

---

Comitato scientifico:

*Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) – Francesca PROIETTI (Magistrato) – Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).*

---

## **Condomino, intervento adesivo autonomo, sentenza: legittimazione a proporre autonoma impugnazione**

*Va confermato che l'intervento spiegato da un condomino nella causa promossa dall'amministratore del condominio che riguardi parti comuni dell'edificio condominiale ha natura di intervento adesivo autonomo. Pertanto il condomino è legittimato a proporre autonoma impugnazione contro la sentenza che decide la causa.*

## **Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 4.9.2014, n. 18687**

*...omissis...*

1. Il ricorso è infondato, per le ragioni che seguono. Ciò assorbe ogni questione inerente al difetto di autorizzazione dell'amministratore del Condominio ...*omissis*... a proporre il ricorso. Attesa la necessità di non procrastinarne la definizione, nel rispetto della direttiva di cui all'art. 111 Cost., comma 2, il procedimento va dunque definito senz'altro incombente.

1-bis. Il primo motivo espone la violazione o falsa applicazione dell'art. 808 c.p.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su di un fatto controverso e decisivo.

La Corte territoriale non ha precisato se l'intervento in causa delloxxxxxxx fosse diretto a far valere i suoi diritti di proprietario esclusivo ovvero quelli di comproprietario delle parti comuni del condominio cui partecipa. Sostiene, quindi, parte ricorrente che le posizioni del Condominio xxxxx e del condomino Z. nei riguardi del Condominio xxxxx sono del tutto identiche, sicché rispetto alla scrittura del 26.9.1997 la loro posizione è omogenea e la bipolarità della controversia, ai fini dell'applicabilità della clausola arbitrale anche alla domanda proposta dallo Z., non può essere messa in dubbio.

1-bis.1. Il motivo è inammissibile, per due ragioni.

1-bis.1.1. Limitatamente alla denunciata violazione dell'art. 808 c.p.c., la censura è priva del quesito di diritto prescritto dall'art. 366-bis c.p.c., applicabile *ratione temporis*. Difetto che, secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, è sanzionato con l'inammissibilità, non potendosi desumere il quesito dai motivi di ricorso.

Ed infatti, è inammissibile per violazione dell'art. 366-bis c.p.c., introdotto dal D.Lgs. n. 40 del 2006, art. 6 il ricorso per cassazione nel quale l'illustrazione dei singoli motivi non sia accompagnata dalla formulazione di un esplicito quesito di diritto, tale da circoscrivere la pronuncia del giudice nei limiti di un accoglimento o un rigetto del quesito formulato dalla parte; più specificamente, deve escludersi che il quesito di diritto possa desumersi implicitamente dalla formulazione dei motivi di ricorso, la quale non è sufficiente ad integrare il rispetto del requisito formale specificamente richiesto dalla richiamata disposizione (Cass. n. 23153/07 e S.U. n. 7258/07).

1-bis.1.2. La seconda causa d'inammissibilità, che travolge anche la censura sul vizio motivazionale ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5 risiede nel fatto che né il motivo in esame né i successivi contrastano la seconda ratio decidendi su cui si basa la pronuncia impugnata, ossia che il Condominio 3 aveva esercitato il diritto di recesso dal contratto, con conseguente obbligo per il Condominio 5 di eliminare l'ancoraggio della canna fumaria e di ripristinare l'originario stato dei luoghi; e che relativamente a tale recesso non operava la clausola compromissoria, in quanto limitata alla sola interpretazione, validità ed esecuzione dell'accordo.

2. Col secondo motivo è dedotta la violazione o falsa applicazione dell'art. 105 c.p.c., commi 1 e 2, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3 (*rectius*, 4).

Ciò che nello spirito dell'art. 105 c.p.c. differenzia l'intervento adesivo autonomo da quello dipendente, si sostiene, non è la natura dell'interesse ma il carattere innovativo del *thema decidendum* che consegue al primo e non al secondo. Pertanto, quando il terzo interventore, ancorché titolare di un proprio autonomo diritto non lo fa valere in via autonoma, bensì quale interesse che lo legittima a sostenere le ragioni di una delle parti, si configura un intervento di tipo adesivo dipendente. Nella specie, Z.G. ha agito per far valere il suo diritto non in via autonoma, ma al solo fine di sostenere le ragioni del condominio attore e, di fatto, ha concluso assumendo le medesime conclusioni di quello.

Conseguentemente, l'impugnazione autonoma proposta dallo Z. è inammissibile, in quanto l'interventore adesivo dipendente non è legittimato a impugnare autonomamente la sentenza pronunciata in senso sfavorevole alla parte adiuvata.

2.1.- Anche tale motivo è inammissibile per difetto di quesito di diritto ex art. 366-bis c.p.c., non meno che infondato.

Come precisato dalla costante giurisprudenza di questa Corte, configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale; non sussistono impedimenti, pertanto, a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore (Cass. n. 10717/11; conformi, nn. 826/97, 4504/96 e 804/69).

Con la conseguenza che l'intervento spiegato da un condomino nella causa promossa dall'amministratore del condominio che riguardi parti comuni dell'edificio condominiale, ha natura di intervento adesivo autonomo e, pertanto, il condomino è legittimato a proporre autonoma impugnazione contro la sentenza che decide la causa (Cass. n. 2341/76).

3. Il terzo mezzo d'annullamento denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 3, 27, 32 e 42 Cost., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3.

Una lettura costituzionalmente orientata dell'art. 1032 c.c., sostiene parte ricorrente, volta a salvaguardare diritti di rango costituzionale, induce a ritenere non insuperabile il principio per cui solo le servitù tipiche sono suscettibili di costituzione coattiva.

Nello specifico, il Condominio odierno ricorrente versa in uno stato di necessità dovuto all'impossibilità di una soluzione alternativa a quella in contestazione e all'obbligo, penalmente sanzionato, di ottemperare all'ordinanza sindacale emessa dal comune di Milano per ragioni di igiene, per cui appare ragionevole un'interpretazione estensiva della norma citata.

3.1. Anche tale motivo non è corredato dal quesito di diritto ed è, dunque, inammissibile.

4. In conclusione il ricorso va respinto.

5. Seguono le spese, liquidate come in dispositivo, in favore della parte controricorrente.

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il condominio ricorrente alle spese, che liquida in Euro 2.200,00, di cui 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della sezione seconda civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 maggio 2014.

Depositato in Cancelleria il 4 settembre 2014

La Nuova **Procedura Civile**  
Direttore Scientifico: Luigi Viola

**ADMAIORA**

Editrice