

Personalità giuridica e Condominio: una vexata quaestio che torna al vaglio delle Sezioni Unite (nota alla sentenza della Cassazione civile, Sezioni Unite, 18 aprile 2019, n.10934)

di Serena Barberio

Dottoranda di ricerca presso l'Università degli Studi di Napoli "Parthenope"

ABSTRACT

In the sentence no. 10934 of 18 April 2019, the Sezioni Unite deny to recognize the legal personality of the Condominium. In fact, under the law silence, doctrine and jurisprudence have long argued about the real juridical nature of an entity so peculiar as to escape any normative categorization. However, the heterogeneity of the collective organisms that operate as autonomous subjects of law in the world of economic and legal traffic leads to a rethinking of what, perhaps, has always been considered too simplistically a "management body".

SINTESI

Con la sentenza n. 10934 del 18 aprile 2019, le Sezioni Unite negano nuovamente il riconoscimento della personalità giuridica in capo al Condominio. Nel silenzio normativo, dottrina e giurisprudenza si sono a lungo interrogate circa la reale natura giuridica di un ente tanto peculiare da sfuggire ad ogni categorizzazione normativa. Ad ogni modo, l'eterogeneità degli organismi collettivi che operano ormai come soggetti autonomi di diritto nel mondo dei traffici economici e giuridici induce ad un ripensamento di tale istituto che, forse, troppo semplicisticamente è ritenuto un "ente di gestione".

SOMMARIO: 1. Premessa – 2. La disciplina condominiale e il difficile connubio tra teoria e prassi – 3. La soggettività giuridica del Condominio in raccordo con la sistematica vigente – 4. La soggettività del Condominio come presupposto di autonomia patrimoniale – 5. La figura dell'amministratore di Condominio – 6. Il mancato riconoscimento della personalità giuridica tra efficienza e *pragma* – 7. Conclusioni

1. Premessa

Il 18 aprile 2019 la Corte di Cassazione, con sentenza n.10934, è tornata ad occuparsi di una questione che, seppur da lungo tempo dibattuta, continua a non trovare pacifica soluzione. Sollecitate dalla II Sezione civile,¹ infatti, le Sezioni Unite hanno negato nuovamente il riconoscimento di una personalità giuridica in capo al Condominio. La Suprema Corte ribadisce, così, un orientamento ormai granitico, nonostante la peculiare natura giuridica dell'ente condominiale che,

¹ Con ordinanza interlocutoria del 15 novembre 2017, n.27101.

indubbiamente, sfugge ad ogni categorizzazione normativa.²

Se l'ordinanza di rimessione, tesaurizzando anche gli insegnamenti delle Sezioni Unite del 2014,³ parte dal presupposto che il Condominio e il singolo condomino debbano intendersi come "stessa parte"⁴ processuale e dubita,

² Autorevole dottrina, sul punto, ha chiaramente affermato che «il condominio indica una situazione (del tutto particolare e irriducibile ai consueti schemi) di determinazione di un rapporto intermedio tra l'idea della persona fisica e quella della persona giuridica, nel senso cioè di definire uno stato di contitolarità (collettiva) del diritto di proprietà delle parti comuni; pertanto risulterebbe alquanto singolare, se si optasse per la soggettività giuridica del condominio, la coesistenza di singoli soggetti (persone fisiche) titolari della proprietà individuale e di un (nuovo) soggetto dotato di capacità giuridica (o mera soggettività) titolare (in quanto tale) della proprietà (di parti) in comune» (Così G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, pp. 789 e ss.). Invero, ferma la negazione del riconoscimento di una personalità giuridica in capo al Condominio, considerati gli organismi che oggi operano nel mondo dei traffici giuridici appare limitante abbandonare anche l'ipotesi dell'imputabilità in capo all'ente condominiale di una qualche soggettività giuridica per il solo fatto che non si possa configurare un soggetto diverso dai singoli *domini* abilitato a decidere sulle parti comuni, coordinandosi con questi ultimi. Come affermato in dottrina, «si è preferito lasciare lo *status quo* ante, restando inteso che sono esclusivamente i proprietari delle singole unità immobiliari a decidere sulla destinazione e sull'uso delle parti comuni; diversamente, i condomini si sarebbero visti spogliati del proprio diritto di proprietà, sia pure nella forma della comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, che trasmigrava nel patrimonio del condominio inteso quale ente con soggettività giuridica autonoma» (Così A. CELESTE, *La personalità giuridica del condominio cacciata dalla porta rientra dalla finestra?: alle Sezioni Unite (si spera) l'ardua sentenza*, in *Imm. & Prop.*, 2, 2018, pp. 92 e ss.).

³ Il riferimento è a Cass. civ., SS.UU., sent. 18 settembre 2014, n.19663. Trattasi di pronuncia avente ad oggetto la questione relativa alla legittimazione dei singoli condomini ad agire in giudizio per far valere il diritto all'equa riparazione per la durata irragionevole del processo intentato dal Condominio – in persona dell'amministratore – del quale i condomini non siano stati parte, pur trattandosi di diritti connessi alla loro partecipazione condominiale. Ebbene, la Corte dopo aver ripercorso il complesso *iter* giurisprudenziale che ha condotto a negare graniticamente la personalità giuridica in capo al Condominio, ritenendo quest'ultimo un mero ente di gestione, finisce per escludere che il singolo condomino che non sia stato parte, in senso formale, nel processo presupposto sia legittimato ad agire per la equa riparazione del danno da irragionevole durata del processo ex Legge n.89 del 2001. Tale compito, infatti, spetta al Condominio, in persona del suo amministratore, purché opportunamente autorizzato da delibera assembleare.

⁴ Cfr. ordinanza interlocutoria Cass. civ., Sez. II, sent. 15 novembre 2017, n.27101. Come osservato in dottrina, «se la pregressa richiamata costruzione giurisprudenziale aveva ritenuto che il singolo condomino dovesse sempre considerarsi parte nella controversia tra il condominio e altri soggetti, seppur rappresentato ex mandato dall'amministratore, proprio per la prospettazione dell'assoluta mancanza di soggettività del condominio, questa impostazione – ad avviso dell'arresto del 2014 – entrava in crisi ove ci si soffermasse sull'autonomia del condominio come "centro di imputazione di interessi", di diritti e di doveri, cui corrispondeva una piena capacità processuale: in tal caso, infatti, il singolo condomino dovrà "essere considerato parte in quel processo solo se vi intervenga", e non, invece, già "qualora sia rappresentato dall'amministratore". Secondo il Collegio, viene così tracciata una differenziazione tra la "parte-condominio" (il quale rileva, oramai, sia come soggetto dell'azione che come soggetto della lite) e la "parte-condominio intervenuto", differenziazione che dovrebbe incidere sull'individuazione dei limiti soggettivi del giudicato, come anche su quelli oggettivi radicati nella domanda,

pertanto, dell'ammissibilità del ricorso incidentale tardivo proposto direttamente in sede di legittimità da parte di una condomina non intervenuta anche nei precedenti gradi di merito,⁵ le Sezioni Unite sono cristalline nel ritenere che il Condominio è un ente privo di personalità giuridica.⁶

Stante il silenzio normativo sul punto, del resto, non può stupire affatto che la giurisprudenza si sia "coattivamente" attestata nel ritenere il Condominio un ente di gestione e, dunque, nessun differente orientamento può ricercarsi in quanto statuito dalle Sezioni Unite nella pronuncia in commento.

Il *casus belli* che determina il nuovo intervento sul tema ha origine nel 2004, quando un Condominio romano conviene in giudizio una condomina per sentir condannare quest'ultima alla riduzione in pristino delle opere dalla stessa realizzate in violazione del regolamento condominiale e in violazione della servitù di passaggio esistente in favore di parti comuni. La convenuta, infatti, in qualità di proprietaria degli ultimi tre piani di uno stabile, aveva modificato la scala

riguardanti il *petitum* e la causa petendi fatti valere in causa» (così A. CELESTE, *La personalità giuridica del condominio cacciata dalla porta rientra dalla finestra?: alle Sezioni Unite (si spera) l'ardua sentenza*, in *Imm. & Prop.*, 2, 2018, p. 97).

⁵ L'ordinanza di rimessione, sul punto, invoca il principio di consumazione dell'impugnazione. Fisiologico corollario dei principi di unità e non frazionabilità dell'impugnazione, il principio di consumazione impone che una volta proposta l'impugnazione, ove mai il procedimento non giunga alla sua naturale definizione, la stessa non può essere nuovamente proposta se della stessa specie di quella definita in rito. Si veda, sul punto, il combinato disposto degli artt. 358, 387 e 338 c.p.c. (cfr. C. MANDRIOLI, *Diritto processuale civile*, Torino, 2006. F. CARNELUTTI, *Istituzioni di diritto processuale civile italiano*, Roma, 1956; E. RUGGERI, *Il principio di consumazione dell'impugnazione: origine ed applicazioni*, in *Rivista di diritto processuale*, 4, 2008, pp. 1009 e ss.). Nel caso di specie, poi, rilevano i profili della legittimazione sostitutiva e della rappresentanza reciproca, propri della comunione ordinaria e, invero, solo adattati alla realtà condominiale. Il Condominio, in particolare, aveva deciso di non impugnare tutti i capi della sentenza pronunciata dalla Corte d'Appello di Roma e di censurare soltanto talune questioni, prestando così acquiescenza rispetto ad altre. La peculiarità del caso di specie si sostanzia nel fatto che la condomina intervenuta soltanto dinanzi alla Suprema Corte di Cassazione non si è affatto limitata ad argomentare in senso conforme al Condominio, ma si è spinta a proporre difese inerenti alle questioni di diritto sulle quali il resistente principale non si era affatto pronunciato.

⁶ Ne consegue, allora, che la rappresentanza processuale del Condominio non può affatto riconoscersi in via esclusiva in capo all'amministratore, ma occorre che sia imputata anche in capo ai singoli condomini in tutte quelle controversie la cui *res litigiosa* interessa diritti aventi ad oggetto beni comuni. Si configura, in casi della specie, un'ipotesi di legittimazione concorrente di condomini e Condominio, anche se «il condòmino che sopraggiunga in giudizio si giova e subisce i limiti delle difese spese fino a quel momento in giudizio dal Condominio stesso». (v. Cass. civ., SS.UU., sent. 18 aprile 2019, n.10934.)

esterna che conduceva ai piani superiori del fabbricato e ciò, a dire del Condominio, sarebbe avvenuto in spregio a quanto previsto dal regolamento condominiale.

Il giudice di prime cure accoglie integralmente le domande di parte attorea, ma la sentenza viene parzialmente riformata dalla Corte d'Appello di Roma,⁷ in ragione del «difetto di prova di un aggravamento della servitù conseguente allo spostamento all'interno dell'appartamento della scala di accesso al quinto piano». Il giudizio arriva così in Cassazione e, qui, si verifica l'*empasse*: una seconda condomina interviene per la prima volta in sede di legittimità, impugnando capi della sentenza di appello rispetto ai quali l'attore in primo grado era rimasto soccombente.⁸ Trattasi, in particolare, di profili non oggetto delle difese del Condominio in appello, di talché può ragionevolmente ritenersi che l'intervenitrice *ad adiuvandum* propone, nella sostanza, un ricorso incidentale tardivo al fine di sopperire al parziale silenzio difensivo da parte dell'ente condominiale. Ebbene, rilevata la controversa configurabilità di un diritto in capo alla condomina di interporre un ricorso incidentale tardivo soltanto in sede di legittimità, la II Sezione Civile⁹ rimette la causa al Primo Presidente perché venga decisa dalle Sezioni Unite che, ad ogni modo, si determinano per l'ammissibilità del ricorso proposto.

Se così è, allora, appare di immediata percezione che il quesito posto alla Suprema Corte ha solo in apparenza rilievo squisitamente processuale, sottacendo piuttosto la *vexata quaestio* inerente alla natura giuridica del Condominio a cui, purtroppo, non ha fornito alcuna risposta la novella normativa del 2012.¹⁰

Né, tantomeno, con la sentenza in commento può dirsi che sia stato finalmente tagliato il traguardo della "certezza definitoria" tanto auspicata. Tale

⁷ Si veda Corte d'Appello di Roma, sent., 21 novembre 2014, n.7179.

⁸ Vale a dire la domanda di riduzione in pristino e la compensazione delle spese di lite in appello.

⁹ V. ordinanza interlocutoria del 15 Novembre 2017, n.27101.

¹⁰ Il riferimento è alla legge di riforma del condominio (L. 11 dicembre 2012, n.220, recante «Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici»).

pronuncia, infatti, è perfettamente coerente con gli approdi già raggiunti e non perché sia sterile precipitato di un adeguamento alla lacuna normativa esistente. Il tema del mancato riconoscimento della personalità giuridica in capo al Condominio, non a caso, non costituisce neppure la chiave di volta del pronunciamento in esame e ciò, a parere di chi scrive, perché le Sezioni Unite non ritengono affatto di dover sollecitare sul punto alcun intervento normativo.

Occorre, allora, che si indaghi in dettaglio se vi sia un'effettiva esigenza di addivenire ad un riconoscimento della personalità giuridica per l'istituto condominiale, non potendosi negare, alla luce della sistematica vigente, che tale ente sia già opportunamente contraddistinto da una soggettività di diritto privato.¹¹

2. La disciplina condominiale e il difficile connubio tra teoria e prassi

In ragione dell'assenza di qualsivoglia disposizione normativa che definisca cosa debba intendersi per Condominio,¹² appare opportuno chiarire che la

¹¹ Ben vero è che parte della dottrina si è orientata nel negare che la disciplina introdotta dalla riforma del Condominio abbia determinato il riconoscimento in capo a tale ente di una soggettività giuridica, ritenendo piuttosto che la novella induce ad enfatizzare «la permanenza di una soluzione (certamente sottesa all'originario impianto del codice civile) volta ad escludere ogni autonomizzazione del condominio rispetto al complesso dei singoli condomini che lo costituisce» (Così G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013). In altre parole, tale ente costituirebbe null'altro che «una specie di comunione, certo organizzata ma non al punto di spersonalizzare l'insieme, la sua opera o le sue risorse per dar vita ad una nuova figura soggettiva» (M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale (legge 220/2012)*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 1, p. 618 e, in tal senso, si veda anche C. M. BIANCA, *Diritto civile*, 1, Milano, 1984, p. 386).

¹² È ben noto, infatti, che fin dal 1942 il legislatore ha avvertito la necessità di disciplinare in modo dettagliato la materia condominiale per far fronte alla diffusione del fenomeno della "proprietà degli edifici divisa per piani". All'indomani dello sviluppo edilizio delle città e del proliferarsi delle case economiche e popolari, si è avvertita l'esigenza di provvedere ad una regolamentazione effettiva e normativa del fenomeno. Sono state, pertanto, promulgate le prime leggi in tema di Condominio (L. n.253 del 7 febbraio 1926; R.D. n.56 del 15 gennaio 1934, convertito in L. n.8 del 10 gennaio 1935) alla luce delle quali si disciplinava per la prima volta l'istituto della comunione verticale, come realtà forzosa e indissolubile, non suscettibile di divisione da parte dei singoli comunisti, pur potendo ciascuno di essi disporre della propria proprietà in modo esclusivo. Secondo autorevole dottrina, del resto, «la proprietà collettiva spettante al gruppo dei condomini non esclude la facoltà di godimento spettante ai singoli partecipanti, nonché la stessa facoltà di disposizione» (S. PUGLIATTI, *La proprietà e le proprietà*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964, pp. 156 e ss.). Ad ogni modo, il legislatore del 1942 non offre una definizione dell'istituto condominiale, dovendosi sul punto rinviare alla Relazione al Re, in cui si legge che «il principio

disciplina dell'ente condominiale si modella sul calco di quella prevista in tema di comunione e si caratterizza per la specialità delle sue disposizioni. In particolare, i beni condominiali si differenziano da quelli che ricadono in regime di comunione per la strumentalità¹³ degli stessi rispetto al godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei condomini; strumentalità che nega al singolo, in via assoluta, la possibilità di utilizzare il bene sì da conseguire autonoma *satisfactio*, a dispetto di quanto accade, invece, per i beni che si collocano in regime di comunione.¹⁴

informatore del condominio sta nel concetto che l'edificio, costituito da locali appartenenti a proprietari diversi, dà vita ad un rapporto complesso, risultante da una proprietà distinta dei singoli locali e da un condominio di altre parti dell'edificio stesso, costituenti accessori per lo più necessari delle parti in proprietà individuale». Sul punto, si veda E. QUADRI, *Diritto Privato*, Giappichelli, Torino, 2018. L'Autore ricorda, in particolare, come nella *Relaz. Cod. civ.*, n.525 chiaramente si affermi che «lo sviluppo assunto dal condominio negli edifici nei tempi più recenti non poteva non consigliare che la relativa disciplina, conseguitasi attraverso provvedimenti speciali, trovasse la sua sede nel codice civile». Sul punto, si veda anche A. C. NAZZARO, *Parti comuni nel condominio tra declino della logica proprietaria e quella dell'abitare*, in *Rass. dir. civ.*, 2015, pp. 896 e ss..

¹³ Sul punto, la Suprema Corte ha avuto modo di chiarire che «quando il bene, anche se rientrante nell'elencazione di cui all'art. 1117 c.c., per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, serve in modo esclusivo al godimento di una parte dell'edificio in condominio, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini, giacché la destinazione particolare vince la presunzione legale di comunione, alla stessa stregua di un titolo contrario» (Così *ex multis* Cass. civ., sentt. 29 dicembre 1987, n.9644, e 25 febbraio 1975, n.758).

¹⁴ Paradigmatico è, sul punto, l'espresso rinvio alle norme in tema di comunione di cui all'art. 1139 c.c., ai sensi del quale la disciplina condominiale si attegga quale disciplina speciale e derogatoria rispetto a quanto sancito a norma degli artt. 1100 e ss. c.c.. Ed invero, se nella comunione ogni diritto reale, ivi incluso quello di proprietà, spetta congiuntamente ad una pluralità di soggetti, ciascuno dei quali vanta pro quota un diritto esclusivo sull'intero, nel Condominio ogni condomino può dirsi titolare di un diritto esclusivo soltanto su talune parti del fabbricato, restando quelle strumentali e accessorie in comproprietà di tutti i condomini. Ma, indubbiamente, tra le peculiarità di primo ordine che distinguono la comunione dal Condominio deve rilevarsi la diversa utilità dei beni che formano oggetto dei differenti diritti, atteso che se nel Condominio trattasi di utilità strumentale, per i beni in comunione l'utilità in parola deve ritenersi finale. Se così è, allora, ben si comprende la *ratio* per cui vi sia un'indivisibilità connessa ai beni condominiali, i quali non possono essere suscettibili di divisione non foss'altro perché strumentali e necessari per il godimento delle singole unità immobiliari. E, parimenti, va da sé per converso la normale divisibilità dei beni che cadono in regime di comunione, atteso che il singolo comunista insoddisfatto dall'altrui inattività ben può richiedere lo scioglimento a norma dell'art. 1111 c.c.. Analogamente, proprio con riferimento alle diverse utilità sottese ai due istituti, si comprende anche la ragione per cui, in materia di rimborso delle spese sostenute dal partecipante per la conservazione della cosa comune, differente è la disciplina nel Condominio di edifici e nella comunione. In particolare, posto che in quest'ultimo caso i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, questi singolarmente ben possono provvedere alla conservazione degli stessi. Nel Condominio, invece, i beni comuni devono

L'incapacità delle disposizioni normative di adattarsi integralmente alla realtà sostanziale, però, ha reso sempre fervido il dibattito dottrinale e giurisprudenziale in ordine ai tratti peculiari e specifici della materia condominiale.

Invero, quella condominiale è una realtà complessa in cui ben emergono tutte le "sfumature" del diritto di proprietà, atteso che ciascun condomino è proprietario individuale di un piano ovvero di una porzione di piano del medesimo fabbricato e, parimenti, contitolare delle parti comuni dell'edificio stesso.¹⁵ Con specifico riferimento alla controversa natura giuridica del Condominio, stante il consapevole silenzio normativo sul punto, dottrina e giurisprudenza hanno provveduto ad enucleare una propria configurazione giuridica dell'istituto in esame, determinando, inevitabilmente, una proliferazione di qualificazioni e orientamenti tale da contribuire ad incrementare la già di per sé indubbia "nebulosità definitoria" dell'ente.¹⁶

intendersi quali utilità strumentali al godimento di beni individuali e, pertanto, la legge regolamenta in modo rigoroso la possibilità che il singolo provveda alla relativa amministrazione.

¹⁵ E. QUADRI, *idem*. Parte della dottrina, inoltre, ha sostenuto che il Condominio debba intendersi come qualificazione giuridica di un fatto, atteso che «il diritto tiene conto della situazione strutturale di un edificio e vi attribuisce rilevanza, prescindendo dalla volontà umana che la determina. È ricorrente la definizione del carattere di immobile condominiale in veste di mera *qualitas fundi* che inerisce al bene, nel senso che il condominio deriva dalla struttura del fabbricato e che, pertanto, riguardo ad esso è priva di significato la sussistenza, o meno, della volontà del singolo di parteciparvi». Così, A. SCARPA, *Il Condominio negli edifici*, Giuffrè, 2017.

¹⁶ Parte della dottrina (cfr. G. BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici*, in *Commentario al codice civile*, a cura di SCIALOJA e BRANCA, 1982, pp. 358 e ss.) più remota ha inteso il Condominio come ente collettivo dotato di una propria personalità giuridica collettiva idonea a garantire, per l'effetto, l'autonomia negoziale dei singoli condomini. È la teoria c.d. "collettivista", che argomenta in tal senso alla luce del combinato disposto di cui agli artt. 1117 e 1139 c.c. secondo cui, estendendosi al Condominio tutte le norme previste dal legislatore in tema di comunione, implicitamente si confermerebbe il riconoscimento normativo del Condominio quale ente collettivo proprietario delle *res* comuni. Ad un'impostazione di tal siffatta specie si è contrapposto chi, invece, ha ritenuto assolutamente inadeguata la negazione di una totale autonomia patrimoniale e di una capacità giuridica *tout court* in capo al Condominio, non fosse altro perché trattasi della tipologia abitativa in concreto più diffusa. E allora, secondo la teoria c.d. "individualista" (cfr. L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da Vassalli, 1956, pp. 220 e ss.; E. GUERINONI, *La natura giuridica del condominio*, in *Il Condominio*, in *Diritto privato nella giurisprudenza*, a cura di Cendon, 2004, pp. 6 e ss.; R. CORONA, *Condominio negli edifici e comunione*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da Gambaro e Morello, III, 2012, pp. 13 e ss.) il singolo condomino proprietario è legato con la cosa comune attraverso uno speciale vincolo di natura pertinenziale. I condomini, infatti, devono ritenersi soggetti distinti e autonomi rispetto al Condominio, anche quando quest'ultimo operi in conformità con quanto sancito da una deliberazione adottata in sede assembleare. Altresì accreditata, infine, è la teoria c.d. "mista" (Cfr. F. GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da

Considerate le finalità poste a fondamento della presente indagine, protesa ad accertare se sussista realmente una necessità di riconoscere il requisito della personalità giuridica in capo a quello che graniticamente viene definito *ente di gestione*,¹⁷ occorre evidenziare che il Condominio, proprio perché privo di personalità giuridica, può dirsi operante nell'interesse comune dei partecipanti e, parimenti, totalmente estraneo ai diritti autonomi propri di ciascun condomino.

Il mancato riconoscimento della personalità giuridica¹⁸ da parte del legislatore

Rescigno, 1982; A. SCARPA, *L'interesse istituzionale del condominio approda nelle sentenze*, in *Amm. Imm.*, 2012, 162) che ha ravvisato nella figura dell'amministratore il rappresentante della volontà di un organo pluralistico le cui decisioni traggono origine proprio dai singoli condomini votanti, atteso che «la configurazione giuridica del rapporto tra proprietà esclusiva e proprietà comune non appare tanto di accessorietà o pertinenza, quanto piuttosto di necessaria coesistenza». In un quadro di tal siffatta, nel 2014 una significativa pronuncia delle Sezioni Unite evidenzia la sussistenza di un rapporto di funzionalità sia delle singole unità immobiliari rispetto all'edificio nel suo complesso sia delle parti comuni rispetto alle proprietà individuali, per effetto del che il Condominio diviene «una struttura organizzativa che riproduce, sia pure in embrione, il modello tipico delle associazioni» (così Cass. civ., SS.UU., sent. 18 settembre 2014, n.19663).

¹⁷ A titolo esemplificativo si veda Cass. civ., Sez. II, sent. 3 agosto 2010, n.18028, in cui chiaramente si sancisce che «il condominio si configura come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, così che l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale è l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale: in sostanza, la legittimazione ad agire a tutela delle cose comuni trova fondamento nell'esercizio dei poteri inerenti al diritto di comproprietà di cui ciascun condomino è titolare». In senso contrario, nel 2008, la Suprema Corte interviene a Sezioni Unite in tema di obbligazioni condominiali e, per ciò che interessa, afferma che il Condominio non può affatto ritenersi ente di gestione sul rilievo che tale istituto «non è titolare di un patrimonio autonomo né di diritti e di obbligazioni» (così Cass. civ., SS.UU., sent. 8 aprile 2008, n.9148). La Suprema Corte espressamente afferma, infatti, che «gli enti di gestione operano in concreto attraverso le società per azioni di diritto comune, delle quali detengono le partecipazioni azionarie e che organizzano nei modi più opportuni: in attuazione delle direttive governative, razionalizzano le attività controllate, coordinano i programmi e assicurano l'assistenza finanziaria mediante i fondi di dotazione. Per la struttura, gli enti di gestione si contrassegnano in ragione della soggettività (personalità giuridica pubblica) e dell'autonomia patrimoniale (la titolarità delle partecipazioni azionarie e del fondo di dotazione)». Per una completa disamina sul tema v. R. SICLARI, *Le obbligazioni condominiali fra dogmatica e prassi*, in *Le "nuove" obbligazioni condominiali, Principi europei, orientamenti giurisprudenziali, interventi legislativi*, a cura di Breccia e Busnelli, in *I quaderni della Rivista di diritto civile*, Padova, 2015, pp. 26 e ss.. Invero, non avendo mai la giurisprudenza provveduto a chiarire cosa si intenda esattamente per ente di gestione, l'ente condominiale appare come realtà dagli incerti confini. Ed infatti, gli enti di gestione *tout court* costituiscono una categoria specifica e definita, a cui il legislatore riconosce compiti e responsabilità distinti (art. 3 ex L. n.1589 del 22 dicembre 1956). E ancora, gli enti di gestione si contrassegnano, quanto alla struttura, in ragione della soggettività (personalità giuridica pubblica) e dell'autonomia patrimoniale di cui sono caratterizzati.

¹⁸ Esemplicativo in tal senso è l'art. 1118 c.c., ai sensi del quale è chiaramente prevista una proprietà comune che appartiene ai proprietari delle singole unità immobiliari del fabbricato, non già ad una persona giuridica *tout court*, come anche il combinato disposto degli artt. 1131 e 1132

nel 2012,¹⁹ però, non impedisce ad un operatore giuridico accorto di constatare che il Condominio appare, comunque, contraddistinto da una vera e propria soggettività giuridica.²⁰

Plurime sono le disposizioni normative contenute nella L. 220 del 2012 che depongono in tal senso. Si pensi, a mero titolo esemplificativo, all'art. 1129, comma 7, c.c., ai sensi del quale è prevista l'apertura di un conto corrente, postale ovvero bancario, intestato al Condominio o, ancora, al comma 2 della succitata disposizione che rileva come grave irregolarità nell'agire dell'amministratore la conduzione, da parte di questi, di una gestione dell'ente tale da generare una

c.c. che riconoscono in capo all'amministratore la rappresentanza dei singoli condomini e non del Condominio come ente da questi distinto. In senso contrario si veda R. CORONA, *La riforma del condominio*, in *R. giur. sarda*, 2012, pp. 55 e ss..

¹⁹ Il riferimento è alla L. 11 dicembre 2012, n.220, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 17 dicembre 2012, n.293, ed entrata in vigore dal 18 giugno 2013. Nei lavori preparatori, infatti, chiaramente vi è traccia della possibilità di provvedere ad un riconoscimento della personalità giuridica in capo al Condominio. Sul punto, ha modo di leggersi, ad esempio che «la disciplina in materia di condominio negli edifici è datata e negli anni sono intervenuti cambiamenti nella società e nei modelli di insediamento che hanno fatto sorgere la necessità di innovazioni normative di adeguamento alle esigenze dei condomini e degli operatori del settore. In Commissione si è molto discusso sull'opportunità di attribuire al condominio personalità giuridica e [omissis] ha ritenuto di presentare un emendamento che ribadisce la proposta, non accolta in sede referente, di fare del condominio un soggetto di diritto autonomo rispetto ai condomini». E ancora «Nulla esclude che un domani si possa andare verso una direzione che è comunque di una sorta di totale spersonalizzazione di ciò che oggi noi conosciamo. Resta però innegabile il fatto che a maggioranza non sia possibile incidere su un diritto assoluto di proprietà, sia pure nella forma della comproprietà delle parti comuni: questa è l'obiezione di fondo, che poi è il presupposto di quel ragionamento che porta a dire che non si può costituire un patrimonio a maggioranza». I lavori preparatori sono consultabili al link: www.senato.it. Il legislatore, pertanto, abbandona l'intento di attribuire al Condominio, con una norma di carattere imperativo e generale, la personalità giuridica. La riforma del Condominio era attesa e, in dottrina e giurisprudenza, fortemente invocata. Tutte le proposte avanzate nel corso di lunghi decenni sono state riunite, durante la XVI legislatura, in un unico disegno di legge, approvato in data 26 gennaio 2011 dal Senato e trasmesso successivamente alla Camera che, con approccio indubbiamente restrittivo, ha limitato ogni innovazione introdotta, concludendo i propri lavori in data 27 settembre 2012. Con l'approvazione definitiva da parte della Commissione Giustizia del Senato della Repubblica, il 20 novembre 2012 il testo viene, poi, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.293 del 17 dicembre 2012. Entra in vigore il 18 giugno 2013.

²⁰ Si assiste, invero, al superamento del concetto di Condominio come *proprietà degli edifici divisa per piani* per ritenere piuttosto tale ente un vero e proprio complesso di unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari che si caratterizza, però, per la presenza di parti comuni strumentalmente destinate al servizio di dette proprietà individuali esclusive. Autorevole dottrina ha, sul punto, sostenuto che «La soggettività del condominio, in definitiva, se non espressamente indicata, sembra comunque affacciarsi con una certa insistenza». F. RUSCELLO, *La riforma del condominio tra novità e problemi irrisolti*, in *Vita not.*, 2013, p. 385.

possibile confusione tra il patrimonio del Condominio e quello personale, sia esso dell'amministratore o dei singoli condomini.

Ad ogni modo, però, non può affatto ritenersi che la novella del 2012 abbia determinato un'epocale riforma della disciplina in questione: il legislatore si è ben guardato dall'«individuare regole ex novo, volte a costruire modelli differenti, innovando, anche strutturalmente, lo stesso istituto giuridico in esame».²¹ Per meglio dire, la riforma avutasi ex legge 11 dicembre 2012, n.220, ha avuto il mero pregio di sancire la “cristallizzazione normativa” di tutto quanto già affermato in dottrina e, ancor di più, in giurisprudenza.²²

Né, per converso, la sentenza in commento appare idonea – e non potrebbe essere altrimenti – a far ritenere che si sia stato superato il traguardo già raggiunto. Ed infatti, proprio la Suprema Corte, evocando le Sezioni Unite del 2014,²³ enfatizza l'entrata in crisi dell'impostazione tradizionale dell'istituto condominiale inteso quale ente di gestione, riconoscendovi la natura di «centro di imputazione di interessi, di diritti e doveri, cui corrisponde una piena capacità

²¹ G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013.

²² V. *ex multis*, Tribunale di Pavia, Sez. III, sent. 26 febbraio 2019; TAR Campania Napoli, Sez. V, sent. 8 ottobre 2018, n.5824; Cass. civ., Sez. II, ord. 26 settembre 2018, n.22911; Tribunale Genova Sez. II, sent. 7 giugno 2018; Tribunale di Torino, Sez. lavoro, sent. 18 gennaio 2018; Cass. civ., Sez. VI-2, ord. 16 maggio 2017, n.12164; Cass. civ., Sez. II, sent. 21 febbraio 2017, n.4436; Tribunale Milano, Sez. XI, sent. 21 luglio 2016; Cass. pen., Sez. II, sent. 18 luglio 2015, n.37666; Cass. civ., Sez. VI-2, ord. 22 maggio 2015, n.10679; Tribunale di Milano, Sez. VII, sent. 3 marzo 2015; Cass. civ., Sez. III, sent. 7 novembre 2014, n.23782; Cass. civ., Sez. III, sent. 30 settembre 2014, n.20557; Tribunale di Cagliari, sent. 17 aprile 2014; Corte d'Appello di Milano, Sez. I, sent. 1° aprile 2014; Tribunale di Milano, Sez. VII, sent. 13 giugno 2013; Cass. civ., Sez. III, sent. 24 luglio 2012, n.12911; Cass. civ., Sez. II, sent. 28 marzo 2012, n.4991; Cass. civ., Sez. VI, ord. 11 gennaio 2012, n.177; Cass. civ., Sez. I, sent. 17 ottobre 2011, n.21461; Cass. civ., Sez. I, sent. 1° ottobre 2011, n.21322; Cass. civ., Sez. II, sent. 17 agosto 2011, n.17331; Cass. civ., Sez. II, sent. 26 marzo 2010, n.7300; Cass. civ., Sez. III, 18 febbraio 2010, n.3900; Cass. civ., Sez. II, sent. 21 gennaio 2010, n.1011; Cass. civ., Sez. III, sent. 20 febbraio 2009, n.4245; Corte d'Appello di Napoli, Sez. II, sent. 7 febbraio 2006; Cass. civ., Sez. II, sent. 28 settembre 2005, n.18896; Cass. civ., Sez. II, sent. 4 maggio 2005, n.9206; Corte d'Appello di Napoli, sent. 24 febbraio 2005; Cass. civ., Sez. III, ord. 12 gennaio 2005, n.452; Cass. civ., Sez. V, sent. 7 dicembre 2004, n.22942; Cass. civ., Sez. II, sent. 11 novembre 2004, n.21418; Cass. civ., Sez. II, ord. 19 ottobre 2004, n.20483; Cass. civ., Sez. II, sent. 25 marzo 2004, n.5973; Cass. civ., Sez. II, sent. 22 maggio 2003, n.8079; Cass. civ., Sez. II, sent. 28 agosto 2002, n.12588; Cass. civ., Sez. II, sent. 22 agosto 2002, n.12343; Cass. civ., Sez. II, sent. 7 agosto 2002, n.11882; Cass. civ., Sez. III, ord. 24 luglio 2001, n.10086; Cass. civ., Sez. II, sent. 18 maggio 2001, n.6853.

²³ V. Cass. civ., SS.UU., sent. 18 settembre 2014, n.19663.

processuale».²⁴ E ciò non può che ritenersi, a parere di chi scrive, adeguamento in concreto, da parte dei giudici di legittimità, alle scelte legislative del 2012 che, seppur protese per una chiara esclusione del riconoscimento della personalità giuridica del Condominio, pragmaticamente riconoscono la sussistenza di elementi che «vanno nella direzione della progressiva configurabilità [...], sicuramente in atto, di una soggettività giuridica autonoma».²⁵

Proprio su tale assunto, infatti, si radica il convincimento delle Sezioni Unite nella sentenza in commento.²⁶

Né corrobora, in senso contrario, quanto statuito dalla Suprema Corte nel 2014.²⁷ L'aver espressamente riconosciuto, da parte dei giudici di legittimità, anche in assenza di qualsivoglia delibera assembleare autorizzativa, la possibilità di agire in capo al Condominio per ottenere l'equa riparazione del pregiudizio patito per le irragionevoli lungaggini processuali, fonda altrove la propria ragione giustificativa. La Suprema Corte, nel 2014,²⁸ infatti, si limita ad escludere il diritto del singolo condomino ad agire per ottenere il riconoscimento di un equo indennizzo ex L. n.89 del 24 marzo 2001 non già perché riconosca il Condominio quale persona giuridica *de facto* e, per l'effetto, legittimata ad agire per conto del suo amministratore, bensì piuttosto perché valorizza la reale ontologia dell'indennizzo di che trattasi, ritenendolo cioè uno strumento riparatorio strettamente correlato alla partecipazione al giudizio.²⁹ Ne deriva,

²⁴ *Idem.*

²⁵ *Idem.*

²⁶ Cass. civ., SS.UU., sent. 18 aprile 2019, n.10934. Come osservato, «non si può nascondere il lento, e forse inesorabile, processo di "entificazione" del condominio, nel senso che si deve riconoscere che, soprattutto alla luce dei recenti approdi ermeneutici dei giudici di legittimità, sembrano emergere sintomi di una soggettività, per così dire, attenuata, se solo si consideri la rappresentanza processuale (attiva e passiva) dell'amministratore, nonché la possibilità di quest'ultimo di assumere obbligazioni nei confronti dei terzi». Così A. CELESTE, *La personalità giuridica del condominio cacciata dalla porta rientra dalla finestra?: alle Sezioni Unite (si spera) l'ardua sentenza*, in *Imm. & Prop.*, 2, 2018, pp. 97 e ss..

²⁷ Cass. civ., SS.UU., sent. 18 settembre 2014, n.19663.

²⁸ *Idem.*

²⁹ Del resto, a riprova di quanto asserito, nessun indennizzo ex L. n.89 del 24 marzo 2001 può essere riconosciuto in favore di chi abbia deciso di restare contumace nel processo e di adottare, dunque, una strategia processuale che presuppone la mancata partecipazione al giudizio.

pertanto, che la legittimazione ad agire per l'equa riparazione spetta esclusivamente al Condominio, in persona dell'amministratore, in quanto parte in senso formale del processo, come parimenti spetterebbe al singolo condomino sol quando egli abbia effettivamente partecipato al giudizio.³⁰

Posto, allora, che indubbiamente il Condominio già si atteggia come «autonomo soggetto giuridico»,³¹ le Sezioni Unite non sconvolgono nel ritenere che sia la *res litigiosa* a determinare il riconoscimento del potere processuale in favore del solo Condominio ovvero dei singoli condomini.

In altre parole, i giudici di legittimità evidenziano la necessità che si individui nella natura dei diritti contesi la ragione di fondo in virtù della quale addivenire ad un riconoscimento della facoltà in capo al singolo condomino di affiancarsi ovvero surrogarsi all'amministratore nella difesa in giudizio dei diritti vantati sui beni comuni.³²

Si necessita, allora, di uno spostamento del baricentro di interesse, di un mutamento della prospettiva di indagine che deve, inevitabilmente, fondarsi non già sul riconoscimento di una personalità giuridica *de facto* in capo al Condominio, bensì piuttosto sulla reale natura dei diritti per cui è causa.

³⁰ Le Sezioni Unite, sul punto, opportunamente evidenziano come in realtà «la risarcibilità del danno morale resta ancorata saldamente alla qualità di parte processuale, pena la possibile duplicazione dei risarcimenti, come ritenuto da quella giurisprudenza che giudica irrilevante il disagio patito dai soci o dall'amministratore delle società, anche se ai limitati effetti dell'accoglimento della ulteriore pretesa di indennizzo da questi azionata in proprio. Il che deve naturalmente valere anche per i soci delle società di persone le quali, pur essendo prive di personalità giuridica, costituiscono un autonomo centro di imputazione soggettiva di rapporti giuridici, anche agli effetti della legge Pinto (v. Cass., sent. n.3118 del 2005)». Così, Cass. civ., SS.UU., sent. 18 settembre 2014, n.19663. Ed invero, il danno non patrimoniale, inteso come danno morale soggettivo, è conseguenza normale della violazione del diritto alla ragionevole durata del processo e, per le persone giuridiche, si riflette sui soggetti individuali «a causa dei patemi d'anima e disagi psicologici che provoca tale lesione alle persone preposte alla gestione dell'ente o ai suoi membri, con la conseguenza che il giudice deve ritenere tale danno esistente, salvo circostanze particolari che lo escludano» (cfr. Cass. civ., 15 giugno 2006, sent. n.13829; Cass. civ., sent. 29 marzo 2006, n.7145; Cass. civ., sent. 28 ottobre 2005, n.21094, e Cass. civ., sent. 30 agosto 2005, n.17550).

³¹ Cass. civ., SS.UU., sent. 18 aprile 2019, n.19034.

³² Va da sé, pertanto, che nelle controversie aventi ad oggetto un diritto comune, fatti salvi i poteri attribuiti all'amministratore ex art. 1131 c.c., occorre comunque valutare la natura degli interessi oggetto della causa e, in particolare, quelli dei singoli condomini sulle parti comuni o su propri beni facenti parte del Condominio.

3. La soggettività giuridica del Condominio in raccordo con la sistemática vigente

Se nella sentenza in commento la Corte è chiara nel ribadire che il Condominio è un ente di gestione sfornito di una personalità giuridica autonoma distinta da quella dei suoi partecipanti, ciò nondimeno traspare nel provvedimento un'indubbia consapevolezza delle peculiarità proprie di tale istituto.

La conferma del mancato riconoscimento di una personalità giuridica in capo all'ente condominiale, infatti, evidenzia e rafforza ancor di più il convincimento che non occorre sancire una nuova qualificazione giuridica del Condominio che, a parere di chi scrive, si attegga già come autonomo soggetto di diritto.

Ed infatti, a riguardo, viene in evidenza la circostanza che il nostro legislatore ha accolto una nozione di soggettività giuridica che si svincola dalla personalità giuridica e ciò al chiaro fine di disciplinare quell'ormai sempre più ampio novero di soggetti che, seppur privi di personalità giuridica, operano autonomamente nel mondo del diritto.³³

Il rilievo sociale ormai assunto dalle organizzazioni che, pur non riconosciute, devono pacificamente ritenersi centri di imputazione di situazioni giuridiche e, in quanto tali, soggetti di diritto distinti dai propri membri, impone, ad oggi, di rifuggire dal ritenere che la formale attribuzione della personalità giuridica sia fattispecie costitutiva della soggettività. Se così è, il Condominio non può che ritenersi soggetto di diritto autonomo e distinto da suoi partecipanti.

Ciò, del resto, è opportunamente chiarito anche da parte degli stessi giudici di legittimità proprio nella sentenza in commento, ove chiaramente è valorizzata «la complessità della dialettica tra interesse condominiale ed interesse del singolo

³³ Sul punto, appare assolutamente meritevole di condivisione quanto sostenuto da autorevole dottrina, secondo cui «la progressiva ed inesorabile emancipazione della soggettività metaindividuale dalla personalità giuridica non pone solo l'interrogativo circa il positivo ed attuale valore da attribuire alla distinzione tra associazioni riconosciute e non riconosciute. Sollecita l'interprete ad interrogarsi sulle forme giuridiche del pluralismo e, in particolare, sul significato tecnico, non sistematico, da riconoscere alla personalità giuridica» (così A. BARBA, *Soggettività metaindividuale e riconoscimento della personalità giuridica*, in *Riv. dir. civ.*, 3, 2018, p. 647).

condomino, che si pone talvolta in termini di reciproco contemperamento, tal'altra in termini di contrapposizione o di prevalenza dell'uno sull'altro».³⁴

Ed invero, proprio come accade nel fenomeno societario, in cui è la volontà³⁵ di perseguire un risultato individualmente non realizzabile a costituirne la *ratio* ontologica, anche il fenomeno condominiale può dirsi esatto precipitato di una necessità; necessità che si giustifica alla luce di valutazioni di opportunità che muovono i singoli condomini e che induce gli stessi a "con-dividere" in base alle singole unità immobiliari di cui sono *domini* esclusivi. L'istituto condominiale, allora, nasce e agisce nel mondo giuridico in quanto risultato degli egoismi individuali che, alla luce di una valutazione pragmatica, danno vita ad un ente associativo peculiare e specifico.

Ne deriva, per ciò che interessa, che in via analogica può rinvenirsi un'identificazione tra l'interesse condominiale e quello c.d. sociale, già oggetto di attenta disamina in dottrina.³⁶ Ebbene, accettando e condividendo una lettura dell'interesse condominiale in chiave contrattualistica, si arriva a costruire una valida prospettiva di riferimento che consente di comprendere come appare ormai sempre più opportuno che ci si allontani da un'identificazione dell'ente condominiale come mera *summa minorum* per ritenere piuttosto che si tratti

³⁴ Cass. civ., SS.UU., sent. 18 aprile 2019, n.19034.

³⁵ Qualora ragioni di opportunità lo impongano, anche un provvedimento legislativo di carattere speciale può essere determinativo di un obbligo a costituire o della costituzione stessa di una società. Nel primo caso avremo le c.d. società obbligatorie, nel secondo le c.d. società coattive. È quanto accaduto, ad esempio, nel caso di Enel, divenuta una S.p.A. con il D.L. 11 Luglio 1992, n.333, convertito l'8 Agosto dello stesso anno nella L. n.359.

³⁶ Sul punto, infatti, due sono gli orientamenti dominanti: la teoria istituzionalistica (cfr. D. PREITE, *Abuso di maggioranza e conflitto d'interessi del socio nelle Società per Azioni*, in *Trattato delle Società per Azioni*, diretto da G.E. COLOMBO e G.B. PORTALE, Torino, 1993, pp. 3 e ss..) e la teoria contrattualistica (F. GALGANO, *Diritto commerciale. Le società*, Zanichelli, Bologna, 1991). Secondo la prima, l'interesse sociale costituisce interesse distinto da quelli che animano i singoli partecipanti, di talché lo stesso non può ritenersi oggetto di atti di disposizione da parte di questi ultimi, neanche all'unanimità, in ragione di un'assoluta alterità tra l'ente e i suoi membri. Sembrerebbe quasi, cioè, che l'ente sia contraddistinto da una volontà autonoma nel perseguimento di un risultato, dimenticando di considerare la partecipazione dei singoli nella definizione dei suoi scopi. La teoria contrattualistica, invece, riconosce una perfetta coincidenza tra l'interesse sociale e l'interesse individuale, sia in chiave legislativa, poiché comune è l'interesse definito dal legislatore, sia dal punto di vista empirico perché esiste in fatto un interesse ugualmente condiviso da tutti³⁶ e tesaurizzato nella deliberazione assunta in sede assembleare.

di un autonomo soggetto di diritto in cui i singoli condomini hanno rilievo nella gestione degli affari comuni. E non potrebbe essere altrimenti, posto che, come condiviso anche dai giudici di legittimità, non solo si discute di diritti reali, ma sussistono plurime realtà condominiali in cui non vi è necessità a che si provveda alla nomina di un amministratore preposto, appunto, alla cura del c.d. interesse condominiale.

Valorizza, inoltre, in tal senso non solo l'assenza di qualsivoglia dato normativo che investa esclusivamente il Condominio, in persona del suo amministratore, del potere di difendere le parti comuni,³⁷ ma anche la stessa realtà assembleare.

Proprio con riferimento a quest'ultima, infatti, può enuclearsi un valido argomento che induce a siglare il riconoscimento di una soggettività giuridica in capo al Condominio e, parimenti, ad enfatizzare la non necessarietà del perseguimento di una personalità giuridica.

Con specifico riguardo, cioè, alla natura dell'assemblea di un Condominio, essa costituisce un organo collegiale e deliberativo. Nel silenzio normativo sul punto, occorre che la disciplina relativa sia desunta non già solo dal complesso degli artt. 1135, 1136 e 1137 c.c., ma anche «da quelle disposizioni relative all'assemblea delle società alle quali si ricorre per analogia *legis*, in quanto il condominio rappresenta una proprietà suddivisa in varie unità di cui, ogni

³⁷ La Corte esattamente afferma che «sulla base d'un'interpretazione estensiva dell'art. 2373 c.c. – giustificata dall'identità di ratio e dai notevoli punti d'identità delle due situazioni giuridiche, caratterizzate entrambe dalla posizione conflittuale in cui l'interesse del singolo (socio o condomino) si pone rispetto a quello generale (della società o del condominio) e dell'esigenza d'attribuire carattere di priorità alla tutela di quest'ultimo – [...] l'applicabilità, in tema di computo delle maggioranze assembleari condominiali, del disposto della richiamata norma, riguardante il conflitto d'interessi in materia d'esercizio del diritto di voto del socio nelle deliberazioni assembleari delle società per azioni, enunciando conseguentemente il principio per cui, ai fini del detto computo, non si debba tener conto del voto del condomino (o dei condomini) titolari (in relazione, sempre, all'oggetto della deliberazione) d'un interesse particolare contrastante, anche solo virtualmente, con quello degli altri condomini» (così Cass., sentt. n.10683/02 e 10 agosto 2009, n.18192).

condomino, in base al valore del proprio appartamento si vede riconosciuto un valore che è proporzionale all'intero edificio».³⁸

Orbene, per poter intervenire nelle dinamiche assembleari occorre essere condomini e, dunque, proprietari delle singole unità immobiliari che costituiscono il fabbricato e ciò per garantire ai singoli *domini*, tempestivamente informati per mezzo dell'ordine del giorno, di votare e manifestare congiuntamente le volontà proprie di ciascuno al fine di decidere in ordine ad aspetti rilevanti per la vita condominiale.³⁹ In sede di dibattito, del resto, «rileva l'interesse del singolo a che la propria volontà sulla proposta di decisione sia efficace nei confronti del gruppo, [e] viene in gioco l'interesse ad influenzare la determinazione degli altri soggetti legittimati all'interno del procedimento, allo scopo di far prevalere la propria opinione o modificare quella altrui».⁴⁰ In altre parole, l'assemblea condominiale deve ritenersi vero e proprio organo di autogoverno dei condomini i quali, partecipandovi, trasformano le singole volontà in una volontà collegiale.

La disciplina, pertanto, è dominata da «regole legali e pattizie»,⁴¹ a cui si riconosce il merito di perimetrare le competenze dell'organo deliberativo, spesso proteso verso un'"esondazione" funzionale sicuramente ostativa all'efficienza ricercata – e talvolta vagheggiata – in materia condominiale.

Inderogabile è, altresì, che la collegialità si combini con la regola maggioritaria. La scansione in tempi e fasi, infatti, costituisce «il prezzo che l'ordinamento giuridico esige perché la manifestazione dei singoli possa valere come volontà di tutto il collegio».⁴² La decisione assunta all'esito di ogni dibattito assembleare,

³⁸ Corte d'Appello di Napoli, Sez. VI, sent. 22 marzo 2019, n.1649.

³⁹ Autorevole dottrina, sul punto, ha chiarito che «la descrizione dell'istituto condominiale quale forma di proprietà plurima, derivante dalla struttura stessa del fabbricato e regolata interamente da norme che rimangono nel campo dei diritti reali, è per molti ormai inappagante. Non può più trascurarsi la dimensione organizzativa del condominio, nella quale la volontà dei singoli partecipanti, se è priva di incidenza nel momento costitutivo, è, tuttavia, determinante nella successiva fase funzionale». Così, A. SCARPA, *Il Condominio negli edifici*, Giuffrè, 2017.

⁴⁰ A. MIRONE, *Il procedimento deliberativo nelle società di persone*, Giappichelli, Torino, 1998, p. 66.

⁴¹ G. A. RESCIO, in *Diritto delle Società*, con introduzione di Bernardino Libonati, Giuffrè, Milano, 2012, pp. 185 e ss..

⁴² A. VENDITTI, *Collegialità e maggioranza nelle società di persone*, Jovene, Napoli, 1955, p. 55.

quindi, viene imputata direttamente al Condominio tutto, il cui volere è incartato in un documento che costituisce la *summa* delle volontà dei singoli proprietari.⁴³

Ne deriva, allora, che pur negandosi la sussistenza di una personalità giuridica in capo al Condominio, nulla osta a che si riconosca una soggettività autonoma similmente a quanto accade con gli enti collettivi non riconosciuti come persone giuridiche. Ad oggi, pertanto, il Condominio ha indubbiamente una sua propria capacità giuridica, in quanto titolare di diritti e destinatario di obblighi, anche fiscali, per effetto del che deve ritenersi soggetto di diritto *tout court*.

Alla luce delle considerazioni svolte, dunque, il mancato riconoscimento di una personalità giuridica in capo al Condominio, in sede legislativa prima, e da parte delle Sezioni Unite poi, non deve intendersi come occasione mancata ovvero sterile applicazione in diritto di una consapevole timidezza legislativa, bensì piuttosto esplicazione di un granitico convincimento circa il fatto che l'ente condominiale non necessita di un riconoscimento della personalità giuridica.

Non se ne ravvede, in altri termini, alcuna necessità.

4. La soggettività del Condominio come presupposto di autonomia patrimoniale

È indubbio che non tutte le formazioni sociali di natura privatistica qualificate come soggetti di diritto conseguono il riconoscimento della personalità giuridica. Per meglio dire, la personalità giuridica non individua uno specifico ente, bensì piuttosto specifica un particolare modo di essere dello stesso.⁴⁴ Del resto, è la

⁴³ In ragione di quanto detto, si comprende, allora, l'importanza del principio maggioritario che determina la vincolatività delle decisioni assunte per tutti i condomini, anche se in disaccordo ovvero assenti. Si pensi, a titolo esemplificativo, al fatto che il credito vantato dall'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del Condominio, fondandosi ex art. 1720 c.c. sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, può dirsi esistente sol quando la deliberazione assembleare che proceda all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore riconosca il debito in relazione alle poste passive specificamente indicate e, parimenti, evidenzi le somme anticipate dall'amministratore nell'interesse del Condominio.

⁴⁴ Così A. BARBA, *Soggettività metaindividuale e riconoscimento della personalità giuridica*, in *Riv. dir. civ.*, 3, 2018, p. 649, secondo cui «la forma giuridica della personalità giuridica non incide sulla soggettività, essa si limita ad indicare una disciplina funzionale ad assicurare a) la certezza nei rapporti con i terzi, funzione consueta nelle tecniche di pubblicità, e b) la tutela del credito».

stessa Costituzione, a norma dell'art. 2, a legittimare una sistematica che ponga in evidenza il contributo fondamentale delle formazioni sociali quale *locus deputato* allo sviluppo della persona, uno dei valori fondamentali attorno ai quali ruota l'intero ordinamento civile.⁴⁵ Ne deriva, pertanto, il positivo apprezzamento del fenomeno associativo e il contestuale superamento di ogni limite volto a contenere le potenzialità di azione proprie degli enti non riconosciuti.

Il legislatore, dal canto suo, è pragmatico e salomonico nel riconoscere suddetta qualificazione normativa, atteso che possono dirsi persone giuridiche, ad esempio, solo taluni enti lucrativi⁴⁶ e solo quegli enti che abbiano chiesto e ottenuto il riconoscimento ai sensi del DPR n.361 del 10 febbraio 2000.⁴⁷

Ebbene, secondo tradizionale impostazione⁴⁸, a distinguere un soggetto di

⁴⁵ Sul punto è stato oculatamente osservato che «le formazioni sociali ex art. 2 Cost. sono caratterizzate dalla natura privata sia degli interessi che della loro origine mediante un atto di autonomia privata (natura consensuale). Riferito all'interesse, l'aggettivo privato significa particolare e si contrappone ad interesse generale. In tale significato, privato è compatibile con collettivo» (A. BARBA, *Soggettività metaindividuale e riconoscimento della personalità giuridica*, in *Riv. dir. civ.*, 3, 2018, p. 651).

⁴⁶ Il riferimento è alle società di capitali. È noto, infatti, che il codice di commercio del 1882, a norma dell'art. 77, comma 3, definiva i soli tre modelli tipizzati (società in nome collettivo, società in accomandita e società anonima), come enti collettivi distinti dalle persone dei soci. Ci si chiedeva (v. sul punto R. BOLAFFI, *La società semplice. Contributo alla teoria delle società di persone*, Giuffrè, Milano, 1975), se ogni prototipo societario per l'effetto dovesse ritenersi *ipso iure* una persona giuridica e l'intervento del legislatore nel 1942 segna un drastico mutamento di rotta sul punto. Ed infatti, devono ritenersi persone giuridiche le società di capitali e le società cooperative, mentre la personalità giuridica è negata alle società di persone, le quali comunque godono di una propria autonomia patrimoniale seppur imperfetta.

⁴⁷ È il c.d. Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti di riconoscimento di persone giuridiche private e di approvazione delle modifiche dell'atto costitutivo e dello statuto (n.17 dell'allegato 1 della legge 15 marzo 1997, n.59), pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 7 dicembre 2000, n.286.

⁴⁸ Autorevole dottrina evidenzia che personalità giuridica e autonomia patrimoniale, in effetti, costituiscono due diverse tecniche legislative coerenti con un disegno di politica economica che ambisca all'incentivo e alla diffusione delle realtà associative. Guardando, ad esempio, alle società di persone e alle società di capitali, queste ultime, in quanto persone giuridiche, si contraddistinguono per una netta e ben definita posizione di alterità soggettiva rispetto alle persone dei soci; alterità che si riversa, anche e soprattutto, sul fronte patrimoniale, posto che i beni conferiti dai soci diventano formalmente beni di proprietà della società, titolare di un proprio patrimonio, di propri diritti e di proprie obbligazioni. Per quanto concerne, invece, le società di persone, pur nell'assenza di un riconoscimento formale della personalità giuridica, il legislatore riconosce alle stesse un'autonomia patrimoniale, imperfetta. Ed infatti, mentre i creditori personali dei soci non possono aggredire il patrimonio della società, potendo soltanto compiere atti conservativi sulla quota spettante al proprio debitore in sede di liquidazione ovvero facendo valere i loro diritti sugli utili allo stesso spettanti, i creditori sociali non possono aggredire

diritto da una persona giuridica è il riconoscimento in capo a quest'ultima di un'autonomia patrimoniale perfetta, fisiologico corollario dell'alterità sussistente tra l'ente riconosciuto e le persone fisiche che lo compongono.

Ne deriva, allora, che mentre nelle persone giuridiche il patrimonio dell'ente è assolutamente distinto da quello degli individui che vi partecipano, negli enti di fatto l'autonomia patrimoniale è imperfetta, atteso che coloro che agiscono in nome e per conto dell'ente non godono del beneficio della responsabilità limitata. Eppure, il criterio della separazione patrimoniale non caratterizza solo le persone giuridiche⁴⁹ e, per converso, ad oggi contraddistingue anche il Condominio.

Basti pensare, ad esempio, all'obbligo riconosciuto in capo all'amministratore, a norma dell'art. 1129,⁵⁰ comma 12, n.4, c.c., di tenere distinta la gestione del patrimonio del Condominio da quella del patrimonio suo personale o di altri condomini, nonché l'imposizione della costituzione obbligatoria, ex art. 1135,⁵¹ 4, c.c., di un fondo speciale, di pari importo all'ammontare dei lavori, per la manutenzione straordinaria e per le innovazioni e, infine, la previsione, nella nota di trascrizione, della denominazione, dell'ubicazione e del codice fiscale

direttamente il patrimonio personale dei soci se non vi è prima una preventiva escussione del patrimonio sociale. Sul punto, si veda G.F. CAMPOBASSO, *Diritto delle società. Diritto commerciale*, Utet, Milano, 2015.

⁴⁹ Basti pensare, a titolo esemplificativo, alla disciplina prevista in tema di società in accomandita per azioni ovvero a quella dettata in tema di società per azioni unipersonali, in cui chiaramente è affermato il principio della responsabilità personale del socio, pur trattandosi indiscutibilmente di società di capitali e, dunque, di persone giuridiche.

⁵⁰ Ai sensi dell'art. 1129 c.c., l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio e ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica. In particolare, ex Legge 11 dicembre 2012, n.220, viene individuato un elenco non tassativo di gravi irregolarità ritenute dal legislatore atte a cagionare la revoca dell'amministratore e, in particolare, rileva la mancata apertura ed utilizzazione del conto anzidetto nonché la mancata gestione dello stesso secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del Condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini.

⁵¹ A norma dell'art. 1135, n.4, è chiaramente sancito che l'assemblea dei condomini provvede, tra l'altro, alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

dell'istituto condominiale ex art. 2659 c.c.⁵²

Corroborata ulteriormente il riconoscimento di una soggettività giuridica in capo al Condominio, poi, quanto di recente statuito dalla Corte di Cassazione⁵³ in tema di obbligazioni condominiali.

Precisamente, se di regola la solidarietà passiva deve presumersi, salvo che non risulti diversamente dalla legge ovvero dal titolo, con specifico riferimento alle obbligazioni condominiali l'art. 1123 c.c. prevede il principio della responsabilità parziale di ciascun condomino in misura proporzionale alla sua quota di proprietà.

Orbene, nel mese di maggio del 2019, la Suprema Corte⁵⁴ si è pronunciata favorevolmente in ordine al riconoscimento della possibilità, per un creditore del Condominio munito di valido titolo esecutivo nei confronti dell'ente, di procedere all'espropriazione dei crediti vantati dall'istituto condominiale nei confronti dei singoli condomini per i contributi dagli stessi dovuti. Trattasi di una pronuncia inevitabilmente coerente con la necessità di considerare il Condominio come soggetto autonomo di diritto, seppur sprovvisto di una personalità giuridica.

A riguardo, infatti, la Suprema Corte è chiara nel ritenere che, essendo configurabile sul piano sostanziale un credito del Condominio nei confronti dei singoli condomini, ove mai un terzo sia munito di un titolo esecutivo valido contro lo stesso Condominio, in mancanza di una norma che lo vieti espressamente, l'anzidetto diritto di credito può certamente essere espropriato dal creditore del

⁵² In virtù e in ragione di ciò convince, indubbiamente, quanto sostenuto dalla Suprema Corte, secondo cui «se pure non è sufficiente che una pluralità di persone sia contitolare di beni destinati ad uno scopo perché sia configurabile la personalità giuridica (si pensi al patrimonio familiare o alla comunione tra coniugi), e se dalle altre disposizioni in tema di condominio non è desumibile il riconoscimento della personalità giuridica in favore dello stesso, riconoscimento dapprima voluto ma poi escluso in sede di stesura finale della legge n.220 del 2012, tuttavia non possono ignorarsi gli elementi sopra indicati, che vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma» (Cass. civ., SS.UU., sent. 18 settembre 2014, n.19663).

⁵³ Cass. civ., Sez. III, sent. 14 maggio 2019, n.12715.

⁵⁴ *Idem*.

Condominio e la relativa procedura di esecuzione forzata non potrà che svolgersi nelle forme dell'espropriazione dei crediti presso terzi.

Ne deriva, pertanto, che seppur nell'assenza di una qualificazione dell'ente condominiale come persona giuridica, i patrimoni dei singoli condomini non appaiono affatto suscettibili di qualsivoglia aggressione creditizia, se non limitatamente agli importi da questi comunque dovuti in favore del Condominio.

5. La figura dell'amministratore di Condominio

Un distinguo effettivo tra le persone giuridiche e gli enti non riconosciuti deve individuarsi nel c.d. principio di suddivisione delle funzioni, posto che negli enti dotati di personalità giuridica impera l'alterità soggettiva di questi ultimi rispetto ai singoli compartecipanti.

All'indomani dell'elaborazione del concetto di persona giuridica, la dottrina⁵⁵ si è a lungo interrogata circa la possibilità di riconoscere a tale soggetto di diritto una capacità di agire, in assenza, cioè, di qualsivoglia fisicità. Ed invero, perché una persona giuridica possa concretamente operare nel mondo dei traffici e degli affari occorre che sia composta da persone fisiche preposte a garantire il perseguimento degli interessi dell'ente e che sia, altresì, dotata di una massa patrimoniale atta a sostenere economicamente il peso dell'attività complessivamente svolta.⁵⁶

Se così è, però, l'ente necessita comunque di organi strumentali a manifestare

⁵⁵ Un primo orientamento (c.d. teoria della finzione) riteneva che solo l'uomo, in quanto dotato di volontà, poteva ritenersi atto alla titolarità di situazioni soggettive, di talché il rilievo riconosciuto da parte dell'ordinamento a soggetti diversi dalla persona fisica doveva necessariamente ritenersi una *fictio iuris* volta al riconoscimento anche nei confronti di questi ultimi del requisito della capacità giuridica. Altro e distinto orientamento (c.d. teoria della realtà) considerava la persona giuridica come entità realmente esistente in ragione di un'elaborazione normativa realizzata dallo stesso legislatore, con la conseguenza di ritenere l'ente dotato di una propria personalità e, per l'effetto, giuridicamente capace al pari di una persona fisica.

⁵⁶ Ogni preclusione alla capacità giuridica dell'ente è oggi ancor più venuta meno ai sensi dell'art. 17 c.c., oggi abrogato ex art. 13 L. 127 del 15 maggio 1997, ai sensi del quale l'acquisto di beni immobili, l'accettazione di eredità o donazioni, il conseguimento di legati da parte di una persona giuridica occorreva che fosse subordinato alla preventiva autorizzazione governativa. Oggi, vi è piena capacità di compiere acquisti immobiliari ovvero di godere di attribuzioni a titolo gratuito da parte dell'ente, in assenza di qualsivoglia ingerenza di tipo pubblicistico.

ed eseguire la sua volontà verso l'esterno e, ancor prima, dell'adozione di meccanismi funzionali alla formazione di detta volontà. Un chiaro punto di svolta, per ciò che qui rileva, si è avuto con l'enucleazione del principio di immedesimazione organica,⁵⁷ in virtù del quale il soggetto agente in nome e per conto dell'ente non deve ritenersi un rappresentante volontario, munito di apposita procura, bensì piuttosto parte organicamente integrativa dell'ente medesimo. Una *longa manus*, cioè, atta a realizzare in concreto la volontà maturata dall'ente. Per mezzo della persona fisica, dunque, è la stessa persona giuridica ad agire. Ne deriva, così, non già solo un'imputabilità, in capo all'ente, degli effetti conseguenti al compimento dell'atto, ma, soprattutto, il riconoscimento in suo favore della piena titolarità giuridica della fattispecie posta in essere.⁵⁸

Alla luce delle considerazioni fin qui svolte, riconoscere personalità giuridica al Condominio significherebbe ritenere inevitabilmente l'amministratore attinto

⁵⁷ Sul punto si veda M. CLARICH, *Manuale di diritto amministrativo*, Il Mulino, Bologna, 2015.

⁵⁸ Modello alternativo a quello dell'immedesimazione organica, pur in origine ipotizzato per far fronte alla necessità di imputare ad un ente la volontà degli atti compiuti da un terzo per suo conto, è quello della rappresentanza. Orbene, stando al dettato civilistico, il rappresentante, in virtù di procura ex artt. 1387 e ss. c.c. ovvero *ex lege*, acquisisce il potere di porre in essere atti i cui effetti giuridici si producono direttamente nella sfera giuridico-patrimoniale del rappresentato. Se così è, allora, la rappresentanza instaura un legame attenuato tra il rappresentante e il rappresentato che non può, pertanto, dirsi adatto al modello dei soggetti di diritto. L'atto compiuto dal rappresentante in nome e per conto del rappresentato, sarà sempre riferibile al primo nella sua attuazione, al secondo per la sua efficacia. Non a caso, del resto, la disciplina della rappresentanza civilistica si giustifica e comprende alla luce dei rapporti che contraddistinguono i privati, posto che rileva la duplice volontà del rappresentante e del rappresentato. Basti pensare, a titolo esemplificativo, che il codice dà rilievo, nel disciplinare i vizi della volontà, tanto alla volontà del rappresentante tanto, seppur entro certi limiti, a quella del rappresentato. Ne deriva, pertanto, che il modello dell'immedesimazione organica appare di per sé preferibile in quanto riesce a dar conto dell'imputazione in capo alla persona giuridica anche dell'attività illecita posta in essere dalla persona fisica che in nome e per conto della stessa agisce. Risulta ormai superata la concezione secondo cui degli illeciti compiuti dagli organi nell'esercizio delle loro attribuzioni istituzionali, l'ente risponderrebbe soltanto indirettamente a norma dell'art. 2049 c.c.. Ad oggi, infatti, si configura, in virtù del principio in parola, una responsabilità diretta dell'ente a norma dell'art. 2043 c.c.. Ma v'è di più. Con specifico riferimento agli illeciti penali, il d.lgs. n.231 dell'8 giugno 2001 arriva ad affermare la responsabilità dell'ente per i reati commessi nel suo interesse ovvero a vantaggio di chi riveste funzioni di rappresentanza, amministrazione e direzione dell'ente medesimo, nonché di coloro che ne esercitano la gestione e il controllo. Autorevole dottrina, sul punto, chiarisce che il rapporto di immedesimazione organica tra persona fisica e persona giuridica deve intendersi come un rapporto di tipo organizzativo endogeno alla vita dell'ente, a cui la persona fisica è legata anche da un rapporto esterno, c.d. di servizio (Cfr. M. CLARICH, *cit.*).

da un rapporto di immedesimazione organica con l'istituto condominiale e, per l'effetto, stravolgere l'intera sistemica sul punto.⁵⁹

Invero, è ormai granitico e pacifico l'orientamento⁶⁰ secondo cui il rapporto tra l'amministratore e il Condominio, seppur in assenza di una previsione normativa che ne sancisca un preciso inquadramento sinallagmatico, è generalmente riconducibile al rapporto di mandato,⁶¹ con la conseguenza di ritenere applicabile, nei rapporti endogeni tra l'amministratore e i singoli condomini, le disposizioni sul mandato e il riconoscimento in capo al primo di un preciso potere di rappresentanza nell'interesse del Condominio.⁶² Disciplina, questa, che non è neppure disattesa in caso di inerzia dei condomini, atteso che l'amministratore nominato dal tribunale ex art. 1129, comma 1, c.c., in sostituzione dell'assemblea che a ciò non provvede, non riveste la qualità di ausiliario del giudice né muta la propria posizione rispetto ai condomini, con i quali instaura, benché designato dall'autorità giudiziaria, un rapporto di mandato, di talché egli deve rendere conto

⁵⁹ Sul punto, autorevole dottrina, all'indomani della novella occorsa nel 2012, ha drasticamente evidenziato come il riconoscimento di una soggettività giuridica in capo al Condominio «trasformerebbe del tutto la figura e il ruolo dell'amministratore condominiale che, da soggetto esterno (e per questo altresì non condizionabile e/o dipendente), diventerebbe un soggetto interno e, per tale ragione, responsabile per le obbligazioni assunte, con evidente stortura di una funzione alla quale è tradizionalmente estranea la responsabilità personale patrimoniale (con indubbe difficoltà a rinvenire soggetti in condizioni di assumere questo ruolo)» (così G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, p. 796).

⁶⁰ V. *ex multis*, Tribunale di Napoli, Sez. IV, sent. 20 maggio 2019; Cass. civ., Sez. VI-2, ord. 17 gennaio 2019, n.1186; Cass. civ., Sez. VI - 2, ord. 20 ottobre 2017, n.24920; Cass. civ., Sez. II, sent. 21 settembre 2017, n.21966; Cass. civ., Sez. VI - 2, ord. 17 agosto 2017, n.20137; Cass. civ., Sez. II, sent. 29 gennaio 2015, n.1674.

⁶¹ Basti pensare che a norma dell'art. 1130 c.c., l'amministratore è tenuto ad eseguire anche le delibere annullabili, con la sola premura di non metterle in esecuzione prima che siano decorsi i 30 giorni ordinari per l'impugnazione delle stesse e ciò solo in applicazione dell'obbligo di diligenza che grava sul mandatario. Sul tema del rapporto tra amministratore e condominio si veda R. AMAGLIANI, *L'amministratore*, in *Tratt. Gambaro-Morello*, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di Basile, Milano, 2012, pp. 358 e ss., nonché M. GINESI, *L'amministratore professionale e professionista. Prime riflessioni sulla L. n.4/2013 e sull'art. 71 bis disp. att. c.c.*, in *Amm. Imm.*, 2013 e A. LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *Riv. giur. ed.*, 4, pp. 221 e ss..

⁶² Così Cass. civ., Sez. II, sent. 21 settembre 2017, n.21966; Cass. civ., Sez. II, sent. 22 luglio 2014, n.1669; Corte d'Appello di Napoli, Sez. VI, sent. 22 marzo 2019, n.1649.

del proprio operato soltanto a quell'assemblea⁶³ che, in concreto, non lo ha neppure nominato.

Ebbene, occorre evidenziare che proprio il mancato riconoscimento della personalità giuridica consente di ritenere che l'amministratore, in qualità di mandatario dei singoli condomini, può sì agire per la tutela delle *res* comuni, ma non anche per la tutela dei diritti vantati dai condomini individualmente.⁶⁴ Va da sé, allora, il riconoscimento di una limitata facoltà del Condominio di agire e resistere in giudizio tramite l'amministratore, il cui perimetro d'azione è cristallizzato a norma dell'art. 1131 c.c. e, per l'effetto, la necessaria attribuzione in capo ai singoli condomini di una legittimazione ad agire per la tutela dei diritti comuni e di quelli personali.⁶⁵

Auspicare, dunque, il riconoscimento di una personalità giuridica in capo al Condominio implicherebbe di certo un sovvertimento della sistematica vigente privo di qualsivoglia necessità, ritenendosi piuttosto di dover contenere una rivoluzione copernicana di tal siffatta, non fosse altro che per consentire la conservazione di un potere individuale in capo ai singoli, reali *domini* delle vicende e delle dinamiche di natura condominiale.

Il riconoscimento della personalità giuridica, infatti, imporrebbe una rivisitazione della figura dell'amministratore, non più mandatario dei condomini, ma vera e propria *longa manus* di una persona giuridica a sé stante.

⁶³ Cass. civ., Sez. II, sent. 21 settembre 2017, n.21966; Cass. civ., Sez. II, sent. 22 luglio 2014, n.16698; Cass. civ., Sez. II, sent. 26 ottobre 2005, n.20679; Cass. civ., Sez. II, sent. 12 febbraio 1988, n.1513.

⁶⁴ Così, *ex multis*, Cass. civ., sent. 9 luglio 2000, n.7891; Cass. civ., sent. 14 dicembre 1993, n.12304. In particolare trattasi di un fisiologico corollario del principio secondo cui il Condominio «non è un soggetto 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».

⁶⁵ Ed invero, come opportunamente chiarito nella sentenza in commento, tale statuizione si giustifica in ragione della natura degli interessi in gioco qualora la *res litigiosa* interessi diritti dei singoli sulle parti comuni o sui propri beni facenti parte del Condominio. Il tutto, però, alla luce del riconoscimento del Condominio quale ente sprovvisto di personalità giuridica distinta dai suoi partecipanti, per effetto del che deve ritenersi sussistente in capo al singolo condomino la sussistenza di un interesse ad agire ovvero a resistere, affiancandosi all'amministratore, ogni qualvolta la *res* controversa involga la consistenza di beni comuni.

5. Il mancato riconoscimento della personalità giuridica tra efficienza e *pragma*

Secondo l'impostazione tradizionale ancor oggi vigente, perché un soggetto possa qualificarsi come persona giuridica, occorre che si provveda al riconoscimento dello stesso ex DPR n.361 del 10 febbraio 2000.

In particolare, al sistema del riconoscimento c.d. normativo, quale è quello previsto, ad esempio, per le società per azioni che acquistano personalità giuridica con l'iscrizione nel registro delle imprese, prima dell'entrata in vigore del DPR 361 del 10 febbraio 2000, si contrapponeva il riconoscimento c.d. concessorio. Precisamente, gli enti di cui al Libro I del Codice civile conseguivano personalità giuridica all'indomani di una valutazione ampiamente discrezionale compiuta dal Presidente della Repubblica con decreto. Seguiva, poi, la registrazione dell'ente in apposito registro.

Nel 2000, però, la disciplina è stata innovata al fine di arginare la discrezionalità pubblica, per effetto del che oggi gli enti di diritto privato acquistano la personalità giuridica mediante l'iscrizione nel registro delle persone giuridiche che è istituito presso le prefetture. Il prefetto, per parte sua, è chiamato a valutare la possibilità e la liceità dello scopo perseguito, nonché l'adeguatezza del patrimonio di cui l'ente è costituito.

Ebbene un procedimento di tal siffatta non appare per nulla confacente alla realtà condominiale. Imporre il riconoscimento della personalità giuridica, infatti, determinerebbe l'onere e l'obbligo, in capo a ciascun Condominio, di provvedere ad effettuare un'apposita iscrizione nel registro a tal fine predisposto. Obbligo, questo, che di certo mal si concilia con l'ampia diffusione sul territorio della realtà condominiale, talvolta di così limitate estensioni che verosimilmente mancherebbe di superare il vaglio prefettizio.

Un'imposizione di tal siffatta, pertanto, determinerebbe un *vulnus* del principio di efficienza tale da non apparire per nulla ragionevole.

Del resto, lo stesso legislatore, quando ne ha ravvisato la necessità, ha modulato il procedimento *de qua* in ipotesi specifiche. Si pensi, ad esempio, agli

enti del Terzo Settore e alle peculiarità che contraddistinguono il procedimento volto al riconoscimento di una personalità giuridica in capo agli stessi.

Al fine di favorire la diffusione di enti atti allo svolgimento di attività di rilevanza sociale, il legislatore ha, infatti, enucleato una disciplina specifica, prevedendo agevolazioni fiscali *ad hoc* e, con specifico riguardo al tema della personalità giuridica,⁶⁶ riconoscendo la possibilità per tali enti di acquisire una personalità giuridica di diritto privato per effetto di una procedura specifica e distinta da quella ordinaria ex DPR 361 del 2000.⁶⁷

Se così è, allora, si assiste ad un chiaro superamento della concezione che attribuisce in capo all'ente pubblico il potere di concedere il riconoscimento della personalità giuridica per valorizzare esigenze di semplificazione procedurale che

⁶⁶ Già con L. n.266 dell'11 agosto del 1991 («Legge quadro sul volontariato») e con L. n.383 del 7 dicembre 2012 («Disciplina delle associazioni di promozione sociale») il legislatore ha esteso la capacità giuridica e di agire alle organizzazioni di volontariato e alle associazioni di promozione sociale prive di personalità giuridica e, dunque, inidonee alla titolarità di situazioni giuridiche soggettive. Va da sé, in effetti, la chiara intenzione di limitare il problema della natura discrezionale del procedimento amministrativo di concessione del riconoscimento della personalità giuridica a norma del D.P.R. n.361 del 2000.

⁶⁷ Orbene, per espressa volontà legislativa, le associazioni e le fondazioni del Terzo settore possono, in deroga al D.P.R. n.361/2000, acquistare la personalità giuridica mediante l'iscrizione nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore. Ne deriva, per l'effetto, l'introduzione di un meccanismo altro e distinto rispetto a quello ordinario, caratterizzato dall'utilizzo non già solo di un registro specifico, ma anche dalla previsione di specifiche prescrizioni in ordine agli elementi idonei a garantirne l'iscrizione stessa. In particolare, vero protagonista della procedura diviene il notaio che ha ricevuto l'atto costitutivo di un'associazione ovvero di una fondazione del Terzo Settore, nonché la pubblicazione di un testamento con cui si dispone la costituzione di una fondazione del Terzo Settore. Ebbene, verificata la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la costituzione dell'ente, ed in particolare dalle disposizioni del presente Codice con riferimento alla sua natura di ente del Terzo settore, nonché del patrimonio minimo di cui deve essere dotato, il notaio deve depositare tale documentazione, con i relativi allegati, entro venti giorni presso il competente ufficio del registro unico nazionale del Terzo settore, richiedendo l'iscrizione dell'ente. L'ufficio del registro unico nazionale del Terzo settore, verificata la regolarità formale della documentazione, iscrive l'ente nel registro stesso. Ove mai, però, la valutazione notarile dovesse essere negativa e qualora non si ritenessero sussistenti le condizioni per la costituzione dell'ente, il notaio deve dare comunicazione tempestiva e motivata ai fondatori o agli amministratori dell'ente, i quali nei trenta giorni successivi al ricevimento della comunicazione del notaio, possono comunque domandare all'ufficio del registro competente di disporre l'iscrizione nel registro unico nazionale del Terzo settore. Qualora un ente, però, abbia già acquisito personalità giuridica ex DPR 361 del 2000 ed ottenga parimenti l'iscrizione nel registro unico nazionale del Terzo settore, ebbene l'efficacia dell'iscrizione nei registri delle persone giuridiche è sospesa fintanto che sia mantenuta l'iscrizione nel registro unico nazionale del Terzo settore.

ambiscono a garantire l'acquisto della personalità giuridica per mezzo dell'intervento notarile. Una disciplina derogatoria rispetto a quella tradizionale, pragmaticamente modulata sul calco delle realtà eterogenee che orbitano nella categoria degli enti del Terzo Settore.

Disciplina derogatoria che, con riferimento alla realtà condominiale, non appare affatto predisposta. Pur ritenendosi fin dal 1° gennaio del 1998 il Condominio un soggetto fiscale in quanto sostituto di imposta,⁶⁸ la novella normativa occorsa nel 2012⁶⁹ ha consapevolmente negato il riconoscimento di una personalità giuridica in capo all'istituto condominiale.

Ebbene, piuttosto che ritenere quella legislativa una scelta poco oculata, forse, occorre evidenziare che il riconoscimento della personalità giuridica imporrebbe un dispendio oltremodo gravoso di energie e mezzi che, nel concreto, non determinerebbe comunque alcuna *utilitas*.

6. Conclusioni

Ogni considerazione svolta induce a ritenere, a parere di chi scrive, che senza dubbio affrontare la questione in diritto su quale sia la natura giuridica del Condominio alla luce delle disposizioni normative e, soprattutto, all'indomani della novella occorsa nel 2012, non può ritenersi affatto attività sterile e priva di pregio, posto che l'istituto condominiale ha indubbiamente una soggettività giuridica tale per cui non si configurano affatto gli estremi perché si pervenga all'attribuzione di una vera e propria personalità giuridica.

Del resto, quando la Suprema Corte ha riconosciuto una soggettività giuridica autonoma⁷⁰ in capo all'ente condominiale, non si è affatto spinta oltre a quanto statuito e sancito dal legislatore, evidenziando piuttosto come con la riforma

⁶⁸ Pur se sprovvisto di una personalità giuridica, pur ritenendosi un mero ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti limitatamente all'amministrazione e alla gestione delle *res comuni*, dal 1° gennaio 1998 il Condominio è considerato un sostituto di imposta alla luce della novella di cui all'art. 21, n.11, ex L. 27 dicembre 1997, n.449, che ha modificato gli artt. 23 e 25 ex DPR 29 settembre 1973, n.600.

⁶⁹ Il riferimento è alla L. 11 dicembre 2012, n.220.

⁷⁰ Il riferimento è a Cass. civ., SS.UU., sent. 18 settembre 2014, n.19663.

delle disposizioni civilistiche dedicate al Condominio sia ritornato *in auge* l'orientamento che riconosce il Condominio quale soggetto di diritto, seppur privo di personalità giuridica.

Non può, ad ogni modo, stupire un'impostazione della specie, considerata l'ormai ampia gamma di organizzazioni collettive senza personalità giuridica che operano nel nostro ordinamento come autonomi soggetti di diritto.

Si pensi, tra le tante, alle società di persone. Ebbene, pur se sprovviste di personalità giuridica, non può negarsi che siano soggetti di diritto in cui è a tal punto rilevante la persona del socio da determinare un *deficit* normativo in ordine alla previsione di un'impalcatura organizzativa interna.⁷¹ Pertanto, i soci decidono come gestire la società, i soci gestiscono direttamente la società se illimitatamente responsabili.

In conclusione, ogni considerazione fin qui svolta valorizza il superamento della sterile dicotomia tra persona fisica e persona giuridica, per enfatizzare, invece, il nuovo paradigma della soggettività giuridica idoneo a ricomprendere anche enti privi del formale riconoscimento da parte dell'ordinamento, ma non per questo monchi dell'attitudine alla titolarità di situazioni giuridiche in quanto centri di imputazione di interessi autonomi e distinti dai membri che ne fanno parte.⁷²

⁷¹ L'organizzazione della società, infatti, non può essere mera attuazione di una realtà eteronoma, poiché «i soci sono i migliori giudici sulla scelta del modo di risolvere le esigenze pratiche che assicurino l'ordinato svolgimento dell'attività in comune» (Così G. FERRI Jr., *Il Codice Civile*, in *Commentario*, diretto da P. SCHLESINGER, Giuffrè, Milano, 1995).

⁷² Si è evidenziato, sul punto, che «il ruolo costituzionale delle associazioni non riconosciute è, allora, quello di assicurare la soggettività metaindividuale anche nelle ipotesi in cui venga legittimamente negato o non richiesto il riconoscimento come persona giuridica di settore» (A. BARBA, *Soggettività metaindividuale e riconoscimento della personalità giuridica*, in *Riv. dir. civ.*, 3, 2018, p. 653).

Cassazione civile, Sezioni Unite, 18/04/2019, n.10934

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE - SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETITTI Stefano	Primo Presidente f.f.
Dott. D'ASCOLA Pasquale	rel. Presidente di Sez.
Dott. D'ANTONIO Enrica	Consigliere
Dott. CIRILLO Ettore	Consigliere
Dott. BISOGNI Giacinto	Consigliere
Dott. BERRINO Umberto	Consigliere
Dott. GIUSTI Alberto	Consigliere
Dott. SCRIMA Antonietta	Consigliere
Dott. FALASCHI Milena	Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 28352-2015 proposto da:

P.M.L., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA OSLAVIA 6, presso lo studio dell'avvocato PIERLUIGI ACQUARELLI, che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEI BANCHI NUOVI 39, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE ANNETTI DEL GRANDE, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

A.A., elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE ANGELICO 32, presso lo studio dell'avvocato CORRADO GIACCHI, che la rappresenta e difende;

- controricorrente ricorrente incidentale -

contro

P.M.L., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA OSLAVIA 6, presso lo studio dell'avvocato PIERLUIGI ACQUARELLI, che la rappresenta e difende;

- controricorrente all'incidentale -

avverso la sentenza n.7179/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 21/11/2014.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/04/2018 dal Presidente Dott. PASQUALE D'ASCOLA;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SORRENTINO Federico, che ha concluso per l'accoglimento del secondo motivo del ricorso principale e rigetto di quello incidentale;

uditi gli avvocati Pierluigi Acquarelli, Corrado Giacchi e Renato Mariani per delega dell'avvocato Giuseppe Jannetti Del Grande.

FATTI DI CAUSA

1) 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 alla tutela della servitù di passaggio in favore di parti comuni, esercitata mediante una scala esterna corrente tra il quarto ed il quinto piano.

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.

Sull'appello di P.M.L., 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. I giudici di secondo grado hanno altresì negato la legittimità del distacco della P. dall'impianto centrale di riscaldamento, in forza degli artt. 3 e 10 del medesimo regolamento.

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.

1.1) Avverso la sentenza del 21 novembre 2014, n.7179, la signora P. ha proposto ricorso con due motivi, cui il Condominio ha resistito con controricorso.

La condomina A.A. ha proposto ricorso incidentale, articolato in due motivi.

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.

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.

Sono state depositate memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

2) L'ordinanza di remissione n.27101/17 dubita della ammissibilità del ricorso incidentale tardivo della condomina A., che non era stata parte nei gradi di merito.

Essa 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), né intervenienti, e senza che ciò determini il passaggio in giudicato della sentenza di primo (o di secondo) grado nei confronti di questi ultimi".

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'equa riparazione spetta esclusivamente al condominio, in persona dell'amministratore, autorizzato dall'assemblea dei condomini.

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.

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. 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.

Infine le Sezioni Unite del 2014 si sono spinte a registrare che questa impostazione "entra in crisi" in relazione alla crescente configurabilità del condominio come "centro di imputazione di interessi, di diritti e doveri, cui corrisponde una piena capacità processuale".

2.1) 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 presupposto, che in assenza di quest'ultima non sorge il diritto del condomino a pretendere "il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio".

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 sorregge il convincimento odierno che la portata di SU 19663/14 vada circoscritta alla peculiare situazione giuridica esaminata, cioè a quel diritto all'equa riparazione 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.

3) 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.

Dello stesso segno è 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., sentt. nn. 29748/17, 1208 del 18/01/2017, 26557 del 09/11/2017, rv. 646073, 22856/17, 4436/17, 16562 del 06/08/2015, 10679/15).

3.1) 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.

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.

La ratio dei poteri processuali dei singoli condomini risiede tuttavia – è possibile coglierlo nella giurisprudenza più risalente – 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. n.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 e n.9629/91).

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).

Tale scelta non è allo stato rinvenibile ed anzi il quadro normativo di riferimento evidenzia, come nota la dottrina a commento di SS.UU. n.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.

4) Il mantenimento della tradizionale facoltà dei singoli condomini è coerente con alcuni insegnamenti in materia provenienti dalle Sezioni Unite.

Occorre richiamare Cass., SS.UU., nn. 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 chiarito 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.

Al di là dell'ambito di applicazione di questa pronuncia, che non è qui necessario indagare, mette conto 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 relativi a parti comuni del fabbricato, e 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.

Le Sezioni Unite, con la sentenza n.25454 del 2013 relativa ad azione di un condomino volta all'accertamento della natura condominiale di un bene, hanno già avuto modo di affermare, con un esame approfondito della questione, che occorre integrare il contraddittorio nei riguardi di tutti i condomini qualora il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva formulando un'apposita domanda riconvenzionale volta ad ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato che mette in discussione la comproprietà degli altri soggetti (più di recente v. Cass. n.6649 del 15/03/2017).

Altrettanto vale allorché vi sia espressa azione in tal senso contro il condominio o qualora l'amministratore condominiale introduca un'azione che esula dalle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c. e dalla sfera di rappresentanza attribuitagli dall'art. 1131 c.c., come nel caso di una domanda diretta alla declaratoria di esistenza di una servitù di passaggio su fondo limitrofo, la quale introduce una controversia concernente l'estensione del diritto di ciascun condomino in dipendenza dei rispettivi acquisti (così Cass. n.12678/2014, in *Arch. Loc.*, 2014, p. 546).

Se è configurabile il litisconsorzio necessario in questi casi, non può dubitarsi che per il singolo condomino sussista l'interesse ad agire o a resistere – e quindi la facoltà di affiancarsi all'amministratore per far valere in sede processuale le ragioni del condominio – ogniqualvolta la contesa involga la consistenza dei beni comuni.

La regola sulla rappresentanza di cui al 1131 c.c. ha il fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio, dal lato attivo e passivo, e va letta dunque alla luce del predominante potere assembleare nella vita del condominio e della titolarità dei diritti controversi.

5) In considerazione di quanto sopraesposto è configurabile la legittimazione concorrente della condomina A., che ha svolto ricorso incidentale tardivo.

I ragionamenti svolti circa la legittimazione dei singoli condomini in relazione ai diritti reali che fanno capo alle parti comuni del Condominio vanificano anche il dubbio secondario posto dall'ordinanza n.27101/17.

Essa ha interpellato le Sezioni unite circa il potere della condomina in relazione al principio della consumazione della impugnazione (tra le altre v. Cass.

n.4249/15), situazione che potrebbe essersi configurata con il deposito del mero controricorso da parte della difesa del condominio.

L'ipotesi muove dal presupposto che condominio e condomino siano proprio "la stessa parte", dovendo invece più esattamente parlarsi di legittimazione concorrente, pur se, si badi, il condomino che sopraggiunga in giudizio si giova e subisce i limiti delle difese spese fino a quel momento in giudizio dal Condominio stesso.

Il ricorso incidentale ha nella specie ad oggetto precipuo l'unico capo della sentenza di appello favorevole alla ricorrente principale (già appellante) P.. Detto capo è relativo alla servitù di passaggio che gravava sulla scala esterna di collegamento tra quarto e quinto piano eliminata dalla ricorrente principale. La Corte di appello ha escluso che sussista un aggravamento della servitù di passaggio e ha rigettato sul punto la domanda di riduzione in pristino.

Ne consegue, in relazione al peculiare atteggiarsi dei rapporti condominiali, che, essendo oggetto del ricorso incidentale un diritto afferente alla sfera di ogni singolo condomino, ciascuno di essi può autonomamente far valere la situazione giuridica vantata. A tal fine può avvalersi personalmente dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio (Cass. nn. 10717/11, 3900/10, 21444/10, 9213/05), inserendosi nel processo, delimitato quanto all'oggetto dall'evoluzione maturata, cioè nello stato in cui vi interviene, ma con intatta la facoltà di spiegare il mezzo di impugnazione. Al controricorso individuale può dunque accedere il ricorso incidentale che, nei limiti della materia del contendere incorniciata in fase di merito, risponda alla autonoma facoltà azionata, senza risentire dell'analogo difesa già svolta dal condominio e dunque dei limiti ventilati dall'ordinanza.

6) Conviene a questo punto soffermarsi sul ricorso incidentale, che si articola in due motivi e risulta in parte inammissibile e in parte infondato.

Con il primo motivo la ricorrente incidentale lamenta violazione dell'art. 3 del Regolamento di condominio e dell'art. 1117 c.c. lamentando che la Corte di appello abbia escluso un aggravamento della servitù di passaggio costituita in favore di talune porzioni condominiali a causa dello spostamento all'interno dell'appartamento della scala esterna di collegamento al piano quinto.

Secondo parte A. questa decisione sarebbe in contraddizione con la statuizione, confermata dalla Corte territoriale, di riduzione in pristino delle opere abusive realizzate dalla P. in violazione del regolamento condominiale.

Il motivo si rivela per più profili non meritevole di accoglimento. Esso non si confronta con i fatti e l'inquadramento della domanda che si desumono dalla sentenza della Corte di appello. Essa ha riferito (pag. 1 in fondo e inizio pag. 2) che il Condominio aveva agito – oltre che per il ripristino delle trasformazioni effettuate in violazione del Regolamento – anche per lamentare che l'eliminazione della scala esterna tra il piano quarto e il piano quinto si poneva in violazione della servitù di passaggio anzidetta. Ha riferito anche che la domanda relativa alla servitù era stata accolta dal tribunale perché lo spostamento all'interno "rendeva più difficoltoso l'esercizio della servitù di passaggio

spettante al Condominio”; che l’atto di appello della P. aveva contestato la configurabilità di detto aggravamento.

La Corte di appello ha accolto questo capo di impugnazione perché di per sé lo spostamento della scala dall’esterno all’interno non configura un aggravamento di servitù e perché non erano state allegate dal Condominio circostanze tali da “configurare come pregiudizievole il transito attraverso locali interni piuttosto che salendo anche sulla pregressa scala esterna”.

In relazione a questa domanda, che, stando alla sentenza impugnata, poneva rispetto alla prima domanda un profilo autonomo di illegittimità della sola parte di opere afferente la scala, la decisione è congrua e non è in contraddizione con l’esito – favorevole al condominio (non a caso acquetatosi) – della domanda di ripristino, giacché esse si muovevano su piano separato, ancorché convergente quanto allo scopo finale.

Parte P. aveva interesse a censurare in appello, unitamente alla statuizione relativa alla illegittimità delle opere per violazione del Regolamento, anche la pronuncia relativa alla violazione della servitù, violazione che è stata riconosciuta insussistente.

6.1) Rispetto a tale decisione risultano peraltro non pertinenti le censure di violazione di legge che sono state svolte.

Parte A. denuncia infatti, ai sensi dell’art. 360 c.p.c., n.3, la violazione dell’art. 3 del Regolamento di condominio, come se si trattasse di violazione o falsa applicazione di norme di diritto (per tali intendendosi soltanto quelle risultanti dal sistema delle fonti dell’ordinamento giuridico), e non di disposizione avente, piuttosto, natura organizzativa o contrattuale. L’omesso o errato esame di una disposizione del regolamento di condominio da parte del giudice di merito è, per contro, sindacabile in cassazione soltanto per inosservanza dei canoni di ermeneutica oppure per difetti logici sub specie del vizio di cui all’art. 360 c.p.c., n.5 (Cass. 23/01/2007, n.1406; Cass.14/07/2000, n.9355).

Parimenti inconferente è il richiamo alla violazione dell’art. 1117 c.c., in quanto la ricorrente incidentale non deduce alcuna erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta in tema di oggetto della proprietà comune, né quindi pone alcun problema interpretativo dell’art. 1117 c.c., in quanto lamenta, forse, un’erronea ricognizione della fattispecie concreta, da intendersi, a suo dire, come innovazione illegittima delle cose comuni.

Del tutto non esaminabili sono infine le deduzioni svolte in memoria circa l’esito della sanatoria amministrativa che sarebbe stata negata dal Comune di Roma, trattandosi di profili che attengono al lato amministrativo della vicenda e non rifluiscono sul giudizio relativo alla sussistenza dell’aggravamento di una servitù di accesso al piano più alto di un edificio.

Il motivo è quindi inammissibile.

6.2) Infondato è il secondo motivo del ricorso incidentale, che denuncia violazione dell’art. 91 c.p.c..

La Corte d’Appello di Roma ha compensato le spese sulla base della valutazione dell’esito della lite, conseguente al parziale accoglimento delle

domande del Condominio (OMISSIS). E' noto che la valutazione delle proporzioni della soccombenza reciproca e la determinazione delle quote in cui le spese processuali debbono ripartirsi o compensarsi tra le parti, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., comma 2, rientrano nel potere discrezionale del giudice di merito, e restano perciò sottratte al sindacato di legittimità, essendo questo limitato ad accertare soltanto che non risulti violato il principio secondo il quale le spese non possono essere poste a carico della parte totalmente vittoriosa (cfr. Cass., Sez. 2, sent. 31/01/2014, n.2149). Dunque nel caso di specie la configurabilità di soccombenza reciproca (per l'accoglimento dell'appello relativamente alla domanda sulla servitù) rendeva conto a sufficienza della statuizione sulle spese, giacchè la valutazione delle proporzioni della soccombenza reciproca e la determinazione delle quote in cui le spese processuali debbono ripartirsi o compensarsi tra le parti, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., comma 2, rientrano nel potere discrezionale del giudice di merito, che resta sottratto al sindacato di legittimità, non essendo egli tenuto a rispettare un'esatta proporzionalità fra la domanda accolta e la misura delle spese poste a carico del soccombente (Cass., sent. n.30592/17).

Complessivamente il ricorso incidentale va quindi rigettato.

7) Il primo motivo del ricorso di P.M.L. denuncia violazione degli artt. 1362,1363 e 1366 c.c., in relazione all'art. 3 del regolamento di condominio, nella parte in cui la sentenza della Corte d'Appello di Roma ha interpretato letteralmente la clausola asserendo l'esistenza di un divieto di modifica dei prospetti del fabbricato a prescindere dall'eventuale violazione del limite del decoro architettonico.

Il motivo risulta infondato.

La Corte d'Appello ha affermato che l'art. 3 del regolamento di condominio, vietando "qualsiasi opera che modifichi le facciate, i prospetti e l'estetica degli edifici", preclude ogni modifica, dando luogo ad un impedimento ben più ampio del limite del decoro architettonico.

Ora, l'interpretazione della clausola di regolamento "contrattuale" di condominio operata dal giudice del merito, nell'ambito dell'apprezzamento di fatto ad esso spettante, è incensurabile in sede di legittimità, a meno che non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici, che non si possono ravvisare nella piana lettura data dalla Corte di appello a conferma della sentenza di primo grado (cfr. Cass.1406/2007; 17893/2009).

E' poi costante l'orientamento di questa Corte secondo cui un regolamento di condominio cosiddetto "contrattuale", ove abbia ad oggetto la conservazione dell'originaria "facies" architettonica dell'edificio condominiale, comprimendo il diritto di proprietà dei singoli condomini mediante il divieto di qualsiasi opera modificatrice, stabilisce in tal modo una tutela pattizia ben più intensa e rigorosa di quella apprestata al mero "decoro architettonico" dall'art. 1120 c.c., comma 2 (nella formulazione, qui applicabile *ratione temporis*, antecedente alle modifiche introdotte dalla L. 11 dicembre 2012, n.220), e art. 1138 c.c., comma 1, con la conseguenza che la realizzazione di opere esterne integra di per sé una

modificazione non consentita dell'originario assetto architettonico dell'edificio (cfr. Cass.12/12/1986, n.7398; anche Cass. n.1748/13; Cass. n.14898/2013), che giustifica la condanna alla riduzione in pristino in caso di sua violazione.

7.1) Il secondo motivo del ricorso principale deduce violazione degli artt. 1363 e 1366 c.c. in relazione agli artt. 3 e 10 del regolamento di condominio, nella parte in cui la sentenza impugnata desume da tali clausole il divieto regolamentare del distacco del condomino dall'impianto centralizzato di riscaldamento.

La censura è fondata.

La Corte di appello ha ritenuto che la inefficienza dell'impianto e gli effetti migliorativi derivati dal distacco dall'impianto non giustificavano la violazione dei divieti previsti dagli artt. 3 e 10 del regolamento di condominio.

Parte ricorrente nello svolgere la censura si duole, come in sostanza aveva fatto in grado di appello (i passaggi salienti del quale sono riportati), della portata che i giudici di merito hanno attribuito alle due clausole regolamentari e della interpretazione letterale che ha condotto a giudicare impossibile qualsiasi modifica e irrilevanti le circostanze, sopra-accennate, relative alle ragioni e alle caratteristiche del proprio distacco.

Per quanto la ricorrente P. specifica, l'art. 3 del regolamento di condominio, oltre a vietare le innovazioni di cui si è detto al paragrafo precedente, contiene il divieto di modificare gli "impianti idraulici, termici, idrici, di energia (...)"; mentre l'art. 10 del medesimo regolamento prescrive che "nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo nelle spese mediante abbandono o rinuncia alla proprietà delle cose anzidette o ai servizi comuni". La Corte d'Appello di Roma ha sostenuto che le due clausole regolamentari risultassero automaticamente violate dall'operato distacco della condomina P. dall'impianto centrale, ma non si è interrogata sul nesso tra le due disposizioni regolamentari (art. 1363), né sul senso che l'interpretazione letterale deve avere anche per non contrastare con il principio di buona fede (1366).

In proposito, a fronte della apodittica conclusione affermata dalla sentenza impugnata, parte ricorrente ha buon gioco ad evidenziare che le due disposizioni non sembrano collimanti, in quanto la seconda lascia ipotizzare che un eventuale abbandono o rinuncia alle cose o ai servizi comuni dia luogo soltanto all'obbligo di sottostare comunque al pagamento delle spese (secondo la ricorrente di sola manutenzione e conservazione) e quindi che implicitamente sia consentito il distacco.

A questo rilievo che attiene, si badi, alla portata della clausola -la cui applicazione era contestata in appello proprio svolgendo argomenti circa gli effetti del distacco -, la sentenza impugnata non dà risposta.

E altrettanto vale per il profilo della interpretazione – letterale e secondo buona fede – fatto valere per evidenziare che il rigore della lettura data alla limitazione di cui all'art. 3 non può spingersi fino a ritenere impedito le modifiche attinenti la parte privata (financo una presa elettrica, esemplifica il ricorso) degli impianti collegati a quelli comuni.

In proposito mette conto ricordare che i divieti ed i limiti di destinazione alle

facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti (Cass., sent. n.21307 del 20/10/2016).

Da queste considerazioni scaturisce l'accoglimento del motivo di ricorso, restando estranee all'esame della censura le considerazioni svolte da parte resistente circa l'illegittimità del distacco in relazione a profili che sono rimasti assorbiti nell'esame della Corte di appello e che spetta al giudice di rinvio esaminare, poiché involgono accertamenti di fatto che non sono scrutinabili in sede di legittimità.

8) Discende da quanto esposto il rigetto del ricorso incidentale e del primo motivo del ricorso principale; l'accoglimento del secondo motivo del ricorso principale.

La sentenza va cassata in relazione al motivo accolto e la cognizione rimessa ad altra sezione della Corte di appello di Roma, che si atterrà ai canoni interpretativi esposti nell'accogliere il secondo motivo di ricorso.

Le spese del giudizio di legittimità possono essere compensate tra tutte le parti atteso che vi è soccombenza reciproca anche con parte A., soccombente sul ricorso incidentale, la quale ha spiegato controricorso adesivo che ha avuto esito in parte positivo.

A carico della ricorrente incidentale va dato atto della sussistenza delle condizioni per il raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso incidentale e il primo motivo del ricorso principale; accoglie il secondo motivo del ricorso principale.

Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Roma.

Dichiara compensate tra tutte le parti le spese del giudizio di legittimità.

Dà atto della sussistenza delle condizioni di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n.115, art. 13, comma 1-*quater*, introdotto dalla L. n.228 del 2012, art. 1, comma 17, per il versamento di ulteriore importo a titolo di contributo unificato a carico di parte ricorrente incidentale.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio delle Sezioni Unite Civili, il 17 aprile 2018.

Depositato in Cancelleria il 18 aprile 2019.