

Condominio parziale

# Condominio parziale e impugnazioni: la rilevanza dell'art. 1123, comma 3, c.c.

di Massimo Ginesi - Avvocato in La Spezia

La Corte di cassazione (Cass., Sez. II, 21 febbraio 2017, n. 4436) affronta un tema complesso e ricco di spunti che, al di là del caso concreto deciso, consente di effettuare alcune riflessioni sulla natura giuridica del condominio e sulla rilevanza soggettiva delle sue diverse articolazioni.

## I fatti ed i diritti controversi

La pronuncia affronta un caso tragico, nato dalla caduta di una minore nel vano ascensore di un condominio, occasione nella quale la piccola ha subito gravissime lesioni. I genitori instaurano causa per il risarcimento dei danni nei confronti del Condominio e della società installatrice dell'impianto che - a propria volta - chiama in causa la propria compagnia di assicurazione; il Tribunale di Nola "con sentenza n. 223 del 2002 - decidendo sulla domanda di risarcimento del danno spiegata da Gu.Pa. e D.N.R., in proprio e quali legali rappresentanti della figlia minore Gu.Gi., nei confronti del condominio di (*omissis*) e della I.s.n.c., in relazione al sinistro verificatosi il (*omissis*) allorché la piccola G. era precipitata nel vano di corsa dell'ascensore riportando lesioni gravissime, e sulla domanda di garanzia spiegata dalla società I. nei confronti della UAP Assicurazioni s.p.a., chiamata in causa - così decideva: affermata la concorrente responsabilità del condominio e della società I., li condannava in solido al pagamento in favore di Gu.Gi. (nelle more divenuta maggiorenne ed intervenuta in giudizio) della somma di Euro 746.650,36, oltre interessi e spese processuali; condannava inoltre la Axa Assicurazioni s.p.a. (società incorporante la UAP) alla manleva in favore della società I."

Il Giudice di appello ravvisa unicamente responsabilità del Condominio e, nel 2006, riforma parzialmente la sentenza in tal senso: "Con sentenza n. 2932 in data 21 settembre 2006, la Corte d'appello di Napoli - decidendo sugli appelli riuniti, proposti

dal condominio di (*omissis*) e dalla Axa Assicurazioni avverso la predetta pronuncia, nonché sull'appello incidentale spiegato dalla società I. - così provvedeva, ravvisata la responsabilità esclusiva dell'ente condominiale: (a) in parziale riforma della sentenza impugnata, assolveva la società I. dalla domanda di Gu.Gi.; (b) condannava il condominio di (*omissis*) al pagamento in favore di Gu.Gi. del risarcimento liquidato in prime cure, oltre rivalutazione ed interessi dalla decisione del Tribunale al saldo effettivo; (c) condannava Gu.Gi. alla restituzione in favore della Axa delle somme da questa eventualmente corrisposte alla Gu. stessa con maggiorazione di rivalutazione ed interessi dal pagamento al saldo; (d) regolava le spese del giudizio". Sino a tale pronuncia l'iter processuale non denota significative peculiarità, evidentemente il Giudice di merito ha riconosciuto una responsabilità assorbente del condominio *ex art.* 2051 c.c. e ha limitato a tale soggetto l'onere risarcitorio.

Ciò che connota in maniera particolare la vicenda processuale sono i successivi sviluppi, che traggono fondamento dalla circostanza che il fabbricato condominiale - in cui si trova l'impianto che ha provocato il danno - è munito di più scale e tale ascensore serve solo una di queste, con un'evidente applicazione dello schema delineato dall'art. 1123, comma 3, c.c.

La condanna emessa dalla Corte d'Appello di Napoli riguarda l'intero condominio, che peraltro si era costituito in giudizio in persona dell'amministratore senza sollevare alcuna obiezione circa la titolarità del bene da cui è derivato il fatto lesivo.

A fronte delle rilevanti somme da corrispondere alla parte lesa, alcuni dei condomini proprietari delle unità non servite dall'ascensore propongono opposizione di terzo: "deducendo: (a) che il condominio (*omissis*) era un edificio composto da quattro scale, ognuna indipendente rispetto alle altre e fornita di un proprio autonomo ascensore; (b) che sussisteva pertanto un condominio parziale ed il diritto dei singoli condomini ad opporsi alla sentenza e ad esercitare l'azione diretta all'accertamento in proprio favore delle condizioni di cui all'art. 1123, commi 2 e 3, c.c. Citavano pertanto tutte le parti che avevano partecipato al precedente giudizio per sentire riformare la sentenza opposta e decidere ed accertare, definitivamente, nel senso della negazione di qualsiasi addebito di responsabilità, in merito, a carico degli oppositori, in quanto i condomini tenuti al pagamento del risarcimento dei danni erano solo quelli della scala (*omissis*) (esclusiva responsabile per i danni cagionati alla Gu.), visto che il condominio (*omissis*) era composto da quattro scale a servizio del fabbricato, non collegate tra loro, con ingresso indipendente e, comunque, ognuna autonoma rispetto alle altre, per cui ricorreva la figura del condominio parziale. In via subordinata, chiedevano di dichiarare definitivamente che la sentenza di condanna era a carico del condominio e non, solidalmente né nominativamente, a carico dei singoli condomini, per cui, allo stato, i singoli condomini non potevano essere affatto chiamati a rispondere in merito".

Il peculiare mezzo processuale della opposizione è disatteso dalla Corte d'Appello di Napoli che, con sentenza 7 giugno 2012, "ha dichiarato inammissibile l'opposizione di terzo, avendo ritenuto insussistenti i presupposti di cui all'art. 404, comma 1, c.c. non essendo i condomini istanti terzi rispetto alla situazione giuridica affermata e quindi difettando della legittimazione all'opposizione. Secondo la Corte d'appello, la pretesa restrizione degli effetti della sentenza riguarderebbe, tutt'al più, i rapporti interni tra i condomini ai fini del riparto delle spese".

### Motivi di ricorso

Avverso la decisione della Corte partenopea i soccombenti propongono ricorso per cassazione, articolato su sette motivi, che peraltro ripropongono de plano le argomentazioni già svolte dinanzi al Giudice di merito. È opportuno riportarli per esteso, almeno quelli che attengono alla materia in esame, poiché consentono di meglio inquadrare il

contenuto decisivo della pronuncia di legittimità e le diverse implicazioni processuali e sostanziali che lo stesso comporta.

"A. Con il primo motivo, i ricorrenti denunciano omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione, nonché violazione e falsa applicazione degli artt. 840 e 1117 c.c. La Corte d'appello avrebbe errato a ritenere comune la scala D omettendo di considerare i documenti depositati agli atti. L'impugnata motivazione sarebbe carente là dove considera la natura condominiale dell'edificio de quo solo in virtù della mancata eccezione da parte dell'amministratore, ritenendo che lo stesso dovesse sollevare l'eccezione, e soprattutto perché ritiene che vi sia l'esistenza di un condominio solo perché tutti i proprietari delle singole unità di edificio sono contitolari di parti comuni poste in rapporto funzionale con l'utilizzo delle singole unità della proprietà individuale.

B. Con il secondo mezzo i ricorrenti denunciano violazione di legge e vizio di motivazione per essere stato ritenuto valido il potere rappresentativo in capo all'amministratore per tutti i condomini del condominio (*omissis*) e non solo della scala (*omissis*). La Corte d'appello avrebbe omissa di considerare che l'amministratore non aveva il potere predetto, ciò anche in relazione alle prove documentali depositate agli atti, attestanti la mancata ratifica del potere in capo allo stesso.

C. Con il terzo motivo, i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione dei principi relativi all'interpretazione contrattuale e omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione con riferimento all'art. 17 del regolamento condominiale, in tema di spese per la manutenzione e per l'esercizio degli ascensori.

D. Il quarto mezzo lamenta violazione e falsa applicazione di legge ed omessa ed illogica motivazione in relazione alla pronuncia di inammissibilità della opposizione di terzo per mancanza di titolarità in capo ai condomini. Ad avviso dei ricorrenti, tenuto conto della configurazione del condominio, quale risulta dalle norme e dall'esperienza, sarebbe erroneo ritenere - come ha fatto la Corte d'appello - che tutti i condomini siano titolari di tutte le parti comuni, qualunque sia la conformazione del fabbricato. Sostengono inoltre i ricorrenti che, ricevuta la notifica per l'intero condominio, non costituito e non rappresentato validamente dall'amministratore, e posta l'esistenza del condominio parziale, non potrebbe ritenersi valida ed efficace la sentenza di cui si discute in capo a tutti i condomini".

Quinto, sesto e settimo motivo attengono ad aspetti relativi alle istanze istruttorie, al difetto di prova e alla carenza di motivazione che risultano irrilevanti per la fattispecie in esame.

Appare evidente, sin dalla esposizione degli elementi introduttivi, che il fondamentale discrimine interpretativo diviene l'attribuzione o meno di rilevanza esterna alle norme in tema di riparto delle spese, con la conseguente possibilità di riconoscere una autonomia soggettiva e processuale al c.d. condominio parziale.

### Il condominio parziale

L'art. 1123, comma 3, c.c. prevede che "Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità".

Si tratta, già per evidenza letterale, di disposizione in materia di spese, anche se da lungo tempo l'elaborazione giurisprudenziale e dottrinale ha condotto a ritenere il condominio parziale una "entità" autonoma all'interno della compagine condominiale, pervenendo ad escludere la titolarità di quelle parti comuni destinate a servire solo alcuni in capo ai condomini che di tali beni non si giovano.

Il principio è stato espresso in giurisprudenza (1) sin da tempi risalenti: "Il 'condominio parziale' raffigura una categoria radicata nell'esperienza e riconosciuta dalla giurisprudenza la quale, piuttosto che della definizione del principio, si occupa della decisione dei casi di specie (2)".

I fondamenti argomentativi di quella giurisprudenza appaiono di deciso interesse anche alla luce della fattispecie in esame: "Indipendentemente dal titolo - consistente nell'assetto predisposto dalla autonomia privata - nell'ambito della più vasta contitolarità si ammette la costituzione per legge dei cosiddetti condomini parziali sul fondamento del collegamento strumentale tra i beni: vale a dire, sulla base della necessità per l'esistenza o per l'uso, ovvero della destinazione all'uso o al servizio di determinate cose, servizi ed impianti limitatamente a vantaggio di talune unità immobiliari. Per la verità, l'asserto che la proprietà comune appartenga necessariamente a tutti i partecipanti e non

si frazioni, neppure in casi eccezionali, se non in virtù del titolo, non è più condiviso e, in effetti, non regge alla critica, fondata sulla ricognizione non aprioristica dei dati positivi. I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza o per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio non di tutto l'edificio, ma di una sola parte (o di alcune parti) di esso.

Pertanto, del diritto soggettivo di condominio formano oggetto soltanto i servizi e gli impianti, effettivamente uniti alle unità abitative dal collegamento strumentale: vale a dire, le sole parti di uso comune, che siano necessarie per l'esistenza, ovvero siano destinate all'uso o al servizio di determinati piani o porzioni di piano".

Anche in dottrina il condominio parziale vede illustri mentori (3) anche nel risalente passato, mentre più recentemente altra autorevole dottrina (4) ha sottolineato come al riconoscimento del condominio parziale non può che conseguire, necessariamente, anche quello di una autonomia sostanziale e negoziale dello stesso, pur limitando tale riflessione alle attività gestorie: "Affermato il principio della possibilità di esistenza di un condominio parziale ne viene come conseguenza inevitabile il riconoscimento dell'autonomia strutturale e negoziale di un condominio parziale, il che comporta che nel caso di godimento di servizi comuni all'interno di un unico condominio, ai fini della validità delle delibere assembleari, è configurabile una maggioranza limitata ai soli condomini della parte di edificio alla quale è destinato il servizio in separato godimento".

Va osservato che, sotto il profilo interno, l'interpretazione si è consolidata nel senso di riconoscere al nucleo parziale una propria autonomia gestionale dei beni comuni e di imputazione delle spese relative agli stessi.

In tal senso si è espressa anche assai di recente la giurisprudenza di legittimità "Se, invece, il bene è destinato a servire non già la porzione in proprietà esclusiva di un solo condomino ma una parte del fabbricato riferibile a un numero limitato di condomini, trova applicazione l'art. 1123, comma 3, c.c.

(1) Cass., Sez. II, 27 settembre 1994, n. 7885.

(2) Cfr. Cass., Sez. II, 24 agosto 1991, n. 9084; Cass., Sez. II, 11 agosto 1990, n. 8958; Cass., Sez. II, 29 dicembre 1987, n. 9644; Cass., Sez. II, 29 giugno 1985, n. 3882; Cass., Sez. II, 22 marzo 1985, n. 2070; Cass., Sez. II, 5 aprile 1984, n. 2206; Cass., Sez. II, 4 marzo 1983, n. 1632; Cass., Sez. II, 10 marzo

1980, n. 1559.

(3) Salis, *Riparto delle spese di manutenzione nel condominio parziale*, in *Riv. giur. edilizia*, 1966, 998.

(4) De Tilla, *Sul condominio parziale*, in *Riv. giur. edilizia*, fasc. 2, 1995, 336, con ampi richiami dottrinali e giurisprudenziali.

secondo cui le spese relative alla manutenzione di esse sono a carico del gruppo dei condomini che ne ha tratto utilità. Questa S.C., in proposito, ha rilevato che deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (5)" (6).

Anche i giudici di merito (7) hanno in più occasioni richiamato il concetto di condominio parziale, in riferimento alla previsione normativa di cui all'art. 1123, comma 3, c.c. sottolineando, in talune occasioni, come la parzialità debba essere limitata alla mera attività gestoria "Nel primo caso (costituzione di un solo generale condominio, che comprende tutte le scale), può profilarsi un condominio, parziale *ex art. 1123, comma 3, c.c.*, il quale non è un ente di gestione autonomo, dotato di una propria legittimazione processuale separata da quella dell'intero condominio, ma è una parte di una collettività condominiale che raccoglie solo alcuni proprietari di singole unità immobiliari, ai quali spetta la gestione, con esclusione degli altri condomini, di determinati beni o servizi limitati soltanto ad essi. Presuppone, perciò, l'esistenza un unico condominio e la formazione, all'interno di quel condominio, di un distinto gruppo di gestione di beni o servizi comuni solo ad alcuni condomini. Questo gruppo può comprendere, ad es., tutti o solo alcuni dei proprietari delle unità immobiliari di una scala o solo alcuni condomini di distinte scale. Il condominio parziale postula che il condominio originario non si frantumi in nuovi, distinti condomini".

La Suprema Corte, anche assai di recente, è pervenuta ad una efficace e lucida sintesi della disciplina del condominio parziale, che recepisce gli orientamenti appena evidenziati: "Mancano i presupposti per l'attribuzione, *ex art. 1117 c.c.*, della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali, appaiano necessari per l'esistenza

o per l'uso, ovvero siano destinati all'uso o al servizio non di tutto l'edificio, ma di una sola parte (o di alcune parti) di esso. Di per sé, il condominio parziale non esige un fatto o atto costitutivo a sé, ma insorge *ope legis*, in presenza della condizione materiale o funzionale giuridicamente rilevante, finendo per coesistere nell'edificio con la più vasta organizzazione configurata dal condominio" (8).

Una preciso inquadramento sistematico del fenomeno e dei suoi riflessi "operativi" è stato di recente effettuato con grande efficacia in dottrina (9): "nel concreto della gestione del "condominio parziale", occorre applicare i seguenti principi:

- come nell'ipotesi ordinaria, la costituzione del "condominio parziale" è automatica (*ex lege*), e deriva direttamente (e soltanto) dal concreto verificarsi (di fatto) delle condizioni previste per la sua esistenza (10);

- le spese di gestione riguardanti la manutenzione e l'utilizzo dei beni e degli impianti rientranti nel condominio parziale debbono essere attribuite solo ai condomini "interessati", mentre tutti gli altri vanno esclusi (11);

- secondo una giurisprudenza, dalle situazioni di cosiddetto condominio parziale derivano implicazioni anche sulla gestione e; in particolare, non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni oggetto di delibera (12). Tale interpretazione sembra aver ricevuto un esplicito riconoscimento dalla "riforma del condominio" (L. n. 220/2012) secondo cui "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati" (nuovo testo del penultimo comma dell'art. 1136 del Codice civile rispetto al precedente che parlava di "tutti i condomini");

- nel caso del "condominio parziale" la responsabilità derivante dalla custodia di un bene/impianto comune (vedi art. 2051 c.c.) oppure anche dalla loro carente manutenzione va ascritta solo alla parte di condomini che sono comproprietari (e non a tutti) (13);

(5) Cass. 24 novembre 2010, n. 23851; Cass. 28 aprile 2004, n. 8136.

(6) Cass., Sez. II, 2 marzo 2016, n. 4127; Cass., Sez. II, 24 novembre 2010, n. 23851.

(7) Trib. Salerno, Sez. I, 3 aprile 2015, n. 1517.

(8) Cass., Sez. II, 17 giugno 2016, n. 12641.

(9) L. Salciarini, *Per il "condominio parziale" la gestione di-*

*venta speciale*, in *Lex 24*, 3 luglio 2015.

(10) Cass., sentenza n. 8136/2004.

(11) Trib. Trieste, sent. n. 177/2010.

(12) Trib. Piacenza 22 maggio 2001 e Cass., sent. n. 7885/1994.

(13) Trib. Roma n. 14530/2009 e Cass., sent. n. 1959/2001.



- l'amministratore dell'intero condominio è legittimato passivo riguardo alle controversie afferenti a beni e/o impianti appartenenti (per legge, titolo e/o destinazione), anche ad alcuni solamente dei proprietari in "condominio parziale", come unico rappresentante processuale, salva la restrizione degli effetti della sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condomini interessati (14));

- al contrario, il condominio parziale è privo di legittimazione attiva ad impugnare un provvedimento giudiziale negativo che ha riguardato l'intero condominio (15), gravame che può essere proposto solo da quest'ultimo".

Tale ultima analisi rende di assoluta evidenza il particolare regime 'ibrido' a cui pare sottoposto il fenomeno del condominio parziale, con una ulteriore obbligatoria riflessione sulla rilevanza, natura e opponibilità esterna di tale figura, questione che rappresenta una delle tante occasioni perse dalla L. n. 220/2012 per fare chiarezza e dettare una disciplina organica del fenomeno condominiale (16).

Si è visto che dottrina e giurisprudenza prevalenti sottolineano l'autonomia gestoria del condominio parziale, sicché, con riferimento a quei determinati beni destinati a servire solo alcuni, dovrà identificarsi una ulteriore realtà collettiva - più ristretta rispetto a quella che coinvolge l'intero *corpus* edilizio condominiale - che vedrà l'applicazione degli istituti sostanziali (a partire dalla individuazione dei beni *ex art.* 1117 c.c. e per finire alla costituzione delle assemblee) limitatamente ai soggetti che devono ritenersi parte di quel condominio parziale. In tal senso suggestiva definizione è fornita da recente giurisprudenza (17): "Il profilo funzionale che lega il bene ad alcune soltanto delle proprietà individuali non vale, dunque, a sottrarre lo stesso al regime di contitolarità proprio del condominio, anche se in questo caso opera una diversa modulazione dell'ambito soggettivo di quella contitolarità".

Non vi è dubbio, all'esito di questa necessariamente veloce e sintetica disamina, che il condominio parziale costituisca una figura ormai radicata nella prassi operativa e che riceve ampio riconoscimento giurisprudenziale e dottrinale (18), seppur con una connotazione limitata unicamente alla attività gestoria, affermata ormai da tempo dalla costante giurisprudenza di legittimità, in quelle occasioni in

cui si è spinto ad esaminare la posizione processuale del condominio parziale.

Allo studioso tuttavia riecheggerà con certezza una riflessione che - ormai un decennio fa - ha condotto le Sezioni Unite (19) alla qualificazione dell'obbligazione contrattuale condominiale come obbligo parziario e non solidale: in quella sede uno dei grimaldelli che condussero la Corte a tale qualificazione sistematica fu proprio la rilevanza non meramente interna dei criteri di imputazione della spesa "l'art. 1123 cit., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno".

Rimane tuttavia una figura assai strana quella di un gruppo di soggetti che vengono riconosciuti come unici proprietari dei beni che a loro servono, con la necessità di dar corso ad assemblee limitate ai soli titolari di quei beni e che tuttavia, per determinati aspetti, rimangono invece indissolubilmente legati alla costola processuale e rappresentativa dell'intero condominio.

Quanto ai profili sostanziali di responsabilità, deriva - da quanto sin qui sommariamente esposto - che ove il bene sia comune solo ad alcuni condomini, i correlativi obblighi di custodia, ed i connessi oneri risarcitori in caso di danno, debbano essere ricondotti unicamente a costoro, vicenda che tuttavia ha rilevanza interna fra i condomini e che non può essere ovviamente opposta al danneggiato che - nelle obbligazioni sorgenti da fatto illecito - è assistito anche dal beneficio della solidarietà *ex art.* 2055 c.c.

Recente dottrina ha efficientemente sintetizzato la natura e le caratteristiche della responsabilità aquiliana in tema di condominio: "Non immaginandosi una unitaria imputazione al gruppo della responsabilità extracontrattuale, si propende per la riferibilità diretta in capo ai singoli condomini dell'obbligo risarcitorio. pertanto, le obbligazioni risarcitorie si caratterizzerebbero per la presenza di tanti diversi soggetti responsabili quanti sono i condomini, vincolati ad una prestazione comune, generata da un medesimo fatto illecito ascritto a tutti i partecipanti. Trattandosi di unico danno, imputabile (anche in via presuntiva) alle condotte di una pluralità di persone, tutte causalmente efficienti a produrre l'evento, andrebbe applicata la regola della solidarietà passiva cui all'art. 2055 c.c., salvo che non sia

(14) Trib. Milano, sent. n. 1388/2012 e Cass., sent. n. 651/2000.

(15) Cass. n. 2363/2012.

(16) De Tilla, *Codice del Nuovo Condominio commentato*, Padova, 2016, 38.

(17) Cass., Sez. II, 2 marzo 2016, n. 4127, sent.

(18) A conferma della sola soggettività gestoria De Tilla, *Codice del Nuovo Condominio commentato*, Padova, 2016, 39 ss., con ampi richiami dottrinali e giurisprudenziali.

(19) Cass., SS.UU., 8 aprile 2008, n. 9148.

possibile accertare che il danno al terzo sia stato provocato da uno, o da alcuni soltanto, dei condomini” (20).

Riflessione, quest'ultima che conduce, in via strettamente logica, alla soluzione anche del caso in commento, ove l'impianto di ascensore è riconducibile solo ad alcuni condomini, necessariamente gravati dall'obbligo di manutenzione e custodia.

### Condominio parziale e processo

Se sotto il profilo gestorio e di imputazione della spesa il c.d. condominio parziale rappresenta una sub-comunità a sé stante, nella quale le decisioni vengono prese da un organo collegiale formato dai soli 'condomini parziali', si afferma comunque che quella realtà circoscritta continua ad essere rappresentata all'esterno dall'amministratore, anche e soprattutto in sede processuale, laddove al condominio parziale non è riconosciuta alcuna soggettività autonoma, rispetto al più ampio contesto condominiale in cui si inserisce.

Un quadro cristallino di tale situazione è delineato in una relativamente recente pronuncia della Corte di legittimità, che vede quale relatore lo stesso giudice che ha svolto tale funzione nella pronuncia in commento: “configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti che intendano evitare gli effetti della sentenza pronunciata nel giudizio cui essi hanno partecipato attraverso l'amministratore, della facoltà di valersi dei mezzi di impugnazione dati alla parte; ne consegue che ciascun condomino è legittimato a proporre autonomamente ricorso per cassazione avverso la sentenza d'appello emessa nei confronti della collettività condominiale, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore in rappresentanza dell'intero condominio (21).

Il condominio parziale - figura nata nella pratica per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale (per permettere che, quando all'ordine del giorno dell'assemblea vi sia-

no argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condomini, il *quorum*, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condomini direttamente interessati) - è infatti privo di legittimazione processuale a sostituire il condominio dell'intero edificio nell'impugnare per cassazione una sentenza di merito che abbia visto quest'ultimo come parte in una vicenda risarcitoria per i danni occasionati dall'esecuzione di un appalto conferito dall'intero condominio nella veste di committente, a nulla rilevando che come amministratore del condominio parziale ricorrente si presenti la stessa persona fisica investita del medesimo ufficio nel condominio dell'intero edificio” (22).

La giurisprudenza che in più occasioni ha sottolineato la concorrente facoltà dei condomini di procedere ad impugnazione del provvedimento emesso contro il Condominio ha tracciato il solco profondo nel quale si inserisce anche l'odierna pronuncia, costituito dalla circostanza che i singoli condomini non sono terzi rispetto al procedimento che vede coinvolto il condominio (ragione per la quale non sono ammessi *ex art. 246 c.p.c.* quali testimoni nelle cause che vedono coinvolto il condominio (23)): “i condomini, che devono essere considerati non terzi ma parti originarie, possono intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti sulle parti comuni sia stata già assunta dall'amministratore; inoltre, possono ricorrere all'autorità giudiziaria autonomamente, sia nel caso di inerzia dell'amministratore, a norma dell'art. 1105 c.c., applicabile anche al condominio per il rinvio posto dall'art. 1139 c.c., sia allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio; possono infine esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti dell'amministratore (24)” (25).

In tutte le sentenze che affrontano il tema (*ivi* compresa quella in commento) si noterà che la Corte di legittimità ricorre costantemente alla identificazione del condominio con la figura dell'ente di gestione, tesi non sempre condivisa in dottrina e giurisprudenza (26).

(20) A. Celeste - A. Scarpa, *Il Condominio negli edifici*, Milano, 2017, 916 ss.

(21) Cass., Sez. II, 28 agosto 2002, n. 12588; Cass., Sez. II, 11 novembre 2004, n. 21418; Cass., Sez. II, 21 febbraio 2007, n. 4014; Cass., Sez. III, 16 maggio 2011, n. 10717, quest'ultima in una fattispecie di causa risarcitoria proposta, come nella specie, nei confronti nell'intero condominio.

(22) Cass., Sez. II, 17 febbraio 2012, n. 2363.

(23) Cass., Sez. III, 27 agosto 2015, n. 17199; Cass., Sez. II, 23 agosto 2007, n. 17925.

(24) *Ex multis* Cass. n. 7872/2003, n. 8132/2004, n. 7130/2001, n. 22942/2004, n. 8479/1999.

(25) Cass., Sez. III, 16 maggio 2011, n. 10717.

(26) Per tutte, *contra* la tesi dell'ente di gestione, la già citata Cass., SS.UU., n. 9148/2008.

La natura del condominio e l'esistenza di una sua autonoma soggettività è vicenda che esula dai limiti della presente riflessione e che ha visto un rifiorire di interpretazioni assai eterogenee dopo la riforma del 2012, che sul punto ha mantenuto un orientamento ambiguo, seminando tracce di soggettività distinta da quella dei condomini (si pensi al riformato art. 1129 c.c., laddove individua un patrimonio del condominio distinto da quello dei singoli condomini), senza tuttavia emanare precise disposizioni sul punto ed omettendo di riconoscere espressamente al Condominio la personalità giuridica.

È di tutta evidenza che, ove al Condominio si giungesse a riconoscere tale autonoma soggettività perfetta, da taluna dottrina (27) sostenuta in via interpretativa già oggi seppur con argomentazioni che a chi scrive paiono non condivisibili, le attuali riflessioni diverrebbero automaticamente obsolete. Sotto il profilo della rappresentanza del Condominio parziale, anche la miglior dottrina ha sottolineato che "Oltre a doversi escludere, invero, la ravvisabili di una distinta e ulteriore capacità processuale del condominio parziale, deve qui aggiungersi che i criteri di ripartizione delle spese necessarie per provvedere alla manutenzione delle parti comuni, stabiliti dagli artt. 123, 1124, 1125 e 1126 c.c., non possono mai influire sulla legittimazione del condominio nella sua interezza, né sulla rappresentanza del suo amministratore estesa tutti i condomini. Pertanto la limitazione di responsabilità per le obbligazioni di spesa riferibili ad una situazione di condominio parziale, ai sensi dell'art. 1123 comma 3 non determina in alcun modo l'esautoramento dei poteri rappresentativi dell'amministratore di condominio, pur essendo destinata ad avere incidenza anche nei rapporti esterni del condominio. In pratica ... viene a verificarsi un'automatica restrizione degli effetti soggettivi dell'agire negoziale del rappresentante, nel senso che l'obbligazione così assunta dal mandatario deve essere automaticamente imputabile ai soli condomini interessati, in quanto proprietari delle porzioni cui quelle cose, impianti o servizi siano accessori" (28).

## **Condominio parziale e opposizione di terzo. La pronuncia in commento**

Se dunque i singoli condomini sono legittimati ad intervenire nel giudizio in cui è parte il condomini-

no, potranno in quella sede far valere anche istanze proprie, ad esempio volte all'accertamento della loro estraneità rispetto al bene di cui - in forza dell'art. 1123, comma 3, c.c. - non devono essere ritenuti comproprietari.

Si tratterà di un accertamento volto a circoscrivere l'efficacia del titolo ottenuto dal danneggiato nei confronti del condominio - che come si è visto sta in giudizio comunque in persona dell'amministratore - ai soli condomini parziali, per ragioni interne di imputazione della spesa ai soli soggetti che devono ritenersi responsabili del danno.

È intuitiva, i fini della imputazione della spesa e degli effetti esterni della norma, la differenza sostanziale introdotta dalla previsione di solidarietà passiva per le obbligazioni da fatto illecito introdotta dall'art. 2055 c.c.: mentre per l'adempimento delle obbligazioni contrattuali il terzo, ottenuto il titolo contro il condominio, dovrà agire dapprima contro i condomini effettivamente inadempienti (a mente del novellato art. 63 disp. att. c.c.), per quelle da fatto illecito potrà azionare quel titolo contro uno qualsiasi dei condomini, salva l'azione di regresso di colui che sia stato escusso nei confronti dei condebitori solidali.

Nel caso in esame lo svolgimento processuale, come si è evidenziato all'inizio, è stato invero singolare: il condominio - che per quell'impianto di ascensore era certamente ascrivibile alla fattispecie del condominio parziale - si è costituito in giudizio in persona dell'amministratore *sic et simpliciter*, senza far rilevare affatto tale peculiare situazione.

All'esito della pronuncia, i condomini che non rientravano nella previsione di cui all'art. 1123, comma 3, c.c. (e che quindi non erano proprietari dell'impianto), hanno ritenuto di adire il rimedio di cui all'art. 404 c.p.c., ovvero l'opposizione di terzo, nel tentativo di sottrarsi agli effetti della condanna ottenuta dal danneggiato contro l'intera compagine condominiale.

L'attenta disamina della giurisprudenza che si è sin qui evidenziata rendeva tuttavia prevedibile l'esito infausto del giudizio: le riflessioni del giudice di legittimità fanno piana applicazione di principi consolidati.

In primo luogo l'assenza di terzietà del condomino rispetto al condominio: afferma la Corte oggi che "per costante giurisprudenza, la legittimazione ad impugnare la sentenza con l'opposizione di terzo

(27) Amagliani, *Il condominio: nuovo soggetto giuridico dopo la riforma?*, Quaderni SSM 2017, Buccelli, *I poteri dell'assemblea e le prerogative del singolo: la soluzione dei conflitti tra*

*esigenze comuni e diritti inviolabili*, Quaderni SSM 2017.

(28) A. Celeste - A. Scarpa, *Il Condominio negli edifici*, Milano, 2017, 940.

ordinaria (art. 404 c.p.c., comma 1) presuppone in capo all'opponente la titolarità di un diritto autonomo la cui tutela sia incompatibile con la situazione giuridica risultante dalla sentenza pronunciata tra altre parti (29)".

In secondo luogo viene evidenziata l'attitudine della sentenza emessa contro il Condominio ad assumere valore di cosa giudicata anche nei confronti dei singoli condomini: "Va inoltre ribadito che il giudicato formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, pure se non intervenuti in giudizio, atteso che il condominio è ente di gestione sprovisto di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini (30)".

La conclusione cui perviene la Corte è strettamente consequenziale alle premesse: "Deve pertanto essere esclusa in capo ai condomini istanti la legittimazione all'opposizione ordinaria ex art. 404 c.p.c., non essendo essi terzi rispetto alla situazione giuridica affermata con la sentenza passata in giudicato, la quale ha riconosciuto la responsabilità del condominio di (*omissis*) al pagamento in favore di Gu.Gi. delle somme ad essa dovute a titolo di risarcimento di danno per le gravissime lesioni subite per essere precipitata nel vano di corsa dell'ascensore condominiale".

Non è certo precluso al condomino che non faccia parte del condominio parziale del bene che ha cagionato il danno far accertare la sua estraneità, ma ciò dovrà avvenire nell'ambito della lite di cui lui stesso è parte: "I condomini oppositori sono parti originarie rispetto alla lite conclusa con la sentenza impugnata con l'opposizione di terzo (31): infatti, è stato citato in giudizio il condominio nella sua interezza ed unitarietà e si è costituito il relativo amministratore senza sollevare eccezioni in relazione alla carenza di legittimazione passiva di una parte dei condomini (i condomini appartenenti alle (*omissis*)), i quali non hanno ritenuto di intervenire in giudizio per eccepire la mancanza di ogni responsabilità a loro carico".

La chiusa suona doppiamente amara per i condomini che si sono tardivamente attivati con un rimedio processuale dichiarato inammissibile, denotando con nitore la differenza fra verità sostanziale e verità processuale cristallizzata nel giudicato: "I condomini oppositori avrebbero dovuto intervenire nel giudizio in cui la difesa è stata assunta dall'amministratore o anche avvalersi, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione dell'appello o del ricorso per cassazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore (32)".

(29) Cass., Sez. III, 13 marzo 2009, n. 6179; Cass., Sez. I, 14 aprile 2010, n. 8888.

(30) Cass., Sez. II, 22 agosto 2002, n. 12343; Cass., Sez. III, 24 luglio 2012, n. 12911.

(31) Cass., Sez. III, 16 maggio 2011, n. 10717.

(32) Cass. n. 10717/2011, cit.; Cass., Sez. II, 6 agosto 2015, n. 16562.