



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

12460/04

oggetto

SEZIONE SECONDA CIVILE

IMP. DELIBERA
CONDOMINIALE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Raffaele CORONA - Presidente -

R.G.N. 1674/01

Dott. Vincenzo COLARUSSO - Rel. Consigliere -

Cron. 22890

Dott. Lucio MAZZIOTTI DI CELSO - Consigliere -

Rep. 2874

Dott. Umberto GOLDONI - Consigliere -

Ud. 16/10/03

Dott. Giovanna SCHERILLO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente



S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

CAFORIO PAOLO, elettivamente domiciliato in ROMA PLE

CLODIO 114, presso lo studio dell'avvocato GIANFRANCO

GRAZIANI, che lo difende unitamente all'avvocato LAURA

BORGNA, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

MORANDI ROSANNA, elettivamente domiciliata in ROMA VLE

REGINA MARGHERITA 278, presso lo studio dell'avvocato

STEFANO GIOVE, che la difende unitamente all'avvocato

CARLO SICHER, giusta delega in atti;

- controricorrente -

2003

1375

avverso la sentenza n. 797/00 della Corte d'Appello di



TORINO, depositata il 16/05/00;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica

udienza del 16/10/03 dal Consigliere Dott. Vincenzo

COLARUSSO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. Marco PIVETTI che ha concluso per

accoglimento.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 2.10.1997 Morando ROSanna convenne innanzi al Tribunale di Verbania il Condominio Le Gemelle di Dormelletto, Via Monte Leone esponendo di essere proprietaria di una villetta a schiera, in un complesso di sette costruite su terreno concesso dal Comune in diritto di superficie; che in data 2.8.1987 si era tenuta un'assemblea condominiale, con la presenza di sei condomini su sette, titolari di millesimi 142,857 cadauno ed assente essa attrice; che si era deliberato lo scioglimento del condominio col solo voto contrario di un condomino presente; che la deliberazione era nulla siccome era stata assunta a maggioranza dei condomini ed aveva disposto il trasferimento in proprietà delle fondazioni e delle opere strutturali, del tetto con i relativi accessori, delle facciate nord e sud; che la nullità derivava dalla violazione dell'art. 1350 cc e dalle norme del regolamento condominiale di natura contrattuale; che lo scioglimento del condominio era meramente formale, essendo rimasti in comunione il cancello ed il passaggio veicolare, le rampe di discesa, i muri perimetrali, l'impianto di energia elettrica e quello dell'acqua potabile, i condotti fognari, l'impianto TV centralizzato, le recinzioni non di proprietà dei singoli condomini, con la conseguente necessità della convocazione di assemblee e della nomina di un amministratore. L'attrice chiese



dichiararsi la nullità delle deliberazioni suddette nella parte in cui assegnavano ai singoli condomini i beni comuni suddetti.

Il G.I., rilevata la mancata costituzione del condominio convenuto, dispose la rinotifica della citazione ex art. 140 cpc fissando l'udienza dell'1.7.1998. All'udienza dell'8.6.1998 si costituì Caforio Paolo, espressamente nella qualità di condomino, avendo premesso di non essere più amministratore del Condominio, contestando la fondatezza della domanda e chiedendone il rigetto, in quanto la delibera 2.8.1977 era stata adottata in osservanza degli artt. 61 e 62 disp. att. cc.. Dedusse che egli, non essendo più, in seguito a detta delibera, amministratore del condominio, aveva respinto la citazione e si costituiva in proprio. Instò, in subordine, per lo scioglimento della comunione previa integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti in condomini

Il Tribunale di Verbania, con sentenza 2 luglio - 12 agosto 1999, accolse la domanda e condannò il Condominio - in persona dell'amministratore Caforio - alle spese.

Il primo giudice, ritenendo ancora esistente il condominio, considerò che il regolamento condominiale contrattuale disponeva, all'art. 5, la comunione, tra l'altro, delle fondazioni, delle opere strutturali, del



tetto e delle facciate nord e sud; che l'applicabilità dell'art. 61 disp. att. cc è limitata alla ipotesi in cui, con lo scioglimento del Condominio, non si proceda anche alla suddivisione di proprietà comuni, per cui la relativa delibera non può mai avere effetti reali, per ottenere i quali occorre un contratto scritto che raccolga i consensi di tutti i comunisti; che, nel caso di specie, la delibera, stante il suo contenuto, avrebbe dovuto avere proprio tali effetti e, malgrado ciò, era stata adottata solo da cinque condomini su sette.

Il Caforio propose appello avverso detta sentenza deducendo il difetto di legittimazione passiva, essendo venuti meno i poteri dell'amministratore con lo scioglimento del condominio che, in ogni caso, tali poteri spettavano nella specie ai tutti i componenti del consiglio di amministrazione che avrebbero dovuto essere chiamati in giudizio.

Con sentenza in data 11-16 maggio 2000, la Corte di Appello di Torino ha dichiarato inammissibile l'appello proposto dal Caforio osservando:

- a) che era stato convenuto in giudizio il condominio, non ancora estinto come tale, nonostante la delibera di scioglimento;
- b) che il condominio - rappresentato congiuntamente dal Consiglio di amministrazione e dall'amministratore non si era costituito;



- c) che il Caforio - come dallo stesso chiarito e ribadito - si era costituito in proprio, non essendo più amministratore del Condominio;
- d) che il predetto, pertanto, era da considerarsi terzo estraneo al giudizio;
- e) che la sentenza di primo grado era stata emessa tra la Morando ed il Condominio;
- f) che, perciò, il condominio era l'unico soggetto legittimato ad impugnare;
- g) che non essendo stata proposta impugnazione da parte del Condominio, la sentenza del Tribunale era passata in giudicato;
- h) che l'appello del Caforio era inammissibile, siccome proposto da soggetto privo di "legitimatio ad processum".

Per la cassazione di detta sentenza Caforio Paolo ha proposto ricorso affidato a tre motivi. Morando Rosanna resistette con controricorso. Le parti hanno presentato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Nel primo motivo il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 105, 267, 323 cpoc. Il Caforio si era costituito in proprio a tutela di un interesse personale e diretto, intervenendo di fatto nel giudizio, in virtù della propria legittimazione concorrente, che comprendeva anche quella ad impugnare.



La censura è fondata.

E' pacifico che il Caforio si era costituito a titolo personale e non in rappresentanza del condominio, affermando che questo non era più esistente e che egli non ne era l'amministratore.

La sentenza di primo grado, dichiarativa della nullità della delibera impugnata, venne appellata dal Caforio ancora a titolo personale, quale singolo condomino.

La sentenza della Corte di Appello afferma correttamente l'esistenza del Condominio nonostante la delibera di scioglimento e dà atto della mancata costituzione di esso condominio, nei cui confronti (unici, secondo la Corte di Appello) era stata pronunciata la sentenza di primo grado.

L'appello non era stato proposto dal condominio ma dal Caforio il quale, ancora un volta, aveva impugnato la sentenza in proprio e non a nome del condominio che, comunque, egli non aveva il potere di rappresentare. Il Caforio, ha affermato la Corte di merito, non era legittimato all'impugnazione in quanto soggetto estraneo al processo ed alla sentenza di primo grado, pronunciata non nei suoi confronti ma nei confronti del condominio.

L'enunciato assunto decisivo non è giuridicamente corretto.



La sentenza impugnata ha tralasciato di considerare l'istituto dell'intervento autonomo del terzo nel processo instauratosi tra altre parti e, specificamente, di porre in relazione tale istituto con i poteri processuali spettanti al singolo condomino nei giudizi di impugnazione delle delibere condominiali.

Sol che si fosse tenuto presente quanto sopra rilevato, ne sarebbe derivato che il Caforio non poteva in alcun modo essere considerato estraneo al processo di primo grado, posto che egli, in esso costituendosi, vi aveva partecipato.

E la sua partecipazione era quanto meno configurabile come intervento volontario, certamente autonomo (e, solo probabilmente, adesivo, posto che non è dato conoscere quali ragioni avrebbe fatto valere il condominio, se costituito).

Il Caforio, infatti, era titolare di propri diritti di proprietà esclusiva, che egli faceva derivare direttamente dalla delibera impugnata, il che lo legittimava sia a proporre in via autonoma le sue pretese in relazione a tali diritti sia a resistere alla pretesa altrui, senza derivare il proprio interesse da quello del condominio.

Considerato, quindi, il carattere autonomo del suo intervento, egli era legittimato non solo a partecipare

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script, is located in the bottom right corner of the page.



al giudizio ma anche a proporre impugnazione, pur in assenza di impugnazione della parte originaria, posto che solo colui che abbia svolto in primo grado un intervento adesivo dipendente non è legittimato alla impugnazione in mancanza di quella della parte principale (cfr., in via generale, Cass. III n. 10894/99 e, con riferimento alle legittimazione del singolo condomino di intervenire nel giudizio di impugnazione di una delibera condominiale e ad impugnare la relativa sentenza sfavorevole, Cass. II n. 12588/2002; Cass. II n. 7130/2001; Cass. II n.13716/99; Cass. II n. 8479/99).

Nel caso di specie, quindi, la costituzione del Caforio nel giudizio di primo grado doveva essere parificata ad un intervento volontario autonomo, attuato da un soggetto portatore di un interesse derivante dalla (e connesso alla) mera instaurazione del processo tra le parti originarie ed (d)all'oggetto di esso poiché la delibera impugnata non riguardava la gestione di cose comuni ma aveva ad oggetto il riconoscimento o il trasferimento della proprietà individuale esclusiva su taluni beni.

Il Caforio, quindi, era divenuto legittimamente parte processuale e non poteva dirsi soggetto estraneo al giudizio e, quindi, ritenersi privo della ~~legittimazione~~ *ad processum* (comportante quella ad



impugnare), potendo tale legittimazione essergli negata nel solo caso egli ne fosse sfornito *ab origine* e nel caso in cui il suo intervento fosse stato formalmente nullo e, quindi, inidoneo a produrre l'effetto di far assumere al Caforio la qualità di parte.

Il ricorso proposto da Caforio deve ritenersi, pertanto, ammissibile per avere egli formalmente assunto la qualità di parte nel processo conclusosi con la sentenza impugnata ed in base all'interesse che gli derivava dall'essere egli proprio la parte il cui appello è stato dichiarato (asseritamente a torto) inammissibile.

Il contenuto della delibera, come è stato più sopra enunciato, rende palesemente infondata la deduzione di parte controricorrente secondo cui nella specie non sussisterebbe la legittimazione all'impugnazione autonoma sul presupposto, erroneo, che la delibera riguardava la mera gestione di servizi comuni.

Una volta affermata l'ammissibilità del ricorso proposto dal Caforio, il Collegio, in considerazione del contenuto della sentenza impugnata e dello svolgimento del processo, come in essa delineato, deve esaminare di ufficio la questione della integrità del contraddittorio nei confronti del condominio, parte originaria del processo, mai costituitosi in giudizio e considerato, dalla Corte di Appello come dal



Tribunale, l'unica parte processuale, sia pure rimasta contumace, nel cui confronti era stata emessa la pronunzia di primo grado.

Orbene, al Condominio la citazione venne notificata, una prima volta, a mezzo posta ed il Caforio, indicato quale amministratore, in data 13.10.1998, fece annotare, e sottoscrisse, sull'avviso di ricevimento il rifiuto di ricevere il plico "perchè non era più amministratore del condominio".

All'atto della notificazione a mezzo di Ufficiale giudiziario lo stesso Caforio, rifiutando di ricevere l'atto, dichiarò, ancora una volta, "di non essere più amministratore del condominio e che non esiste più il Condominio Le Gemelle".

Orbene, il Collegio osserva che, al fine di valutare se un condominio sia stato regolarmente citato in giudizio, deve premettersi che esso è un ente di gestione collegiale di interessi individuali, sfornito di autonomia patrimoniale, sia pure limitata, e privo di soggettività giuridica distinta da quella dei singoli condòmini partecipanti (da ult., Cass. 9.6.2000 n. 7891), che agisce, in campo sostanziale e processuale, attraverso l'amministratore il quale, nell'ambito di un rapporto assimilabile al mandato, rappresenta i condòmini nei rapporti esterni al condominio che concernono le parti comuni.



Il domicilio del condominio, che non ha una propria sede in senso tecnico (ex art. 46 cc), non può che coincidere con quello dell'amministratore che lo rappresenta (Cass. n. 976/2000 e 12208/939) ed al quale, perciò, vanno notificati tutti gli atti rivolti al condominio, secondo le regole stabilite per le persone fisiche (Cass. 6906/2001). Perciò la notifica potrà avvenire in ogni luogo con consegna "a mani proprie" dell'amministratore ovvero potrà avvenire nello stabile condominiale ma soltanto nel caso in cui in esso esistano locali appositamente destinati, o di fatto utilizzati, per l'organizzazione e lo svolgimento dell'attività condominiale e nei quali potrà essere individuato il domicilio, inteso, ai sensi dell'art. 139 cpc, come "ufficio" dell'amministratore. Nel caso di specie non risulta che nell'edificio condominiale esistesse uno specifico luogo destinato alla gestione condominiale, che sarebbe stato l'unico nel quale l'atto poteva essere consegnato, oltre che al destinatario, ad uno degli altri soggetti abilitati a riceverlo in base all'art. 139 cpc.

Orbene, nel caso di notifiche da effettuarsi ad un condominio, se la persona indicata nell'atto da notificare come destinatario di esso in qualità di amministratore neghi espressamente all'ufficiale giudiziario, che ne dà atto nella relata, di possedere



tale qualità e, di conseguenza, neghi l'esistenza dei poteri rappresentativi per resistere in giudizio in nome di tutti i condomini, la notifica dovrà ritenersi nulla a meno che il condominio non si costituisca in giudizio o che la parte attrice, in caso di mancata costituzione, non dimostri, ove questa già non risulti aliunde dagli atti, ovvero sia pacifica, la sussistenza in capo al soggetto che ha rifiutato l'atto dei poteri rappresentativi ricusati.

Ed, inoltre, nel caso di rifiuto motivato dall'assenza dei poteri rappresentativi, non solo non potrà operare la presunzione legale di avvenuta notifica di cui all'art. 138 cpc ma non potrà neppure procedersi alla notifica ai sensi dell'art. 140 cpc (come è avvenuto nella specie), poichè, da un lato, l'effetto previsto nell'art. 138 si verifica solo nel caso in cui il rifiuto provenga dal soggetto che si identifichi inquivocabilmente col destinatario dell'atto ex art. 139 cpc (Cass. SS.UU n. 9325/2002) e, d'altro canto, la possibilità di notifica di cui all'art. 140 cpc è resa possibile solo nel caso in cui il rifiuto provenga da soggetti che siano, con detto destinatario, nelle relazioni previste dal precedente art. 139 cpc.

Nel caso di specie, non essendo stata provata a qualità negata dal Caforio e non risultando dagli atti elementi che ne inducano ad affermare la sicura sussistenza,



deve concludersi che, in carenza dei presupposti per la notifica ai sensi dell'art. 140 cpc, il condominio, sebbene ritenuto esistente *pleno iure*, non sia stato evocato in giudizio, essendo nulla, e non sanata dalla costituzione, la notifica della citazione cosim effettuata.

Ne deriva che nessuna pronunzia poteva essere emessa nei confronti del condominio in forza del principio contenuto nell'art. 101 cpc.. La Corte di Appello ha, invece, affermato (cfr. sent. sub 3.5.) che nei confronti del condominio, implicitamente ritenuto contumace, sia intervenuto il giudicato formatosi sulla sentenza di primo grado (rilievo che, peraltro, sarebbe esatto solo nel caso in cui la detta sentenza fosse stata notificata al condominio, non essendo, in caso negativo, decorso l'anno dalla sua pubblicazione al momento della pronunzia della sentenza della Corte di Appello).

La mancata instaurazione del contraddittorio nei confronti del condominio comporta la nullità del giudizio di primo e secondo grado e delle relative sentenze e tale nullità, che riveste carattere di vizio non formale di attività e, perciò, prescinde dal principio di tassatività di cui all'art. 156 cpc, deve essere rilevata in via assolutamente pregiudiziale rispetto ad ogni altra questione, sia di rito che di

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.



merito (Cass. n. 3921/84), ed il rilievo deve avvenire di ufficio anche in questa sede di legittimità non ostandovi preclusioni derivanti dal giudicato in quanto sul punto non è intervenuta alcuna decisione, neppure implicita (Cass. n. 3061/96; n. 5067/98).

Le sentenze di primo e secondo grado vanno, pertanto, cassate entrambe e gli atti vanno rimessi al Tribunale di Verbania.

Tutti gli altri motivi sono assorbiti.

Il Collegio ritiene di giustizia disporre la totale compensazione delle spese di questo e degli altri gradi di giudizio.

PQM

La Corte di Cassazione decidendo sul ricorso, cassa la sentenza di primo e secondo grado e rimette le parti innanzi al Tribunale di Verbania; dichiara interamente compensate tra le parti le spese del presente e degli altri gradi di giudizio. *Con deciso in Roma il 16 ottobre 2003*

Il Consigliere estensore

Polarum

IL PRESIDENTE

Polarum

DEPOSITATA IN CANCELLERIA
Oggi, 7 LUG 2004

IL CANCELLIERE
Maria Di Nuzzo

Maria Di Nuzzo

IL CANCELLIERE
Maria Di Nuzzo
Di Nuzzo