

## **Cass. civ. sez. II del 5 gennaio 2017 n 133**

Il quarto ed ultimo motivo nel dedurre la violazione degli artt. 100, 102, 103, 354 c.p.c., nonché degli artt. 948, 1117 e 1131 c.c., pone il seguente quesito di diritto: "Dica la Corte Suprema di Cassazione se, invece, il giudice di appello doveva rimettere, sotto un primo aspetto, che la pronuncia non era inutiliter data, considerato che l'azione di rivendicazione non dava luogo ad una ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti dei terzi che potevano vantare diritti, atteso che la stessa faceva stato solo tra le parti, attore in rivendicazione e detentore convenuto in giudizio e non era opponibile ai terzi. Ed, inoltre, considerata la legittimazione processuale dell'amministratore del Condominio, autorizzato dall'Assemblea condominiale ad intervenire nel giudizio di rivendica, il quale ai sensi dell'art. 1131, 2 comma, c.c., poteva agire e resistere nella controversia in oggetto, la Corte territoriale, in tale situazione, non poteva ritenere sussistere ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti di altri soggetti, che si assumeva fossero i comproprietari di un bene non condominiale ed annullare conseguentemente la sentenza di primo grado per una integrità del contraddittorio riguardo a tali soggetti".

Il motivo è fondato ed è, pertanto, meritevole di accoglimento.

Come sottolineato dalle Sezioni Unite di questa Corte (cfr Cass. n. 25454 del 2013), la disciplina della materia muove dall'art. 102 c.p.c. (che al primo comma reca: "Se la decisione non può pronunciarsi che in confronto di più parti, queste debbono agire o essere convenute nello stesso processo"), una norma in bianco che non specifica quando si sia in presenza di un rapporto unico con pluralità di parti, ma avverte che queste ultime devono essere chiamate tutte in giudizio quando tale rapporto sia ravvisabile. E la sussistenza di tale rapporto è questione di diritto sostanziale, che viene risolta, di volta in volta, cercando di individuare quand'è che una sentenza sia inutiliter data, perché resa in assenza di alcune delle parti "in confronto" delle quali avrebbe dovuto essere pronunciata. La verifica del rispetto della norma risiede quindi, secondo l'intuizione chiovendiana prevalsa nella scienza processualcivilistica, nell'utilità che può derivare da una pronuncia qualora il giudizio si svolga in assenza di altri soggetti potenzialmente coinvolti nel rapporto.

La lettura della sentenza impugnata evidenzia che la sussistenza nel presente giudizio dell'ipotesi di litisconsorzio è stata affermata dalla Corte di appello sulla base del rilievo che trattandosi di azione di rivendicazione esercitata rispetto ad un bene che si assume dalla convenuta e dall'interveniente di natura condominiale, poiché non rientra tra quelli comuni strictu senso, occorrendo un accertamento negativo sulla natura condominiale o meno dello stesso ed essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile, la sentenza poteva conseguire un risultato utile solo se pronunciata in contraddittorio di tutti i soggetti attivi e passivi del rapporto.

L'argomentazione non convince. Questa Corte, concentrando l'attenzione sulle domande relative all'accertamento di un diritto reale, ha osservato che occorre tenere presente che se si discute di una fattispecie in cui la richiesta di condanna è proposta nei confronti della sola

convenuta, dal lato di detta parte convenuta la partecipazione al giudizio degli altri soggetti (nella specie: i condomini) non è necessaria, perché ella resta soddisfatta dal rigetto della pretesa attorea, che implica il mantenimento della sua situazione favorevole di possesso del bene, contro la quale gli attori si erano attivati; in altri termini, non è necessario, per conseguire questo già rilevante risultato, ottenere un titolo giudiziale opponibile agli altri comproprietari (cfr Cass. SS.UU. n. 25454 del 2013 cit.).

Ai fini della trattazione dell'argomento proposto allora viene in esame la natura giuridica dell'organo cui nel condominio è affidata la gestione amministrativa e cioè dell'amministratore, e le funzioni allo stesso affidate dalla legge, con particolare riguardo alla tutela in sede giudiziaria dei diritti di cui sono rispettivamente titolari l'ente condominiale e i singoli condomini, per determinare l'estensione teleologica della legittimazione passiva dell'amministratore con riferimento ai rapporti col litisconsorzio passivo dei condomini e alla dialettica dei giudizi di rivendicazione. Partendo dal presupposto che il condominio è privo di personalità giuridica, in quanto unicamente ente di gestione delle cose comuni e che l'amministratore può agire in virtù della sola delibera assembleare, anche non totalitaria, a tutela della gestione delle stesse, occorre individuare il fondamento normativo del potere di rappresentanza ed i suoi limiti.

Le norme alle quali occorre fare riferimento sono gli artt. 1130 e 1131 c.c. che, rispettivamente, disciplinano, il primo, le attribuzioni dell'amministratore e il secondo, in forma specifica, la rappresentanza del condominio da parte dell'amministratore. Dall'art.1131 c.c. si deduce che il potere di rappresentanza dell'amministratore è contenuto nei limiti delle attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c., ossia si riferisce alle parti e ai servizi comuni, nonché alle controversie riguardanti i beni comuni. All'amministratore del condominio compete l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea nonché, in genere, tutta l'attività di ordinaria amministrazione giusta l'elenco analitico di attribuzioni previsto dall'art. 1130 c.c..

Nei limiti di tali attribuzioni, o dei maggiori poteri eventualmente conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, egli ha la "rappresentanza" dei condomini e può stare in giudizio sia per essi contro terzi sia contro alcuno di essi per tutti gli altri (art. 1131, commi 1 e 2). Il sistema che si delinea consiste, pertanto, nel separare le situazioni di carattere condominiale da quelle di carattere individuale del singolo condomino e soltanto in ordine alle prime l'amministratore è legittimato ad esercitare le funzioni di rappresentanza, pur ammissibile un intervento dell'amministratore anche per la tutela degli interessi esclusivi del singolo condomino, purché costui gli conferisca espressa procura. Si tratta di una figura del tutto speciale di rappresentanza, che si distingue dal modello di rappresentanza volontaria, in ragione della determinazione legale delle relative attribuzioni.

Secondo la giurisprudenza consolidata, l'amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicazione, nei rapporti tra amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato, anche se come carattere meramente sussidiario. Ovviamente, come è desumibile, la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni, ai compiti ed ai poteri, stabiliti dall'art. 1130 c.c..

Con disposizione rimasta inalterata nella riforma di cui alla legge n. 220 del 2012, l'art. 1131 c.c. stabilisce che l'amministratore "può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio" (secondo comma) e che egli, ove la citazione abbia un contenuto esorbitante dalle sue attribuzioni, "è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini" (terzo comma), pena la revoca dall'incarico e la responsabilità per danni (quarto comma). La giurisprudenza di legittimità individua la ratio della previsione normativa circa la legittimazione passiva dell'amministratore nell'obiettivo di "facilitare ai terzi la convocazione in giudizio del condominio" (cfr Cass. n. 9213 del 2005). Riconosce, quindi, l'illimitatezza di tale legittimazione e l'asimmetria rispetto alla legittimazione attiva, quest'ultima circoscritta entro i limiti delle attribuzioni dell'amministratore.

Si è detto in più occasioni che, ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, c.c., la legittimazione dell'amministratore (esclusiva o concorrente con quella dei singoli condomini) non incontra limiti dal lato passivo, anche rispetto alle azioni di natura reale indirizzate contro il condominio relativamente alle parti comuni dell'edificio, in tali casi gravando sull'amministratore il solo obbligo di riferirne all'assemblea - obbligo di mera rilevanza interna e non incidente sulla rappresentanza processuale -, sicché la vocatio in ius dell'amministratore esclude la necessità di promuovere il litisconsorzio passivo di tutti i condomini (cfr Cass. n. 15547 del 2005). Emblematicamente, la legittimazione passiva degli amministratori, in luogo del litisconsorzio necessario dei condomini, è stata riconosciuta, in modo simultaneo, nell'occasione di una lite fra condomini, tanto per la negatoria servitutis, quanto per la speculare confessoria (cfr Cass. n. 19460 del 2005).

La Suprema Corte ha avuto modo di chiarire che la vocazione generale della legittimazione passiva di cui all'art. 1131, secondo comma, c.c. resta insensibile alla distinzione tra azioni di accertamento, azioni costitutive e azioni di condanna, in quanto vale sempre la ratio legis di agevolare i terzi nella chiamata in giudizio del condominio, ovviando alle difficoltà pratiche di promuovere e preservare il litisconsorzio passivo di tutti i condomini, sicché, riguardo alla negatoria e confessoria servitutis, la legittimazione passiva dell'amministratore sussiste anche nel caso in cui l'azione sia diretta ad ottenere la condanna alla rimozione di opere comuni (cfr Cass. n. 19460 del 2005 cit.).

In realtà, l'attento scrutinio delle fattispecie evidenzia come non l'oggetto rivendicativo dell'azione determini la necessità del litisconsorzio di tutti i condomini, bensì la linea difensiva assunta dal convenuto, il quale neghi la proprietà esclusiva e ne assuma, viceversa, la natura condominiale del bene rivendicato. Il fattore determinante risiede nella natura dell'accertamento proprietario, che, in quanto sollecitato da una mera eccezione, avviene incidenter tantum: ove abbia carattere puramente incidentale, l'accertamento dominicale non eccede l'ambito di legittimazione passiva dell'amministratore e non impone il litisconsorzio passivo di tutti i condomini (cfr Cass. n. 27447 del 2006).

Così, recente decisione - fermo che ogni condomino può proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza necessità d'integrare il contraddittorio nei confronti degli altri comproprietari, in quanto il diritto di ciascun condomino ha per oggetto il bene comune nella sua interezza, pur nei limiti dei concorrenti diritti altrui (cfr Cass. n. 19460 del 2005 cit.) -

separa nettamente l'ipotesi in cui il convenuto sollevi un'eccezione riconvenzionale di proprietà esclusiva, al limitato fine di paralizzare l'avversa domanda petitoria, dall'ipotesi in cui egli formuli una domanda riconvenzionale, allo scopo di ottenere l'accertamento del proprio dominio esclusivo, il litisconsorzio necessario di tutti i condomini ricorrendo unicamente nel caso della domanda riconvenzionale, atteso che l'eccezione sollecita un mero accertamento *incidenter tantum*, "destinato ad esplicitare efficacia soltanto tra le parti" (cfr Cass. n. 14765 del 2012).

In adesione, si è stabilito, ancor più di recente, che il litisconsorzio passivo dei condomini necessita soltanto in caso di domanda riconvenzionale volta ad ottenere la declaratoria di proprietà esclusiva, non anche in caso di semplice eccezione riconvenzionale, giacché soltanto nel primo caso, non anche nel secondo, l'accertamento dominicale produce "effetti di giudicato estensivo nei confronti dell'intera compagine condominiale" (cfr Cass. n. 4624 del 2013). L'eccezione riconvenzionale di proprietà esclusiva non delinea alcun potenziale conflitto fra titoli dominicali (proprietà condominiale anziché proprietà esclusiva), giacché essa non prelude alla formazione o alla negazione di un titolo: se accolta, non costituisce un titolo di dominio solitario a favore dell'eccepente, neppure verso la controparte attuale; se respinta, non impedisce all'eccepente di agire per ottenere quel titolo, anche verso la controparte attuale.

Se questo è il quadro giurisprudenziale nel quale va inquadrata la fattispecie, muovendo dall'assunto del carattere generale della legittimazione passiva dell'amministratore, che - contenuta nei limiti delle attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. — è estesa a ogni interesse condominiale (alle parti e ai servizi comuni, nonché alle controversie riguardanti i beni comuni), la questione sequenziale che si pone è se di fronte al chiaro disposto dell'art. 1131 c.c., comma 2, in base al quale l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, possa escludersi tale legittimazione nel caso in cui un condomino (o un terzo) rivendichi la proprietà esclusiva di parti dell'edificio che non siano espressamente ricomprese nell'art. 1117 c.c..

Pacifico che nella specie la proprietà del bene tragga origine — sulla base delle contestazioni di parte convenuta, prima, e dell'interveniente, poi, — nell'ambito di un sistema condominiale (potendo la disciplina sulla comunione trovare applicazione al più nei rapporti interni, come nell'ipotesi di condominio parziale, che configura una situazione per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale, in ordine a determinati beni o servizi appartenenti soltanto ad alcuni condomini), va premesso che l'art. 1117 c.c. contiene un'elencazione non tassativa ma solo esemplificativa delle cose comuni, essendo tali, salvo risulti diversamente dal titolo, anche quelle aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune (cfr. *ex pluribus*, Cass. n. 6175 del 2009), mentre al riguardo è mancata ogni indagine della Corte di merito, che ha negato la legittimazione passiva dell'amministratore sull'assunto di non trattarsi di un bene condominiale perché non ricompreso nella presunzione di comunione di cui alla disposizione invocata.