



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta da:

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO	Presidente
MARIO BERTUZZI	Consigliere
GIUSEPPE GRASSO	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Consigliere-Rel.
GIUSEPPE FORTUNATO	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO
------------

Ud.30/09/2022 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 32219/2021 R.G. proposto da:

S.N.C. DI ANNA MARIA & C., elettivamente  
domiciliata in ROMA , presso lo studio dell'avvocato  
, rappresentata e difesa dagli avvocati

**-ricorrente-**

**contro**

CONDOMINIO - TORINO, elettivamente  
domiciliato in ROMA, , presso lo studio  
dell'avvocato , che lo rappresenta e difende  
unitamente agli avvocati

**-controricorrente-**

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di TORINO n. 1060/2021  
depositata il 27/09/2021;udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30/09/2022 dal  
Consigliere ANTONIO SCARPA.

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

La s.n.c. di Anna Maria & c. ha proposto ricorso, articolato in due motivi (1: violazione o falsa applicazione degli artt. 102 c.p.c. e 1131 c.c.; 2: violazione e/o falsa applicazione degli artt. 102 e 354 c.p.c.) avverso la sentenza n. 1060/2021 della Corte d'appello di Torino, pubblicata il 27 settembre 2021.

Il Condominio Torino, ha notificato controricorso.

La Corte d'appello di Torino ha dichiarato la nullità della sentenza n. 5979/2018 del Tribunale di Torino e, ai sensi dell'art. 354 c.p.c., ha rimesso le parti davanti al giudice di primo grado per la riassunzione nei confronti dei singoli condomini del Condominio quali litisconsorti, avendo la causa ad oggetto la domanda principale proposta dalla s.n.c., volta alla declaratoria della cessazione di validità ed efficacia del vincolo di destinazione a portineria di un locale di proprietà della società attrice, nonché la domanda riconvenzionale del Condominio diretta ad accertare il vincolo di destinazione di natura reale. Ad avviso della Corte d'appello, la causa concerne l'estensione dei diritti spettanti ai condomini, con conseguente litisconsorzio necessario degli stessi.

Con le due censure, la s.n.c. deduce la natura personale della propria azione e la legittimazione passiva del Condominio evocato in persona dell'amministratore, e contesta la mancata indicazione nominativa dei condomini ritenuti litisconsorti.

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

Il controricorrente ha presentato memoria.



Il primo motivo di ricorso è fondato, e il suo accoglimento comporta l'assorbimento del secondo motivo, il quale rimane privo di immediata rilevanza decisoria.

L'orientamento consolidato di questa Corte sostiene che la legittimazione passiva dell'amministratore di condominio per "qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio", ex art. 1131, comma 2, c.c. (come peraltro delineata in Cass. Sez. Unite, 06/08/2010, n. 18331), non concerne le domande incidenti sull'estensione del diritto di proprietà o comproprietà dei singoli, le quali devono, piuttosto, essere rivolte nei confronti di tutti i condomini, in quanto in tali fattispecie viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale (arg. anche da Cass. Sez. Unite, 13 novembre 2013 n. 25454). Il disposto dell'art. 1131 c.c., secondo cui, come detto, l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, viene inteso, invero, nel senso che il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio si riflette nella facoltà di agire e di resistere in giudizio unicamente per la tutela dei diritti sui beni comuni, rimanendone perciò escluse le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni stessi, e, cioè, sulla estensione del relativo diritto di condominio, affare che rientra nella disponibilità esclusiva dei condomini. In tal modo, si assicura anche la regolare corrispondenza tra le attribuzioni dispositive dell'amministratore e dell'assemblea e la legittimazione a far valere nel processo le rispettive posizioni dominicali (cfr. Cass. Sez. 2, 18/09/2020, n. 19566; Cass. Sez. 2, 28/01/2019, n. 2279; Cass. Sez. 2, 14/11/1989, n. 4840; Cass. Sez. 2, 02/10/1968, n. 3064; arg. anche da Cass. Sez. 2, 24/09/2013, n. 21826).

La presente lite ha allora ad oggetto il vincolo di destinazione ad alloggio del portiere di una unità immobiliare di proprietà esclusiva compresa in un condominio edilizio (in forza di convenzione risalente al 1920), vincolo che



non è sussumibile nella categoria delle obbligazioni "propter rem", difettando il requisito della tipicità (così Cass. Sez. 2, 24/10/2018, n. 26987; argomenta anche da Cass. Sez. 2, 02/01/1997, n. 8; Cass. Sez. 2, 26/02/2014, n. 4572), e che può, viceversa, in quanto inteso a restringere permanentemente i poteri normalmente connessi alla proprietà di quel bene e ad assicurare correlativamente particolari vantaggi ed utilità alle altre unità immobiliari ed alle parti comuni, assumere perciò carattere di realtà, sì da inquadrarsi nello schema delle servitù.

Tuttavia, rispetto alla domanda diretta ad accertare o a dichiarare estinto un vincolo di destinazione (nella specie, a portineria) gravante su un bene di proprietà esclusiva a vantaggio della proprietà condominiale, ovvero anche rispetto ad una azione confessoria o negatoria di servitù, trattandosi di lite concernente interessi comuni dei condomini, che non incide sul diritto di condominio (accrescendolo o riducendolo, con proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati), sussiste la legittimazione dell'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 1131 c.c., la quale deroga alla disciplina valida per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi, soccorrendo all'esigenza di rendere più agevole ai terzi la costituzione in giudizio del condominio, senza la necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti dei condomini (cfr. Cass. Sez. 2, 26/02/1996, n. 1485; Cass. Sez. 2, 21/01/2004, n. 919).

Nella memoria presentata ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c., il controricorrente Condominio obietta che il relatore nel formulare la proposta di decisione "verosimilmente è stato fuorviato in quanto: oggetto del giudizio ... è un vincolo di destinazione a vantaggio di ciascun condomino su una porzione immobiliare di proprietà esclusiva di un singolo condomino, e non un vincolo di destinazione a vantaggio della proprietà condominiale"; il controricorrente sottolinea pure in memoria che "la domanda riconvenzionale svolta dal Condominio per



l'accertamento della natura reale del vincolo, con le relative conseguenze anche di carattere patrimoniale sulla proprietà di ciascun condomino, comporta che un *thema decidendum* del presente giudizio richiede la partecipazione di tutti i condomini". Tali allegazioni difensive sono errate in diritto. La causa in esame, come già detto, non ha ad oggetto, per quanto si evince dagli atti, la verifica della proprietà esclusiva o della proprietà condominiale di un bene, e dunque non implica un accertamento tra titoli di proprietà confliggenti fra loro, il quale altrimenti davvero imporrebbe l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini. Le pretese dedotte in lite non richiedono, quindi, di stabilire se un'unità immobiliare sia comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 2, c.c., perché destinata ad alloggio del portiere, al quale fine sarebbe occorso accertare se, all'atto della costituzione del condominio, vi fosse tale specifica destinazione al servizio in comune (da ultimo, Cass. Sez. II, 22/06/2022, n. 20145, non massimata).

La presente lite è diretta, piuttosto, a verificare se l'immobile di (non controversa) proprietà esclusiva della s.n.c. sia gravato da una servitù consistente nel vincolo di destinazione ad alloggio del portiere per l'utilità delle altre unità immobiliari e delle parti comuni. Come in ogni causa che attiene all'accertamento ed all'osservanza dei divieti o dei limiti contrattuali di destinazione d'uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva nell'ambito di un condominio edilizio, sussiste la legittimazione processuale dell'amministratore, essendo in gioco la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato e l'interesse comune dei partecipanti alla comunione, cioè un interesse che costoro possono vantare solo in quanto tali, in antitesi con l'interesse individuale di un singolo condomino (nel che, del resto, confidava la stessa difesa del Condominio allorché propose, per il tramite della rappresentanza dell'amministratore, la propria domanda riconvenzionale).



Il ricorso va perciò accolto nel primo motivo, con assorbimento del secondo motivo, e la sentenza impugnata deve essere cassata nei limiti della censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi ai richiamati principi e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 30 settembre 2022.

Il Presidente

**LUIGI GIOVANNI LOMBARDO**

