



Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già 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) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - 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.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Azione di nullità del regolamento condominiale, legittimazione passiva e appello

Il regolamento di condominio cosiddetto "contrattuale", quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, allora, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune; ne consegue che l'azione di nullità del regolamento medesimo è esperibile non nei confronti del condominio (e quindi dell'amministratore), il quale è carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario.

La sentenza che dichiara la nullità di clausole del regolamento di condominio "contrattuale", accogliendo la domanda proposta nei confronti dell'amministratore di condominio, privo al riguardo di legittimazione passiva, non può, perciò, essere appellata da uno o da alcuni singoli condomini, seppur costoro siano, per quanto detto, gli effettivi titolari (dal lato attivo o passivo) del rapporto sostanziale dedotto in giudizio, alla stregua del principio generale che la legittimazione l'impugnazione, in genere, spetta, fatta eccezione per l'opposizione di terzo, solo a chi abbia formalmente assunto la qualità di parte nel precedente grado di giudizio conclusosi

con la sentenza impugnata, poichè con l'impugnazione non si esercita un'azione ma un potere processuale che può essere riconosciuto solo a chi abbia partecipato al precedente grado di giudizio.

NDR: in argomento Cass. 21/05/2008, n. 12850; 29/11/1995, n. 12342, 30/03/1990, n. 2590, 29/07/2014, n. 17234, 11/09/2015, n. 17974 e 14/07/2006, n. 16100.

Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 10.3.2021, n. 6656

...omissis...

III Costruzioni e XX s.n.c. ha proposto ricorso per cassazione, articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Cagliari n. 730/2019 del 13 settembre 2019.

Resistono con controricorso *omissis*.

Non ha svolto attività difensive nel giudizio di cassazione il Condominio ---, sito nei comuni di Maracalagonis e Sinnai.

omissis ed altri condomini del Condominio --- impugnarono la deliberazione assembleare dell'11 gennaio 2014 e domandarono altresì la declaratoria di nullità del regolamento condominiale, artt. 7 e 9, nella parte in cui gli stessi consentivano la sostituzione in assemblea dei condomini assenti e non deleganti da parte dei rappresentanti di zona del comparto immobiliare.

Con sentenza del 14 novembre 2015 il Tribunale di Cagliari dichiarò la nullità sia della delibera assembleare dell'11 gennaio 2014 sia del regolamento condominiale artt. 7 e 9, Proposero appello unicamente i condomini III Costruzioni e XX s.n.c., lamentando la mancata integrazione del contraddittorio nei suoi confronti come nei confronti degli altri condomini, stante la necessità del litisconsorzio correlata alla riconosciuta natura contrattuale del regolamento condominiale, predisposto dalla società costruttrice del complesso.

La Corte di Cagliari ritenne sottratta alla propria cognizione, in difetto di apposito motivo di gravame, la questione della qualificazione contrattuale del regolamento ritenuta dal primo giudice; convenne sulla legittimazione passiva spettante ai singoli condomini in ordine all'autonoma domanda di nullità del regolamento condominiale, artt. 7 e 9; ritenne peraltro distinto ed autonomo il diritto spettante alla condomina III Costruzioni rispetto alla sentenza resa nei confronti del Condominio, e perciò legittimata la medesima III Costruzioni a proporre opposizione ordinaria ex art. 404 c.p.c., comma 1, e non invece appello.

Il primo motivo del ricorso della III Costruzioni e della XX s.n.c. denuncia la violazione degli artt. 339 e 404 c.p.c., non potendosi essa reputare terza rispetto alla sentenza pronunciata nei confronti del condominio, nè perciò legittimata a proporre opposizione di terzo.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione degli artt. 102, 339 e 404 c.p.c., evidenziando come l'appello avesse sollevato la questione della necessità del litisconsorzio di tutti i condomini e non della sola appellante.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente infondato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I ricorrenti III Costruzioni e XX s.n.c. hanno presentato memoria.

I due motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, attenendo entrambi alla questione della legittimazione all'appello della III Costruzioni e della XX s.n.c.. Si ha riguardo a domanda volta a dichiarare la nullità di clausole del regolamento di condominio (ritenuto, con statuizione ormai sottratta all'oggetto di questa Corte, di natura contrattuale) concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, in deroga all'art. 1136 c.c. ed all'art. 66 disp. att. c.c..

Il regolamento di condominio cosiddetto "contrattuale", quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, allora, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune; ne consegue che l'azione di nullità del regolamento medesimo è esperibile non nei confronti del condominio (e quindi dell'amministratore), il quale è carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario (Cass. Sez. 2, 21/05/2008, n. 12850; Cass. Sez. 2, 29/11/1995, n. 12342; Cass. Sez. 2, 30/03/1990, n. 2590).

La sentenza che, come nella specie, dichiara la nullità di clausole del regolamento di condominio "contrattuale", accogliendo la domanda proposta nei confronti dell'amministratore di condominio, privo al riguardo di legittimazione passiva, non può, perciò, essere appellata da uno o da alcuni singoli condomini (non essendo comunque idonea a fare stato nei confronti degli stessi, come invece nella fattispecie decisa da Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4436), seppur costoro siano, per quanto detto, gli effettivi titolari (dal lato attivo o passivo) del rapporto sostanziale dedotto in giudizio, alla stregua del principio generale che la legittimazione l'impugnazione, in genere, spetta, fatta eccezione per l'opposizione di terzo, solo a chi abbia formalmente assunto la qualità di parte nel precedente grado di giudizio conclusosi con la sentenza impugnata, poichè con l'impugnazione non si esercita un'azione ma un potere processuale che può essere riconosciuto solo a chi abbia partecipato al precedente grado di giudizio (Cass. Sez. 6 - 1, 29/07/2014, n. 17234; Cass. Sez. 1, 11/09/2015, n. 17974; Cass. Sez. 3, 14/07/2006, n. 16100).

Non ha rilievo l'insegnamento di Cass. Sez. U, 18/04/2019, n. 10934, richiamato in memoria dai ricorrenti, giacché tale sentenza ha piuttosto ribadito che nelle controversie condominiali che investono i diritti reali dei singoli condomini sulle parti comuni, ciascun condomino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota". Il ricorso va perciò rigettato, con condanna della ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo, previa distrazione ex art. 93 c.p.c. in favore dell'avvocato *omissis*. Non deve provvedersi al riguardo per il Condominio ---, che non ha svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater -, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 2.700,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge, con distrazione ex art. 93 c.p.c. in favore dell'avvocato *omissis*. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: *Edizioni DuePuntoZero*

