del singolo condomino ad agire per la tutela di un proprio diritto esclusivo non comporta la legittimazione ad agire per la tutela di analoghi diritti esclusivi degli altri condomini (nella specie, la Suprema Corte, in applicazione dell'enunciato principio, ha cassato la sentenza del giudice di merito il quale aveva accolto la domanda di un condomino tendente ad ottenere da un terzo la restituzione sia della propria quota, sia delle quote gravanti sugli altri condomini per un contratto stipulato dall'amministratore con il terzo stesso, non ratificato dall'assemblea condominiale).

* *Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1995, n. 4468, Zaiacometti c. Donzelli.*

Il singolo condomino può agire per la risoluzione del contratto di affitto salvo che risulti la volontà contraria degli altri condomini, nel qual caso la sua carenza di legittimazione attiva deve essere rilevata dal giudice anche d'ufficio.

* *Cass. civ., sez. III, 11 agosto 1997, n. 7457, Atene c. D'Orazio.*

Nella causa promossa da un condomino contro il condominio, ai sensi dell'art. 1136, comma 6, c.c., l'assemblea del condominio, chiamata a dichiarare se debba costituirsi e resistere, non può deliberare se non consta che sono stati invitati tutti i condomini, ivi compreso il condomino che ha promosso la causa.

* *Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 1995, n. 1980, Colella c. Cond. di via Borsani, 5, Bari.*

La pretesa del condomino, avente quale fine il ripristino dello status quo ante di una cosa comune illegittimamente alterata da altro condomino, si fonda sul disposto di cui all'art. 1102 c.c. (diversamente dalla pretesa, fondata sul disposto di cui al successivo art. 1108, di attuare innovazioni intese al miglioramento della cosa comune) e, mirando all'eliminazione di una situazione provocata dall'illecito comportamento di uno dei condomini, può essere fatta valere direttamente con l'azione giudiziaria.

* *Cass. civ., sez. II, 13 novembre 1997, n. 11227, Soc. Riviera Costruzioni c. Spagna, in Arch. loc. e cond. 1998, 206.*

L'esistenza dell'organo rappresentativo unitario del condominio, sfornito come è quest'ultimo di una personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, non priva ciascuno di costoro del potere di promuovere le azioni a difesa dei diritti comuni inerenti all'immobile in condominio o di resistere alle stesse. Tale potere sussiste anche nell'ipotesi in cui si denunci l'inosservanza del regolamento di condominio per non avere un condomino previamente interpellato l'amministratore prima dell'esecuzione di lavori sulle parti comuni.

* *Cass. civ., sez. II, 5 febbraio 1980, n. 832, Dentis c. Soc. Hotel Genova.*

La facoltà riconosciuta all'amministratore del condominio dall'art. 1130 n. 4, c.c. di agire in giudizio per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio non esclude che ciascun condomino possa provvedervi direttamente. Il diritto dell'amministratore si aggiunge infatti 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. Pertanto, nel caso di una costruzione eretta abusivamente da un condomino su una parte comune dell'edificio, la controversia è regolarmente promossa nei confronti del solo autore dell'illecito anche da parte di uno solo dei condomini, atteso che ciascuno di essi ha il diritto di esigere indipendentemente dell'opinione degli altri la rimozione dell'opera abusiva.

* *Cass. civ., sez. II, 16 settembre 1991, n. 9629, Roggero c. Facincani.*

Poiché il diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interezza, sia pure con il limite del concorrente diritto degli altri condomini, anche un solo condomino può promuovere le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti alla comunione. Pertanto, tali azioni possono essere deliberate - anche a maggioranza - dall'assemblea dei condomini, la quale può conferire all'amministratore o ad altri il potere di agire, nel comune interesse, per la rivendicazione di parti comuni dell'edificio condominiale, salvo il diritto dei condomini dissenzienti di ottenere l'esonero di responsabilità a norma dell'art. 1132 cod. civ.

* *Cass. civ., sez. II, 10 settembre 1980, n. 5220, Del Peo c. Cond. V. Romagnos. Conformi: Cass. civ. 16 luglio 1994, n. 6699, Cass. 25 giugno 1994, 6119.*

Ciascun condomino può agire da solo a tutela del suo diritto sulle cose comuni, leso da un altro condomino, senza necessità di chiamare in giudizio gli altri condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 24 aprile 1981, n. 2451, Ferrara c. Carosello.*

Ciascun condomino può agire a tutela delle parti comuni senza necessità di integrare il contraddittorio nei confronti degli altri condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 28 agosto 1998, n. 8546, Testi c. De Angelis ed altri, in Arch. loc. e cond. 1998, 667.*

Ciascun condomino convenuto in revindica può stare autonomamente in giudizio non occorrendo alcuna integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri, salvo che il convenuto eccepisca la titolarità esclusiva del bene stesso, dovendosi in tal caso consentire a tutti gli altri condomini di confutare tale assunto.

* *Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1997, n. 12255, Pizzi c. De Pretto, in Arch. loc. e cond. 1998, 402.*

Il diritto di ciascun condomino ha, per oggetto, la cosa comune intesa nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui, con la conseguenza che egli può legittimamente proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune senza che si renda necessaria la integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 1998, n. 10478, Forconi c. Di Giulio.*

Le azioni a difesa o a vantaggio della cosa comune possono essere esperite dai singoli condomini senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti alla comunione salva l'ipotesi in cui sia stata contestata la configurabilità stessa della condominialità.

* *Cass. civ., sez. II, 5 maggio 1998, n. 4520, Grancagnolo c. Puglisi ed altri.*

Ciascun comproprietario, in quanto titolare dell'intera consistenza del bene formante oggetto della comunione, è legittimato da solo, senza necessità di litisconsorzio con gli altri comunisti, a tutelare in via petitoria o possessoria i diritti reali di godimento relativi alla cosa comune che pretenda violati.

* *Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 1983, n. 1333, Filippini c. Filippini.*

Poiché la ripartizione delle spese di un servizio comune incide sul diritto soggettivo di ciascun condomino di contribuirvi in proporzione della proprietà su cose e servizi comuni, ciascun condomino ha un autonomo interesse ad intervenire (art. 105 c.p.c.) nel giudizio instaurato da altri contro il condominio per l'impugnazione di una delibera contraria al regolamento condominiale contrattuale, e ad ottenere una pronuncia sulla sua domanda indipendentemente dall'eventuale transazione tra le altre parti, ad esso inopponibile, e dall'adozione di delibera assembleare sostitutiva di quella oggetto di giudizio che egli può impugnare senza limiti di tempo, se è modificativa dei criteri di ripartizione delle spese e adottata con il suo dissenso, perché nulla.

* *Cass. civ., sez. II, 27 febbraio 1998, n. 2158, Deutsche Bank Spa c. Larivera.*

Nel condominio di edifici, che costituisce un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio. (Nella specie, la S.C., sulla base di detto principio, ha ritenuta legittima la transazione intervenuta in sede giudiziale fra tutti i condomini dell'edificio, ritenendo irrilevante la mancanza della sottoscrizione di uno di essi, nella sola qualità di amministratore dell'immobile).

* *Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2001, n. 9033, Oliva c. Condominio Via cacciatore, 26, Salerno.*

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore.

* *Cass. civ., sez. II, 28 agosto 2002, n. 12588, Rollo ed altri c. Rizzi ed altri.*

Il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quello dei suoi componenti, onde il singolo condomino deve sempre considerarsi parte nella controversia tra il condominio e altri soggetti, anche se rappresentato ex mandato dell'amministratore. (Nella specie, in una controversia tra il condominio ed un soggetto che asseriva di aver svolto attività di portiere, la S.C. ha ritenuto, ai fini della competenza territoriale ex art. 30 bis c.p.c., «parte» nel processo un giudice condomino del suddetto condominio).

* *Cass. civ., sez. lav., 16 maggio 2002, n. 7119, Nigro c. Cond. Parco De Stefano.*

In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 8 aprile 2002, n. 5035, Cirino c. Condominio Corso Garibaldi, 215, Salerno, in Arch. loc. e cond. 2002, 273.*

Quando taluno faccia valere in giudizio una questione attinente al contenuto ed ai limiti dei diritti individuali dei singoli condomini, sono questi ultimi ad essere passivamente legittimati uti singuli alla domanda, e non l'amministratore quale rappresentante della collettività in relazione alle questioni riguardanti le parti comuni dell'immobile.

* *Trib. civ. Milano, 8 maggio 1991, inedita.*

Ciascun condomino, in quanto titolare del diritto di comproprietà sulle parti comuni, è legittimato a far valere i diritti che hanno per oggetto questi beni, al pari dell'organo preposto alla loro tutela che è l'amministratore del condominio.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 7 maggio 1992, inedita.*

Il condomino non è legittimato ad adire autonomamente l'autorità giudiziaria, ma, provocata la delibera condominiale, può impugnare nei prescritti termini tassativi le decisioni dell'assemblea.

* *Trib. civ. Piacenza, 2 novembre 1989, n. 626, Bruzzi c. Condominio S. Antonino di Piacenza, in Arch. loc. e cond. 1990, 72.*

I singoli partecipanti alla comunione potranno agire a difesa dei propri diritti solo ove sia in discussione il loro diritto sulle cose comuni ed, in particolare, quando si tratti di difesa dei diritti reali afferenti all'edificio condominiale; nel caso invece di diritti di obbligazione non si può ravvisare un interesse diretto del condomino alla tutela giudiziaria trovando le facoltà ed i doveri ad essi connessi altro e specifico centro d'imputazione.

* *Trib. civ. Firenze, 14 febbraio 1990, n. 219, inedita.*

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sprovisto di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove (come nella specie) non vi provveda l'amministratore.

* *Cass. civ., sez. II, 7 agosto 2002, n. 11882, De Lutio ed altro c. Iannitti, in Arch. loc. e cond. 2002, 723.*

Nell'assicurazione della responsabilità civile, l'obbligazione dell'assicuratore al pagamento dell'indennizzo all'assicurato, è autonoma e distinta dall'obbligazione risarcitoria dell'assicurato verso il danneggiato, e ciò anche nell'eventualità in cui l'indennità venga pagata - materialmente - direttamente al terzo ai sensi dell'art. 1917, comma secondo c.c. Da ciò consegue che, non sussistendo un rapporto immediato e diretto tra l'assicuratore ed il terzo, quest'ultimo, in mancanza di una normativa specifica come quella della responsabilità civile derivante dalla circolazione stradale, non ha azione diretta nei confronti dell'assicuratore. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione della corte di merito che aveva negato la legittimazione ad agire del condomino danneggiato dalla rottura di una tubazione condominiale il quale aveva proposto azione diretta nei confronti della società assicuratrice della responsabilità civile del condominio).

* *Cass. civ., sez. III, 18 luglio 2002, n. 10418, Fornarola ed altra c. Soc. L'Abeille Comp. It. Assic, in Arch. loc. e cond. 2003, 338.*

In tema di appalto di lavori condominiali, l'azione di risarcimento ex art. 1668 c.c. nei confronti dell'appaltatore per i danni che ne sono derivati a causa della non corretta e regolare esecuzione, può essere promossa da ciascuno dei condomini, legittimati in proprio ad agire, pur se il contratto sia stato stipulato dall'amministratore.

* *Cass. civ., sez. II, 17 gennaio 2003, n. 631, Soc. Sirpa e Grinza c. Bilotta ed altri, in Arch. loc. e cond. 2003, 488.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA.](#)