

Civile Sent. Sez. 2 Num. 19796 Anno 2016

Presidente: BUCCIANTE ETTORE

Relatore: GRASSO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 04/10/2016

**SENTENZA**

sul ricorso 19919-2011 proposto da:

██████████ ██████████ ██████████ QUALE TITOLARE  
DELL'IMPRESA EDILE, elettivamente domiciliato in  
ROMA, VIA FEDERICO CONFALONIERI 5, presso lo studio  
dell'avvocato LUIGI MANZI, che lo rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato MARCELLO MAGGIOLO;

- *ricorrente* -

2016

1462

*contro*

██████████, IN PROPRIO ██████████  
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SILVIO PELLICO  
16, presso lo studio dell'avvocato FRANCO GARCEA, che *pure*

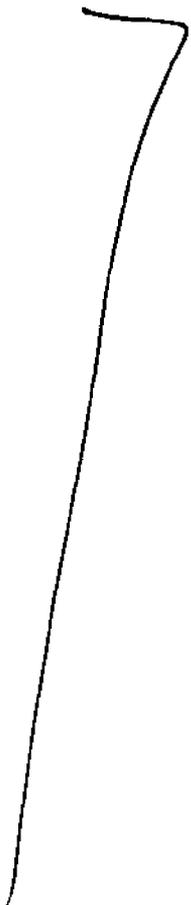
lo rappresenta e difende;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 2162/2010 della CORTE  
D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 02/~~10~~/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 05/07/2016 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE  
GRASSO;

udito l'Avvocato Carlo Albini con delega depositata  
in udienza del'Avv. Luigi Manzi difensore del  
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per  
l'accoglimento del ricorso.



## **Svolgimento del processo**

Ingiunto dal Tribunale di Venezia a [REDACTED] Alvisè il pagamento della somma di £. 202.472.466, oltre accessori, in favore di [REDACTED] Luciano, quale corrispettivo dei lavori in appalto che avevano interessato il condominio, nel quale si trovava l'appartamento dell'ingiunto, a seguito di opposizione proposta dal [REDACTED] il quale aveva dedotto che l'intervento non era consistito in un mero rifacimento del tetto, avendo comportato una trasformazione, implicante aumento dei volumi, attraverso innalzamento del colmo, che non era stato autorizzato dall'assemblea condominiale e che, parte del credito vantato era da riferire a lavori eseguiti nell'esclusivo interesse del condomino Leandro Mattia, il predetto Tribunale, accolta, con la sentenza n. 972/04, l'opposizione, revocò il decreto monitorio.

Proposto appello, il [REDACTED] a Corte di Venezia, con sentenza depositata il 2/11/2010, confermò la sentenza di primo grado.

Con ricorso del 25/7/2011 [REDACTED] Luciano chiede l'annullamento della sentenza d'appello. Resiste, con controricorso del 15/9/2011, [REDACTED] Alvisè.

~~Resiste con controricorso Benvenuti Alvisè.~~

## **Motivi della decisione**

Con il primo motivo il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 81, 100, cod. proc. civ., 24, co. 1, Cost., 1123, 1131 e 1139, cod. civ.; nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso decisivo per il giudizio.

Assume il [REDACTED] non essere stato affatto specificato dalla Corte territoriale quale fosse il fondamento dell'asserito <<diritto di non versare la sua [quella a carico del [REDACTED] quota di corrispettivo]>>. Ove, peraltro, si fosse voluto scandagliare l'asserto entrambe le ipotesi alle quali era dato giungere facevano escludere il fondamento dell'affermazione. Invero, ove la pretesa era da intendersi diretta nei confronti del condominio, l'eventuale diritto relativo non poteva che essere fatto valere solo nei confronti del medesimo; ove, per contro, si fosse inteso far riferimento al diritto del singolo condomino nei confronti dell'appaltante, il [REDACTED] doveva intendersi privo di legittimazione, in quanto agente nei confronti del terzo a tutela di un interesse individuale e non a tutela del bene comune o di un interesse collettivo.

Con il secondo motivo, denunziante violazione e falsa applicazione degli artt. 81, 100, 101, cod. proc. civ., 24, co. 1, Cost., 1123, 1131, 1139,

cod. civ., viene eccepita l'inammissibilità dell'azione intentata dal [REDACTED] il quale non avendo agito a tutela di interessi condominiali comuni, doveva reputarsi privo di legittimazione ad opporre il decreto ingiuntivo e, trattandosi di una delle condizioni dell'azione, l'eccezione, pur non essendo stata prima sollevata, era deducibile in ogni tempo. L'azione intrapresa non era caratterizzata dall'interesse specifico, concreto ed attuale e la situazione giuridica prospettata, indeterminata, non essendo individuabile <<il bene della vita>> inteso proteggere. In ogni caso, solo dalle impugnazioni delle delibere condominiali, che avevano stabilito i lavori da effettuarsi, l'opposto avrebbe potuto trarre soddisfazione.

Con il terzo motivo il [REDACTED] deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116, anche in relazione all'art. 101, cod. proc. civ., 24, comma 1, 111, commi 1 e 2, Cost., 2699 e 2700; nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo.

La Corte di merito aveva affermato che i lavori avevano <<alterato la struttura del coperto e del sottotetto, alzando il primo di quantomeno cm. 19, con conseguente aumento delle volumetrie>>, avvalendosi della consulenza tecnica disposta dal P.M. nel procedimento penale, poi archiviato. Senza prendere in considerazione una serie di elementi probatori di senso contrario; inoltre non si era considerato che alle prove atipiche (quale la relazione del consulente di parte versata nel procedimento penale) non poteva assegnarsi autosufficienza decisoria, né il giudice poteva sottrarsi al dovere di una motivazione aggiuntiva. Come anticipato, peraltro, non si era tenuto conto di plurime emergenze di segno contrario: il procedimento penale era stato archiviato, i lavori erano stati autorizzati nelle varie sedi amministrative, le sopravvenute sentenze civili avevano smentito la natura innovativa dei lavori, il Consiglio di Stato aveva escluso la sussistenza di un effettivo innalzamento, che aveva trovato compensazione nel pregresso collasso della struttura.

Con il quarto motivo il ricorrente si duole della omessa motivazione circa un fatto decisivo e controverso.

Chiarisce il ricorrente che, ove la Corte di merito avesse ritenuto che i lavori avessero in parte ecceduto lo scopo della conservazione, almeno per l'attività rientrante nel perimetro di quanto autorizzato il [REDACTED] aveva diritto al pagamento del corrispettivo.

Il fondamento del primo motivo assorbe le altre doglianze.

Nel condominio di edifici, che costituisce un ente di gestione, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, ne'

quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che vi abbia fatto acquiescenza, salvo che relativamente alle controversie aventi ad oggetto la gestione di un servizio comune (Sez. 2, n. 6480 del 3/7/1998, Rv. 516908; Sez. 2, n. 9033 del 4/7/2001, Rv. 547884). Da qui si è condivisamente tratto che il principio della c.d. "rappresentanza reciproca" e della "legittimazione sostitutiva" - in base al quale il condomino può agire a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi - non può essere invocato, ad esempio, qualora il condomino, nel chiedere il rimborso anche delle spese anticipate dagli altri comproprietari rimasti estranei al giudizio, agisca non a tutela di un bene comune, bensì per far valere l'interesse personale alla reintegrazione del proprio patrimonio individuale (Sez. 2, n. 18028 del 3/8/2010, Rv. 614474).

Ciò posto, deve osservarsi che nel caso alla mano il resistente non ha agito per sostenere le ragioni del condominio, ma quelle sue proprie, nei confronti di soggetto (l'appaltatore) legato da rapporto contrattuale con il condominio. Da qui il difetto di legittimazione del ██████████ ad un'autonoma azione nei confronti del ██████████ al fine di soddisfare un interesse esclusivamente proprio.

Ove, poi, avesse inteso tutelare, come parrebbe sulla base dell'esposto, il suo diritto di condomino, lesa da abusi edilizi, ed opere dirette a favorire solo alcuni condòmini e poste a carico di tutti i condòmini, non avrebbe dovuto rivolgersi che contro il condominio, restando estraneo alla pretesa il terzo contraente.

In conclusione, come anticipato, accolto il primo motivo ed assorbiti gli altri, la sentenza impugnata deve essere cassata senza rinvio.

La significativa complessità della materia consiglia compensare le spese dell'intero giudizio. Una tale decisione non impinge nei limiti e divieti introdotti prima con la l. n. 69 del 18/6/2009 e poi, ancor più restrittivamente, con il d.l. 12/9/2014, n. 132, convertito nella l. 10/11/2014, n. 162, stante la ben anteriore pendenza giudiziaria.

**P.Q.M.**

Accoglie il primo motivo di ricorso, assorbiti gli altri e cassa senza rinvio la sentenza impugnata.

Compensa le spese dell'intero giudizio.

Così deciso in Roma il 5 luglio 2016

Il Consigliere relatore

Il Presidente