

29748-17



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI

- Presidente -

CONDOMINIO

Dott. LORENZO ORILIA

- Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI

- Consigliere -

Ud. 25/10/2017 -
PU

Dott. ANTONELLO COSENTINO

- Consigliere -

R.G.N. 28572/2015

Dott. ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

Rep. C.T.

ha pronunciato la seguente

Cia. 29748

SENTENZA

sul ricorso 28572-2015 proposto da:

)
)
)
)

- **ricorrenti** -

contro

- **controricorrenti** -

2830/17

avverso la sentenza n. 496/2015 della CORTE D'APPELLO di CAGLIARI, depositata il 21/07/2015;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/10/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;
udito l'Avvocato Utzeri;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Corrado Mistri, il quale ha concluso per l'accoglimento del terzo motivo di ricorso.

FATTI DI CAUSA

tutti proprietari delle rispettive unità immobiliari comprese nel Condominio del complesso immobiliare Capo località a, hanno proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza 21 luglio 2015, n. 496/2015, resa dalla Corte d'Appello di Cagliari. La Corte d'Appello di Cagliari aveva accolto l'appello proposto da Anna Maria Giulio Sorrentino e Daniela nei confronti dell'amministratore del complesso immobiliare Capo località Perda Longa, in Teulada, avverso la sentenza n. 2497/2010 del Tribunale di Cagliari. Il giudizio aveva avuto inizio con citazione del 18 gennaio 2004, contenente impugnazione della deliberazione assembleare 18 dicembre 2003 del Condominio Capo proposta dai condomini Giulio Sorrentino e Daniela nei confronti dell'amministratore del complesso immobiliare. A seguito di rinnovazione della citazione, perché nulla, il Tribunale aveva poi dichiarato il difetto di valida procura alle liti dell'avvocato Anna Maria Disattesa tale questione pregiudiziale, la Corte d'Appello di Cagliari annullava la deliberazione



assembleare del 18 dicembre 2003 relativa alla ripartizione delle spese per il servizio di autospurgo, affermando che la stessa doveva essere effettuata alla stregua del criterio di cui all'art. 1123, comma 1, c.c.

Resistono con controricorso Anna Maria Sorrentino e Daniela Giulio

Su proposta del relatore, che aveva ritenuto il giudizio definibile nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in riferimento all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., era stata dapprima fissata l'adunanza della camera di consiglio. Il Collegio, con ordinanza del 10 marzo 2017, ritenne tuttavia che non ricorresse l'ipotesi di cui all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c. e rimise la causa alla pubblica udienza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Il primo motivo di ricorso deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 83, 159, 164 c.p.c.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 346 c.p.c.

Il terzo motivo censura la sentenza della Corte d'Appello di Cagliari per la violazione o falsa applicazione degli artt. 1137 c.c. e 149 c.p.c.

Il quarto motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1123, comma 1 e 2, c.c.

Si impone, tuttavia, un rilievo pregiudiziale, che induce a ravvisare l'inammissibilità del ricorso.

Il ricorso per cassazione è stato proposto dai singoli condomini del Condominio Capo localit  Perda Longa, Teulada, Giampaolo Pisano, Andrea Gusmeri, Carla Maccioni, Antonio Mereu, Barbara Dessi, Francesco Giuseppe Cocco, Donatella Pala, Bruno Severino Mulas, Antonia e Antonella

Caria, laddove la sentenza oggetto di ricorso era stata pronunciata nei confronti dell'amministratore del medesimo Condominio Capo

Il giudizio concerne un'impugnazione di deliberazione assembleare ex art. 1137 c.c. in tema di ripartizione di spese.

Per consolidato orientamento di questa Corte, spetta in via esclusiva all'amministratore del condominio la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, ove queste non attengono a diritti sulle cose comuni (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379).

Nella specie, si tratta di impugnativa di deliberazione dell'assemblea condominiale relativa alla ripartizione di spese per un servizio comune. L'impugnativa è fondata sull'assunta violazione dei criteri di suddivisione stabiliti dalla legge, ed è quindi volta ad ottenere una pronuncia di invalidità della deliberazione assembleare, per il cui accertamento sono legittimati, dal lato attivo, ciascun condomino, e, passivamente, come accennato, soltanto l'amministratore del condominio, senza necessità di partecipazione al giudizio dei singoli condomini (Cass. Sez. 2, 15/04/1994, n. 3542). La legittimazione passiva esclusiva dell'amministratore del condominio nei giudizi relativi alla ripartizione delle spese per le cose ed i servizi collettivi promossi dal condomino dissenziente dalla relativa deliberazione assembleare discende dal fatto che la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi (Cass. Sez. 2, 11/08/1990, n. 8198). Da ciò consegue che, nelle controversie concernenti impugnativa ex art. 1137 c.c. delle deliberazioni dell'assemblea

relative alla ripartizione delle spese per le cose e per i servizi comuni, nelle quali è unico legittimato passivo l'amministratore di condominio, non è ammissibile il gravame avanzato dal singolo condomino avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio. Il potere di impugnazione del singolo condomino va, infatti, riconosciuto nelle controversie aventi ad oggetto azioni reali, incidenti sul diritto *pro quota* o esclusivo di ciascun condomino, o anche nelle azioni personali, ma se incidenti in maniera immediata e diretta sui diritti di ciascun partecipante. Mentre (secondo l'orientamento del tutto prevalente di questa Corte, che il collegio intende qui ribadire) non va consentita l'impugnazione individuale relativamente alle controversie aventi ad oggetto non i diritti su di un bene o un servizio comune, bensì la gestione di esso, intese, dunque, a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale, nelle quali non v'è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più condomini, quanto con un interesse direttamente plurimo e solo mediamente individuale, giacché, nelle cause di quest'ultimo tipo, la legittimazione ad agire e, quindi, anche ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, e la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest'ultimo finisce per escludere la possibilità d'impugnazione da parte del singolo condomino (Cass. Sez. 2, 21/09/2011, n. 19223; Cass. Sez. 2, 04/05/2005, n. 9213; Cass. Sez. 2, 03/07/1998, n. 6480; Cass. Sez. 2, 12/03/1994, n. 2393).

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

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha

aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

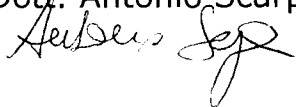
La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 25 ottobre 2017.

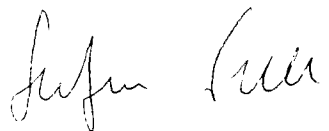
Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
12 DIC. 2017
Il Funzionario Cancelliere
Dott.ssa Donatella DI ANNA