

CORTE DI CASSAZIONE

ORDINANZA 11-01-2012 N° 177

Comunione dei diritti reali – condominio negli edifici – azioni giudiziarie – rappresentanza giudiziale del condominio – legittimazione dell'amministratore - condominio - natura - rappresentanza da parte dell'amministratore - contenuto - giudizio di impugnazione di delibera assembleare - notifica della sentenza all'amministratore - idoneità a far decorrere il termine breve per l'impugnazione anche rispetto ai condomini non costituiti - sussistenza - litisconsorzio processuale - configurabilità - esclusione

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

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 153-2011 proposto da:

G.G., S.S., T.P., P.A., V.S., M.R. tutti condomini del Condominio XXX (sito in XXX), elettivamente domiciliati in ROMA, Piazza XXX, presso lo studio dell'avvocato XXX, che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati XXX, giusta procura speciale a margine della seconda pagina del ricorso;

- ricorrenti –

Contro

N.V., elettivamente domiciliato in ROMA, presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avv. XXX, giusta delega a margine del controricorso;

- controricorrente –

e contro

CONDOMINIO XXX - VIA XXX sito in XXX;

- intimato –

avverso la sentenza n. 652/2010 della CORTE D'APPELLO di XXX del 16.3.2010, depositata il 17/03/2010;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 06/12/2011 dal Consigliere Relatore Dott. EMILIO MIGLIUCCI.

È presente il Procuratore Generale in persona del Dott. CARMELO SGROI.

FATTO E DIRITTO

È stata depositata in cancelleria la seguente relazione, regolarmente comunicata al P.G. e notificata alle parti:

"Con sentenza dep. il 17 marzo 2010 la Corte di appello di XXX dichiarava inammissibile l'impugnazione proposta da M.R., V.S., S.S., G.G., T.P. e P.A., condomini del Condominio XXX sito in XXX via XXX, avverso la sentenza del Tribunale di XXX che, pronunciando sulla domanda proposta da N.V. nei confronti del predetto Condominio (avente a oggetto impugnativa di delibera assembleare), aveva dichiarato cessata la materia del contendere, condannando il convenuto al pagamento delle spese processuali.

Secondo i Giudici, essendo stata la sentenza notificata al Condominio domiciliato presso gli avvocati che lo avevano difeso, era decorso il termine breve di cui all'art. 325 cod. proc. civ., posto che l'impugnazione era stata proposta entro trenta giorni presso il precedente indirizzo del procuratore dell'attore e non a quello attuale, che peraltro risultava sin dall'atto di precisazione delle conclusioni e da tutti quegli successivi; la successiva notificazione all'esatto indirizzo era fuori termine; d'altra parte, gli attuali appellanti non avrebbero potuto invocare nei loro confronti - quali condomini non costituiti nel giudizio di primo grado - il termine annuale per l'impugnazione, tenuto conto della notifica della sentenza all'amministratore.

Hanno proposto ricorso per cassazione affidato a tre motivi M.R., V.S., S.S., G.G., T.P. e P.A..

Ha resistito l'intimato.

2. Il ricorso può essere trattato in camera di consiglio ai sensi degli artt. 376, 380 bis e 375 cod. proc. civ., essendo manifestamente infondato.

Il primo motivo denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 326 cod. proc. civ. deducendo che la decorrenza del termine non è previsto per le parti diverse da quelle alle quali la sentenza sia notificata (nella specie al Condominio); d'altra parte, il singolo condomino, che ha una posizione di terzietà rispetto al condominio, può agire a prescindere dalle iniziative dell'organo rappresentativo dell'ente condominiale.

Il secondo motivo, lamentando violazione e falsa applicazione degli artt. 170 e 292 cod. proc. civ. nonché contraddittorietà della motivazione, censura la sentenza impugnata laddove, pur avendo ritenuto che i condomini non erano costituiti in giudizio, aveva poi fatto decorrere il termine breve dalla notificazione della sentenza ex art. 170 cod. proc. civ..

Il motivo terzo denuncia la violazione dell'art. 331 atteso che, vertendosi in una ipotesi di litisconsorzio necessario, la Corte avrebbe dovuto ordinare l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, ove avesse ritenuto che la costituzione del N.V. non avesse avuto efficacia sanante.

I motivi, che possono essere esaminati congiuntamente per la stretta connessione, vanno disattesi.

Tenuto conto che il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, questi sono rappresentati dall'amministratore, per cui i medesimi non sono parti diverse dall'amministratore ed è appunto per tale ragione che possono impugnare la sentenza emessa nei confronti dell'amministratore, anche se questi non l'abbia impugnata: ne consegue che, come correttamente ritenuto dalla sentenza impugnata, la notifica della relativa sentenza all'amministratore è idonea a far decorrere il termine breve di impugnazione anche per i singoli condomini pure nel caso di inattività dell'amministratore (Cass. 20483/2004).

Nel caso in cui sia impugnata una deliberazione dell'assemblea dei condomini, la legittimazione spetta individualmente e separatamente a ciascuno dei dissenzienti e degli assenti, senza che sia necessario chiamare in causa gli altri (Cass. 12564/2002): dunque, certamente non si versava nella specie nell'ipotesi di un litisconsorzio necessario".

I ricorrenti hanno depositato memoria illustrativa.

Il Procuratore Generale ha rassegnato conclusioni conformi a quelle di cui alla relazione.

Vanno condivise le argomentazioni e le conclusioni di cui alla relazione, non potendo ritenersi meritevoli di accoglimento i rilievi formulati dai ricorrenti con la memoria illustrativa, dovendo qui soltanto ribadirsi che:

a) in considerazione della natura di ente di gestione privo di personalità giuridica del condominio, i condomini non sono soggetti terzi rispetto al condominio e la sentenza è notificata all'amministratore quale rappresentante della collettività condominiale;

b) corollari di tale principio sono che il termine per impugnare decorre per i singoli condomini dalla notificazione della sentenza all'amministratore e che, nelle cause aventi a oggetto l'impugnazione di delibera assembleare, non è configurabile il litisconsorzio processuale ne' in primo grado ne' in sede di gravame posto che, come si è detto i condomini non sono parti distinte rispetto al condominio

Pertanto, il ricorso deve essere rigettato

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate a favore del resistente costituito.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Condanna i ricorrenti in solido al pagamento in favore del resistente costituito delle spese relative alla presente fase che liquida in Euro 2.200,00 di cui Euro 200,00 per esborsi ed Euro 2.000,00 per onorari di avvocato oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 6 dicembre 2011.

Depositato in Cancelleria il 11 gennaio 2012