



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

FELICE MANNA

Presidente

MILENA FALASCHI

Consigliere

ANTONIO SCARPA

Consigliere-Rel.

ROSSANA GIANNACCARI

Consigliere

REMO CAPONI

Consigliere

ha pronunciato la seguente

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.05/07/2023 PU

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 5374/2018 R.G. proposto da:

ALFREDO, rappresentato e difeso dall'avvocato

-ricorrente-

contro

COSIMO, rappresentato e difeso dall'avvocato

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO DI LECCE SEZ. DIST.
DI TARANTO n. 589/2016 depositata il 28/12/2016.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 05/07/2023 dal
Consigliere ANTONIO SCARPA.

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale FULVIO
TRONCONE, il quale ha chiesto di dichiarare inammissibile il ricorso;



FATTI DI CAUSA

1. Alfredo dichiarando di essere condomino dell'edificio di via Acclavio 2, Taranto, ha proposto ricorso per cassazione, articolando cinque motivi di ricorso, avverso la sentenza della Corte d'appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto, n. 559/2016 del 28 dicembre 2016.

Cosimo resiste con controricorso.

2. La Corte d'appello di Lecce, sezione distaccata di Taranto, ha confermato la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Taranto in data 28 marzo 2013, che aveva condannato il Condominio di via Acclavio 2, Taranto, al pagamento della somma di € 11.459,31, oltre interessi, in favore dell'ex amministratore Cosimo a titolo di compensi non percepiti e spese anticipate.

Il controricorrente Cosimo ha eccepito che Alfredo non sia più condomino dell'edificio di via Acclavio 2, Taranto, avendo donato l'unità immobiliare già di sua proprietà al figlio Bernardino con atto del 13 aprile 2005.

3. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilità del ricorso nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., come vigenti *ratione temporis*, il presidente fissò inizialmente l'adunanza della camera di consiglio in data 4 dicembre 2018.

Il ricorrente presentò memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c., deducendo di aver comunque mantenuto la qualità di condomino nel periodo inerente all'insorgenza del credito vantato dall'ex amministratore.



4. Con ordinanza interlocutoria del 18 dicembre 2018, la Corte decise di rimettere alla pubblica udienza la decisione sulla ravvisata ipotesi di inammissibilità del ricorso, ex art. 375, comma 1, numero 1, c.p.c., attinente alla legittimazione ad impugnare del singolo condomino con riguardo a sentenza che abbia visto soccombente il condominio in giudizio avente ad oggetto il credito vantato nei confronti di quest'ultimo dall'ex amministratore per compensi e per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio, ex artt. 1709 e 1720 c.c. (ora ex art. 1129, commi 14 e 15, c.c.)

Il pubblico ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Fulvio Troncone, ha depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c., chiedendo di dichiarare inammissibile il ricorso.

Il ricorrente ha presentato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Alfredo dichiarando di essere condomino dell'edificio di via Acclavio 2, Taranto, ha proposto ricorso per cassazione, articolando cinque motivi di ricorso:

1A: nullità del procedimento in relazione agli artt. 183, 184 e 345 c.p.c.;

1B: omesso esame di fatto decisivo ex art. 360 n. 5 c.p.c.;

2A: nullità del procedimento in relazione all'art. 112 c.p.c.;

2B: violazione degli artt. 1362 e 1363 c.c.;

2C: violazione degli artt. 1720, 1130 e 1135 c.c.

2. Deve dapprima risolversi la questione pregiudiziale della legittimazione all'impugnazione.



2.1. Alfredo non era costituito nel giudizio di appello, del quale era parte, invece, il Condominio di via Acclavio 2, Taranto. Egli ha poi proposto il ricorso per cassazione nella dichiarata qualità di condomino, qualità, e conseguente legittimazione processuale, specificamente contestate dal controricorrente il quale ha eccepito che Alfredo non sia più condomino dell'edificio di via Acclavio 2, Taranto, avendo donato l'unità immobiliare già di sua proprietà al figlio Bernardino con atto del 13 aprile 2005. Alfredo ha replicato deducendo di aver comunque mantenuto la qualità di condomino nel periodo inerente all'insorgenza del credito vantato dall'ex amministratore.

È noto che la sentenza delle Sezioni Unite n. 10934 del 2019 ha ribadito la sussistenza dell'autonomo potere individuale di ciascun condomino ad agire e resistere in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" delle parti comuni.

La qualità di condomino, cui sono collegati la legittimazione e l'interesse ad agire e resistere in giudizio a tutela dei diritti reali sulle parti comuni, deve sussistere al momento della proposizione della domanda e permanere per tutto il giudizio sino alla decisione della controversia, salvo il funzionamento della disciplina della successione a titolo particolare nel diritto controverso ex art. 111 c.p.c., in forza della quale, a seguito del trasferimento in corso di causa per atto *inter vivos* della titolarità del diritto di condominio correlata alla proprietà esclusiva di una unità immobiliare, gli effetti del provvedimento giurisdizionale che definisce la lite finiscono per incidere in negativo o in positivo sulla sfera giuridica di soggetti diversi da quelli che rivestivano inizialmente la posizione di attore o convenuto.



Viceversa, in ipotesi di azioni avendo ad oggetto i crediti o i debiti correlati *pro quota* alla titolarità del diritto di condominio, la cessione di quest'ultimo non comporta il venir meno della legittimazione dell'originario condomino (arg. da Cass. Sez. Unite n. 9449 del 2016). In particolare, l'obbligo di contribuzione alle spese condominiali non è un diritto primario, a differenza del diritto di proprietà, sicché la successione nel sottostante rapporto sostanziale di titolarità dell'unità immobiliare non determina da sé sola il trasferimento dell'interesse ad agire con riguardo a tale rapporto di obbligazione.

2.2. Prima ancora di interrogarsi sul profilo della legittimazione spettante ad Alfredo quale "condebitore", rispetto alla azione contrattuale intentata dall'ex amministratore del Condominio di via Acclavio 2 Cosimo per il pagamento delle sue spettanze arretrate, occorre affrontare il punto della legittimazione dello stesso ad impugnare individualmente la sentenza di condanna pronunciata nei confronti del condominio, convenuto in giudizio dal terzo creditore in persona dell'attuale amministratore agli effetti dell'art. 1131 c.c.

2.3. Il ricorso per cassazione è stato infatti proposto, come detto, da Alfredo singolo condomino del Condominio di via Acclavio 2, Taranto, mentre la sentenza oggetto di ricorso è stata pronunciata nei confronti dell'amministratore del medesimo Condominio via Acclavio 2.

Il giudizio ha ad oggetto il credito vantato nei confronti del Condominio dall'ex amministratore per compensi e per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio, ex artt. 1709 e 1720 c.c. (ora ex art. 1129, commi 14 e 15, c.c.): crediti, dunque, fondati sul contratto di amministrazione che intercorre con i condomini e concluso a seguito della nomina deliberata dall'assemblea.



Come già affermato da questa Corte, l'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il pagamento dei compensi arretrati ed il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia, come avvenuto nel caso in esame, nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore (dovendosi considerare attinente alle cose, ai servizi ed agli impianti comuni anche ogni azione nascente dall'espletamento dell'incarico di amministrazione, il quale, appunto, riflette la gestione e la conservazione di quelle cose, servizi o impianti), sia, cumulativamente o alternativamente, nei confronti di ogni singolo condomino. L'obbligazione dei condomini di rimborsare all'amministratore le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico e di retribuirne l'attività può considerarsi sorta nel momento stesso in cui sia avvenuta l'anticipazione o sia stata svolta l'attività, e non può dirsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore, la quale amplia, piuttosto, la legittimazione processuale passiva senza eliminare quelle originali, sostanziali e processuali.

Occorre considerare, più in generale, come ogni qual volta l'amministratore contragga obblighi con un terzo, coesistono distinte obbligazioni, concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima al condominio, rappresentato appunto dall'amministratore, e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'art. 1123 c.c. (cfr. Cass. n. 8530 del 1996; n. 13505 del 2019; n. 1851 del 2018; n. 10371 del 2021).

2.4. Quella in esame è dunque controversia promossa nei confronti del condominio da un terzo creditore per ottenere il pagamento di obbligazione contratta nell'interesse comune dei partecipanti; nella



specie, sono stati azionati i diritti e gli obblighi derivanti dall'incarico collettivo conferito dall'assemblea dei condomini all'amministratore. La causa, perciò, ha ad oggetto non i diritti su di un bene o un servizio comune, quanto le esigenze collettive della comunità condominiale, strutturate sulla base di un interesse direttamente plurimo e solo mediamente individuale, senza alcuna correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più condomini.

Nelle cause di questo tipo, la legittimazione ad agire e, quindi, anche ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore nominato dall'assemblea, ai sensi dell'art. 1131 c.c., non essendo perciò ammissibile il gravame avanzato dal singolo condomino avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio evocato e costituito in giudizio tramite il suo rappresentante.

I principi enunciati da Cass. Sez. Unite n. 10934 del 2019, confermano che il potere di impugnazione del singolo condomino, nel giudizio in cui sia risultato soccombente il condominio, sussiste nelle controversie aventi ad oggetto azioni reali, incidenti sul diritto *pro quota* sui beni comuni, o anche nelle azioni personali, ma se incidenti in maniera immediata e diretta sui diritti di condominio di ciascun partecipante (Cass. n. 5811 del 2022; n. 40857 del 2021; n. 2636 del 2021; in precedenza, n. 27416 e n. 2411 del 2018; n. 29748 del 2017; n. 19223 del 2011; n. 9213 del 2005; n. 6480 del 1998; n. 2393 del 1994).

2.5. Nella memoria presentata ai sensi dell'art. 378 c.p.c. in data 23 giugno 2023, il ricorrente assume che il proprio interesse diretto ed immediato all'impugnazione discende dalla natura di titolo esecutivo *pro quota* nei confronti del singolo condomino della condanna conseguita dal terzo creditore nei confronti del condominio.



Ora, è vero che questa Corte ha ancora di recente ammesso la legittimazione del singolo condomino a proporre opposizione a precetto e opposizione tardiva al decreto ingiuntivo, ove gli sia intimato il pagamento di una somma di danaro in base ad un provvedimento monitorio non opposto ottenuto nei confronti del condominio (Cass. n. 5811 del 2022).

Ciò, tuttavia, non induce ad affermare che sia legittimato a proporre autonomo ricorso per cassazione il singolo condomino, a tutela dell'interesse correlato al proprio obbligo di contribuzione *pro quota* ex art. 1123 c.c., avverso la sentenza di condanna al pagamento di un debito condominiale resa all'esito di un giudizio intentato dal terzo creditore avvalendosi della legittimazione passiva unitaria dell'amministratore di condominio ex art. 1131, comma 2, c.c., in quanto tale dichiarativa del solo fatto costitutivo dell'obbligazione per l'intera somma (Cass. n. 5117 del 2000). Tale sentenza non fa stato sulla ripartizione tra i singoli condomini degli oneri da essa derivanti (Cass. n. 1959 del 2001) ed il singolo condomino non può far valere soltanto in cassazione un autonomo interesse ad accertare l'insussistenza del proprio debito parziario, vantando, piuttosto, rispetto alla condanna pronunciata unicamente un interesse adesivo a quello collettivo riferibile alla gestione condominiale e indistintamente rappresentato dall'amministratore, che è stato parte dei pregressi gradi del processo.

3. Il ricorso va, perciò, dichiarato inammissibile e le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza in favore del controricorrente.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da



parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

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

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 5 luglio 2023.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

Il Presidente
FELICE MANNA

