

Cass. civ. sez II, del 5 giugno 2014 n. 12678

Con le doglianze, come sopra illustrate, la ricorrente ha inteso sostenere che l'amministratore del Condominio non ha legittimazione a far valere un diritto spettante in modo esclusivo ai singoli condomini, riguardando il preteso diritto di servitù di passaggio, con accesso attraverso il fornace esistente nell'edificio della medesima M., l'estensione del diritto di ciascuno dei condomini in virtù dei rispettivi acquisti, che resta nell'esclusiva disponibilità dei titolari, giacchè incide nella sfera dei diritti e degli interessi individuali.

Ai fini della trattazione dell'argomento proposto occorre esaminare 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. 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 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, c.c.).

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 colui 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. 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.. Ove si tratti invece di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini, tale legittimazione può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di una unanime, positiva deliberazione di tutti i condomini (cfr. Cass. 3 marzo 1984 n. 4623; Cass. 29 febbraio 1988 n. 2129; Cass. 11 marzo 1988 n. 2401; Cass. 3 aprile 2003 n. 5147). Invero il potere di estendere - come nella specie con la domanda di accertamento dell'esistenza del diritto di servitù di transito - il dominio acquisito con gli atti di acquisto delle singole proprietà immobiliari è un potere estraneo al meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale e può essere conferito all'amministratore solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascuno dei condomini interessati. L'assemblea, infatti (come affermato da Cass. 29 agosto 1997 n. 8246), può deliberare, con le prescritte maggioranze, solo sulle questioni che riguardano parti comuni dell'edificio o il Condominio nel suo complesso, oppure sulle liti attive e passive che, esorbitando dalle attribuzioni istituzionali dell'amministratore,

riguardino pur sempre la tutela dei diritti dei condomini su tali parti, ma non anche sulle questioni concernenti l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai condomini in virtù dei rispettivi acquisti, diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari (v. Cass. 8 agosto 1979 n. 4637). In questa seconda ipotesi non possono non rientrare, ad avviso del Collegio, i casi delle azioni reali (di accertamento o costitutive) dirette ad individuare ed/od ad estendere la sfera del dominio acquisito pro quota da ciascun condomino con gli atti d'acquisto delle singole unità immobiliari condominiali, ossia all'atto dell'ingresso nel Condominio. Anche in questi casi, invero, l'azione giudiziale esula dall'ambito della mera tutela di una già acquisita proprietà comune, per incidere nella sfera dei diritti e degli interessi individuali: ogni (acquisto od) estensione della proprietà comune, se da un lato comporta un proporzionale accrescimento dell'oggetto del diritto di comproprietà di ciascun condomino, implica, dall'altro, la corrispondente, proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri tutti correlati all'acquisto (concorso alle spese di acquisizione del bene, di conservazione dello stesso, ecc). E tanto basta ad escludere che la proposizione di un'azione volta - come la domanda di accertamento della servitù di transito attraverso la fornace di proprietà di un terzo (ma anche di un condomino) - a conseguire una simile estensione, possa considerarsi rientrante nei poteri deliberativi dell'assemblea condominiale e che la rappresentanza processuale del Condominio possa essere, nella stessa ipotesi, affidata all'amministratore.

Con riferimento al caso di specie, la proposizione della domanda diretta non alla difesa della proprietà comune (come erroneamente sostiene il controricorrente) ma ad ottenere (come rilevato dalla ricorrente) la declaratoria di esistenza del preteso diritto reale in favore del Condominio di via MS, deve, in difetto di un'unanime positiva deliberazione di tutti i condomini, ritenersi esorbitante dai poteri deliberativi dell'assemblea condominiale, da un lato, e da quelli di rappresentanza processuale del Condominio da parte dell'amministratore, dall'altro.

In altri termini, pur avendo la corte territoriale correttamente enunciato il principio che basandosi la richiesta sul riconoscimento di un diritto di natura esclusiva del singolo condomino, per cui occorre un specifico mandato rilasciato da ciascun condomino all'amministratore, ha errato nel fare conseguire dalla statuizione l'obbligo della integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini. L'amministratore, infatti, non è da ritenere litisconsorte necessario dei singoli condomini, per essere sfornito di legitimatio ad causam, oltre che di legitimatio ad processum, per difetto di potere di rappresentanza dei singoli condomini, esulando la controversia, per quanto già detto, dalle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c. (in termini v. Cass. 14 novembre 1989 n. 4840).