

Cassazione. I singoli non hanno legittimazione ad agire contro le decisioni che non toccano il proprio interesse esclusivo

Ricorso precluso ai condomini

Solo l'amministratore può impugnare le delibere sui servizi in comune

Luana Tagliolini

Legittimato ad agire e, quindi, a impugnare certe deliberazioni dell'assemblea condominiale - come quella relativa alla nomina dell'amministratore - è in via esclusiva l'amministratore del condominio. Il principio di diritto, solo a prima vista paradossale, è stato ribadito dalla Corte di cassazione (sentenza 19223 depositata il 21 settembre 2011). I giudici hanno affrontato il caso di una condomina ricorrente che aveva chiesto l'annullamento di una delibera di nomina dell'amministratore. Ottenuta la vittoria in primo grado, la ricorrente si era poi difesa in appello sostenendo che i singoli non avevano la legittimazione a stare in giudizio. Nel caso specifico, peraltro, si era anche verificata la situazione per cui l'amministratore, che era anche avvocato, aveva proposto appello difendendo lui stesso il condominio, senza al-

cuna delibera.

I giudici di legittimità hanno ritenuto che l'appello proposto dai condomini andasse dichiarato inammissibile, essendo fondata l'eccezione di mancanza di legittimazione a impugnare, sollevata dalla ricorrente nei loro confronti.

Questa affermazione - precisano i giudici di Cassazione - non contraddice la regola generale secondo cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario (cioè l'amministratore) non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla loro condizione di condomini, 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.

Lo stesso potere, però, non trova applicazione nei riguardi delle controversie aventi a oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quella relativa alla nomina dell'amministratore, quindi con finalità di gestione del servizio comune, inteso in senso strumentale, tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti (è un punto affermato anche dalla Cassazione, sentenza 2396/2009).

Il confine è sottile e sicuramente difficile da individuare a livello pratico, ma le ricadute sono molto importanti. Nel caso di specie, infatti, la legittimazione ad agire e, quindi, a impugnare spetta, in via esclusiva, all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino. Sempre gli stessi

giudici hanno ritenuto, invece, inammissibile l'eccezione di nullità della procura rilasciata nell'atto di appello dal condomino per la mancanza di autorizzazione assembleare in quanto si tratta di eccezione proposta per la prima volta in sede di legittimità.

Ribadisce la Corte che in cassazione non è consentita la proposizione di nuove questioni di diritto, ancorché rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio, quando esse presuppongano o, comunque, richiedano nuovi accertamenti o apprezzamenti di fatto preclusi alla Suprema corte.

La ragione della limitazione sta nella natura e nella funzione del giudizio di Cassazione, che vuole essere giudizio sul processo e, quindi, giudizio di valore sui dati del processo, e non può quindi, di regola, consentire la deduzione o la prova di fatti nuovi in tal senso.

© R. PRODUZIONE RISERVATA

LA REGOLA

La presenza di un organo rappresentativo non priva in linea generale della facoltà di agire in via personale

La sentenza in pillole

01 | IL PRINCIPIO GENERALE

Il condominio è 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

02 | L'ECCEZIONE

Il principio generale di cui sopra non trova applicazione nei riguardi delle controversie aventi a oggetto l'impugnazione di

deliberazioni della assemblea condominiale che, come quella relativa alla nomina dell'amministratore (quindi con finalità di gestione del servizio comune, inteso in senso strumentale), tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti

03 | GLI EFFETTI

Conseguenza diretta è che in tali controversie (impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale) la legittimazione ad agire e quindi a impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino (in tale senso Cassazione, sentenza 2396/2009)

