

**INCONTRO DI STUDIO DEL CONSIGLIO SUPERIORE DELLA MAGISTRATURA  
SU “IMMOBILI E DIRITTO PRIVATO”  
(Roma, 13-15 luglio 2009)**

**RELAZIONE SU “IL GODIMENTO DEGLI IMMOBILI: QUESTIONI ATTUALI  
IN MATERIA DI CONDOMINIO E DI MULTIPROPRIETÀ”  
(15 luglio 2009)**

**relatore dott. Alberto CELESTE  
consigliere sezione lavoro Corte d’Appello di L’Aquila**

*SOMMARIO:*

1) LA RESPONSABILITÀ PARZIARIA DEI CONDOMINI PER LE OBBLIGAZIONI DEL CONDOMINIO

1.1. - L'intervento del massimo organo di nomofilachia. 1.2. - Il difetto dei requisiti per l'applicazione della solidarietà. 1.3. - Le norme applicabili alle obbligazioni dei condomini. 1.4. - L'unitarietà del gruppo dei partecipanti al condominio. 1.5. - Le esigenze di giustizia sostanziale della realtà economico-sociale. 1.6. - Le peculiarità dell'obbligazione *ex parte debitoris*. 1.7. - I riflessi in materia di *privacy*.

*Bibliografia essenziale sull'argomento*

2) LA MULTIPROPRIETÀ AZIONARIA E LA MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

2.1. - I vantaggi commerciali. 2.2. - Le diverse tipologie. 2.3. - L'amministrazione e la gestione. 2.4. - L'attuazione della direttiva comunitaria. 2.5. - La tutela dell'acquirente.

*Bibliografia essenziale sull'argomento*

3) LA LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE DEL CONDOMINIO E DEI SINGOLI CONDOMINI NELLE CONTROVERSIE IMMOBILIARI

3.1. - Premessa. 3.2. - L'amministratore. 3.2.1. - La legittimazione attiva. 3.2.2. - La legittimazione passiva. 3.3. - I singoli condomini. 3.3.1. - La legittimazione attiva. 3.3.2. - La legittimazione passiva. 3.4. - Il litisconsorzio necessario. 3.4.1. - Le parti comuni dell'edificio. 3.4.2. - Le tabelle millesimali. 3.4.3. - Il regolamento condominiale. 3.4.4. - Lo scioglimento del condominio.

*Bibliografia essenziale sull'argomento*

4) IL SUPERCONDOMINIO

4.1. - La lacuna legislativa. 4.2. - La definizione. 4.3. - La disciplina applicabile. 4.4. - La costituzione. 4.5. - L'assemblea. 4.6. - L'amministratore. 4.7. - Il regolamento. 4.8. - L'uso delle cose comuni. 4.9. - Le spese. 4.10. - Le ipotesi di riforma.

*Bibliografia essenziale sull'argomento*

## 1) LA RESPONSABILITÀ PARZIALE DEI CONDOMINI PER LE OBBLIGAZIONI DEL CONDOMINIO

### 1.1. - *L'intervento del massimo organo di nomofilachia.*

Anche se l'interprete dovrebbe tener sempre presente il brocardo latino secondo cui *adducere inconuenientes non est risolvere argumentum*, non possono essere del tutto trascurati i riflessi pratico-operativi che l'opzione ermeneutica adottata dalla sentenza delle sezioni unite della Corte di Cassazione n. 9148 dell'8 aprile 2008 comporta nella quotidiana realtà condominiale e, di riflesso, nelle aule di giustizia (risvolti concreti che i giudici di legittimità non si curano di affrontare, nemmeno di sfuggita).

Nell'ideale bilancia del giudice, al fine dell'equo contemperamento dei contrapposti interessi, i due piatti dell'ideale bilancia rappresentano, in estrema sintesi, questa situazione riguardo alle obbligazioni del condominio nei confronti dei terzi: la solidarietà favorisce il creditore (più tutelato nell'azione di recupero) e svantaggia il condebitore (al quale può essere chiesto l'adempimento dell'intero), mentre la parzialità sfavorisce il creditore (che rischia di non poter riscuotere il *quantum* spettantegli) e avvantaggia il condebitore (che, se solvente, non potrà essere infastidito e, se insolvente, sarà disturbato limitatamente alla propria quota).

Premesso ciò, va ricordato che, a seguito della rimessione da parte della II sezione civile della Corte di Cassazione, con ordinanza n. 2621 del 7 febbraio 2007, ritenendo la sussistenza di una *querelle* all'interno della stessa sezione sulla *vexata quaestio* in ordine alla natura, solidale o parziale, delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio verso i terzi, le sezioni unite, operando una decisa inversione di rotta, hanno optato per l'indirizzo (decisamente) minoritario, secondo cui la ripartizione tra i condomini di tali obbligazioni debba avvenire in proporzione delle rispettive quote.

La causa originava da un decreto ingiuntivo, che una società era riuscita ad ottenere dal Tribunale di Bologna nei confronti del condominio e di alcuni condomini, a titolo di residuo del corrispettivo per i lavori eseguiti dalla stessa nell'edificio condominiale; in sede di opposizione, si revocava il suddetto decreto, accogliendo la tesi dei condomini che avevano dedotto l'inammissibilità della duplice condanna emessa sia a carico del condominio, sia nei loro confronti in via solidale, posto che avevano adempiuto *pro quota* alle obbligazioni assunte nei confronti della ditta; la Corte d'Appello, a sua volta, rigettava il gravame avverso la sentenza del giudice di prime cure, sposando anch'essa la tesi della parzialità, dando origine - a seguito della suddetta rimessione - al *revirement* del Supremo Collegio.

Forse un vero e proprio "contrasto" (nel senso di questione di diritto decisa in senso difforme dalle sezioni semplici) non poteva considerarsi tanto attuale poiché, a fronte di un'isolata pronuncia<sup>1</sup>, i giudici di legittimità avevano sempre sostenuto, e avevano continuato ad affermare, che la responsabilità dei singoli partecipanti, per le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi, avesse natura solidale, secondo un *refrain* che, con qualche piccola variazione sul tema, suonava pressappoco così: "qualora l'amministratore del condominio - che è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica, che di norma agisce o è

---

<sup>1</sup> Ci si riferisce a Cass. 27 settembre 1996, n. 8530, in *Giust. civ.*, 1997, I, 699, seguita da lì a poco - non è dato comprendere quanto consapevolmente - solo da Cass. 12 febbraio 1997, n. 1286, in *Vita notar.*, 1997, 190, e Cass. 19 luglio 1999, n. 7697, in *Rass. loc. e cond.*, 2000, 387; un unico precedente, peraltro assai remoto, poteva rinvenirsi in Cass. 21 maggio 1951, n. 1110, in *Foro it.*, 1951, I, 1029, secondo la quale i condomini devono contribuire *pro quota* alle spese necessarie per l'ottenimento dei servizi volti a soddisfare l'interesse comune (nella specie, quelle di portierato, in relazione alle quali originavano crediti vantati da un soggetto terzo).

convenuto in giudizio nell'ambito delle cose comuni, per mezzo della persona dell'amministratore - abbia assunto obbligazioni in nome e per conto del condominio nei limiti delle sue attribuzioni o eseguendo deliberazioni assembleari, tali obbligazioni sono riferibili ai condomini, con la conseguenza che il terzo contraente può agire per ottenere il pagamento sia nei confronti dell'amministratore sia nei confronti dei singoli condomini solidariamente, e che la sentenza eventualmente ottenuta nei confronti dell'amministratore può essere fatta valere nei confronti degli stessi singoli condomini, pur se non indicati nominativamente nella sentenza, salvo il diritto di chi ha pagato di esercitare verso i condebitori l'azione di regresso e di dividere nei rapporti interni il debito medesimo, mentre sono irrilevanti ai fini dell'obbligo del condomino esecutato i rapporti interni dello stesso con il condominio o l'eventuale esistenza di un fondo comune che non è il patrimonio dell'ente"<sup>2</sup>.

Peraltro, non è difficile prevedere una sorta di "insofferenza" da parte della II sezione della Corte di Cassazione al *diktat* del massimo organo di nomofilachia, ma i tempi tecnici per un ulteriore ripensamento delle stesse sezioni unite, non potendo la prima andare di contrario avviso alle seconde<sup>3</sup>, lasciano pensare che, per i prossimi due/tre anni, non si potrà più parlare di solidarietà nelle obbligazioni del condominio (mettendo forse in discussione anche gli stessi principi tradizionali inerenti l'attuazione di ogni obbligazione plurisoggettiva avente ad oggetto somme di denaro).

In proposito, non deve trarre in inganno la successiva sentenza<sup>4</sup>, sempre della II sezione, pubblicata a soli due mesi di distanza dalle sezioni unite, laddove si afferma testualmente che "non si vede perché dovrebbe essere derogato il principio generale di cui all'art. 1292 c.c., secondo cui la solidarietà si presume nel caso di pluralità di debitori", facendo quindi pensare ad un'ulteriore inversione di rotta; a ben vedere, non si tratta né di un *obiter dictum*, né la Corte ha voluto porsi in consapevole contrasto con il prossimo

---

<sup>2</sup> In ordine cronologico, v., in precedenza, Cass. 24 ottobre 1956, n. 3897, in *Giust. civ.*, 1957, I, 654; Cass. 11 novembre 1971, n. 3235, in *Riv. giur. edil.*, 1973, I, 22; Cass. 18 dicembre 1978, n. 6073, in *Prev. soc.*, 1979, 641; Cass. 5 aprile 1982, n. 2085, in *Giur. it.*, 1983, I, 1, 989; Cass. 14 dicembre 1982, n. 6866, *id.*, 1985, I, 1, 380; Cass. 17 aprile 1993, n. 4558, in *Giust. civ.*, 1993, I, 2683; e, successivamente, Cass. 23 febbraio 1999, n. 1510, in *Riv. giur. edil.*, 1999, I, 952; Cass. 30 luglio 2004, n. 14593, in *Giust. civ.*, 2005, I, 114; Cass. 14 ottobre 2004, n. 20304, in *Immobili & diritto*, 2005, n. 5, 59; Cass. 31 luglio 2005, n. 17563, *id.*, 2006, n. 4, 49 (relativa ad un'ipotesi particolare in cui due condomini ritenuti solidalmente responsabili avevano congiuntamente conferito al terzo condomino l'incarico di provvedere ai lavori poi eseguiti); Cass. 10 ottobre 2007, n. 21229, *id.*, 2008, n. 4, 29.

<sup>3</sup> A seguito della modifica operata dall'art. 8 D.Lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, che, innovando il giudizio per cassazione a decorrere dal 2 marzo 2006, ha aggiunto il comma 3 all'art. 374 c.p.c., secondo cui, "se la sezione semplice ritiene di non condividere il principio di diritto enunciato dalle sezioni unite, rimette a queste ultime, con ordinanza motivata, la decisione del ricorso".

<sup>4</sup> Cass. 4 giugno 2008, n. 14813, in *Arch. loc. e cond.*, 2008, 459; sul punto, in una nota, immediatamente successiva, dell'Ufficio stampa della Corte di Cassazione, con riferimento ad uno specifico articolo comparso su un accreditato quotidiano economico nazionale, si precisato che: "Non sussiste alcun contrasto di giurisprudenza tra le sentenze della seconda sezione civile n. 12813/2008 e delle sezioni unite n. 9148/2008, contrariamente a quanto evidenziato da alcuni organi di stampa. Le fattispecie esaminate dalle due sentenze sono diverse: la prima riguarda la solidarietà passiva tra comproprietari di un appartamento sito in un condominio, solidarietà che sussiste; la seconda riguarda la supposta solidarietà passiva tra condominio e condomini per spese condominiali, solidarietà che non sussiste, in quanto i condomini rispondono sempre *pro quota*. In questo caso, le sezioni unite hanno affermato che, venendo spesso la solidarietà ad essere la configurazione *ex lege*, nei rapporti esterni, di un'obbligazione intrinsecamente parziaria, in difetto di configurazione normativa dell'obbligazione solidale - e nessuna norma di legge espressamente dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condomini - e, contemporaneamente, in presenza di un'obbligazione comune, ma naturalistica, divisibile (come lo è una somma di danaro) viene meno uno dei requisiti della solidarietà e la struttura parziaria dell'obbligazione prevale".

precedente, poiché il rilievo riguardava il rapporto interno tra i comproprietari nei confronti del condominio (anche se non si può escludere una certa analogia tra due fattispecie): in buona sostanza, l'amministratore (e non il terzo), a fronte di un appartamento in comproprietà, può agire per l'intero debito nei confronti di un titolare, salva la facoltà di quest'ultimo di dividerselo a seconda delle rispettive quote con gli altri.<sup>5</sup>

Orbene, il Supremo Collegio, per determinare i principi di diritto che regolano le obbligazioni (contrattuali) unitarie, le quali vincolano quella peculiare pluralità di soggetti passivi rappresentati dai condomini, prende le mosse dal fondamento della solidarietà, tentando di smontarlo sotto tre direttrici logico-argomentative, che possono così sintetizzarsi: 1) la solidarietà passiva scaturisce dalla contestuale presenza di diversi requisiti, in difetto dei quali (e di una precisa disposizione di legge), il suddetto criterio non trova applicazione, non essendo sufficiente la comunanza del debito tra la pluralità dei debitori e l'identica causa dell'obbligazione; 2) nessuna disposizione contempla la solidarietà tra i condomini, cui osta la parziarietà intrinseca della prestazione; 3) la solidarietà non si può ricondurre all'asserita unitarietà del gruppo, poiché il condominio non raffigura un ente di gestione ma un'organizzazione pluralistica, laddove l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti, nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno.

#### 1.2. - *Il difetto dei requisiti per l'applicazione della solidarietà.*

Il ragionamento parte dalla disposizione dell'art. 1292 c.c., che si limita a descrivere il fenomeno della solidarietà e delle sue conseguenze: invero, si prevede, dal lato passivo, che "l'obbligazione è in solido quando più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione", aggiungendo che "ciascuno è costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento di uno libera gli altri".

A sua volta, il successivo art. 1294 c.c. dispone che "i condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente"<sup>6</sup>.

La Corte afferma che entrambe le norme non precisano la *ratio* della solidarietà, ossia "nessuna ... ne chiarisce il fondamento, che risulterebbe necessario, quanto meno, per risolvere i casi dubbi"; comunque, secondo l'interpretazione comune, le obbligazioni solidali, indivisibili e parziarie costituiscono le risposte dell'ordinamento ai problemi derivanti: *a)* dalla presenza di più debitori, *b)* dall'unicità della causa dell'obbligazione (*eadem causa obligandi*), e *c)* dall'unicità della prestazione (*eadem res debita*).

Nella specie, non rilevano questioni riguardanti le prime due situazioni (pluralità dei debitori ed unicità causa dell'obbligazione), mentre problemi nascono dalla terza, dovendosi accertare quando l'unicità della

---

<sup>5</sup> Sembra recepire acriticamente il principio delle sezioni unite, invece, la successiva Cass. 8 ottobre 2008, n. 24832, inedita a quanto consta, la cui massima recita: "in tema di obbligazioni assunte nell'interesse del condominio, in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie".

<sup>6</sup> Vale la pena ricordare, al riguardo, che il codice civile del 1942, con l'art. 1294 c.c. che generalizza la presunzione di solidarietà dei condebitori, ha operato un'inversione di impostazione rispetto a quello del 1865 ancorato alla concezione di parziarietà, propria del diritto romano (scelta, peraltro, meditata perché concepita a tutela del creditore in considerazione dello sviluppo dei rapporti commerciali, v., sul punto, la Relazione al Re); fino all'avvento dell'attuale codice, la parziarietà era la regola anche per le obbligazioni contratte dai comunisti per la cosa comune, salvo che il vincolo solidale di questi ultimi non risultasse, di volta in volta, stabilito dalla legge o dalla volontà dei contraenti.

prestazione si presenta, per sua natura, suscettibile di divisione, ed individuare il vincolo di solidarietà rispetto alla prestazione che, nel suo substrato di fatto, sia naturalisticamente parziaria<sup>7</sup>.

L'indivisibilità consiste nel modo di essere della prestazione, ossia nel suo elemento oggettivo, soprattutto quando l'insussistenza naturalistica dell'indivisibilità non è accompagnata dall'obbligo specifico imposto per legge a ciascun debitore di adempiere per l'intero; qualora la prestazione non sia, per natura, indivisibile, la solidarietà dipende dalle norme e dai principi: la solidarietà raffigura un particolare atteggiamento nei rapporti esterni di un'obbligazione intrinsecamente parziaria quando la legge privilegia la comunanza della prestazione, altrimenti, la struttura parziaria dell'obbligazione ha il sopravvento, insorgendo una pluralità di obbligazioni tra loro connesse.

La Corte riconosce che la solidarietà rappresenta un principio riguardante i condebitori in genere, ma il principio generale è valido solo dove, in concreto, sussistono tutti i presupposti contemplati dalla legge per l'attuazione congiunta del condebito, ossia sicuramente dove la prestazione comune a ciascuno dei debitori sia, al contempo, indivisibile, mentre qualora l'obbligazione sia divisibile - a meno che la legge non la consideri espressamente solidale - prevale il criterio di cui all'art. 1314 c.c., secondo cui, se più sono i debitori ed è la stessa la causa dell'obbligazione, ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte.

Poiché la solidarietà, spesso, viene ad essere la configurazione *ex lege*, nei rapporti esterni, di un'obbligazione intrinsecamente parziaria, in difetto di configurazione normativa dell'obbligazione come solidale e, contemporaneamente, in presenza di un'obbligazione comune ma, naturalisticamente, divisibile, viene meno uno dei requisiti della solidarietà e la struttura parziaria dell'obbligazione prevale.

Del resto - aggiungono i giudici di legittimità - la solidarietà viene meno ogni qual volta la fonte dell'obbligazione comune è intimamente collegata con la titolarità della *res*, e si richiamano le disposizioni di cui agli artt. 752, 754 e 1295 c.c. - che prevedono la parzialità delle obbligazioni dei coeredi e la sostituzione, per effetto dell'apertura della successione, di un'obbligazione nata unitaria con una pluralità di obbligazioni parziarie - le quali esprimono il criterio di ordine generale del collegamento tra le obbligazioni e le *res*.

Trattasi di obbligazioni immediatamente connesse con l'attribuzione ereditaria dei beni, ossia di obbligazioni ricondotte alla titolarità dei beni ereditari in ragione dell'appartenenza alla quota, sicché ciascun erede risponde solo della sua quota poiché è titolare di una quota di beni ereditari; più in generale, laddove si riscontra lo stesso vincolo tra l'obbligazione e la quota, e nella struttura dell'obbligazione, originata dalla medesima causa per una pluralità di obbligati, non sussiste il carattere dell'indivisibilità della prestazione, è ragionevole dedurre che, rispetto alla solidarietà non contemplata (espressamente), prevalga la struttura parziaria del vincolo.

Di contro, si può rilevare che l'art. 1295 c.c. si limita a stabilire che, nel caso di decesso di uno dei condebitori solidali, nei rapporti esterni l'obbligazione rimane solidale tra gli altri condebitori originari e gli eredi del condebitore defunto, ma la solidarietà viene circoscritta solo ad una parte dell'originaria prestazione e, precisamente, per ciascun coerede, ad una quota della prestazione pari alla propria quota ereditaria.

A sua volta, l'art. 754 c.c., oltre a riferirsi all'ipotesi del decesso del debitore non solidale con altri condebitori - altrimenti, dovrebbe applicarsi l'art. 1295 c.c. - esclude che la solidarietà sorga a carico degli

---

<sup>7</sup> Spunti interessanti possono rinvenirsi, in epoca non recente, in Cass. 11 giugno 1968, n. 1865, che può leggersi in *Riv. giur. edil.*, 1968, I, 1327.

eredi dello stesso, in applicazione di un principio di derivazione romanistica, secondo il quale, se è giusto che il coerede risponda (se del caso, *ultra vires*) dei debiti del *de cuius*, sarebbe invece oltremodo gravoso per lui rispondere in solido per l'intero debito<sup>8</sup>.

Tutto ciò per evidenziare che le suddette disposizioni - invocate dal Supremo Collegio a conforto della sua tesi - derogano ad un principio generale, sicché non sono suscettibili di un'indiscriminata applicazione ad un settore diverso qual è la proprietà condominiale, non ravvisandosi nemmeno la *eadem ratio* che ne giustificerebbe un'applicazione analogica; ma anche se non fossero eccezionali, sarebbe azzardato evincere dalle stesse disposizioni un principio generale secondo cui, ove siano predeterminate le quote di partecipazione alla comunione, le obbligazioni che sorgono in relazione alla gestione dei beni comuni sfuggano al criterio della solidarietà.

Tutte queste direttive ermeneutiche valgono - ad avviso delle sezioni unite - per le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio (in realtà, ascritte ai singoli condomini), in cui, da un lato, si riscontrano la pluralità dei debitori (ossia, i condomini) e l'unicità della causa (vale a dire, il contratto da cui l'obbligazione ha origine), e, dall'altro, è discutibile che sussista l'unicità della prestazione, che sicuramente è unica e indivisibile per il creditore, il quale effettua una prestazione nell'interesse ed in favore di tutti i condomini - il rifacimento della facciata, l'impermeabilizzazione del tetto, la fornitura del carburante, ecc. - mentre non lo è l'obbligazione dei condomini-condebitori, consistendo, invece, in una somma di danaro, che raffigura una prestazione comune ma naturalisticamente divisibile.

Lascia, tuttavia, dubbiosi l'accidentato *iter* motivazionale percorso dalla Corte, che si inerpica a sollevare (e tentare di risolvere) questioni tutto sommato ultronee; se il fine ultimo era quello di dimostrare che i singoli condomini non devono rispondere per l'intero delle obbligazioni contratte nell'interesse del condominio, bastava richiamare l'art. 1314 c.c., il quale prevede che, "se più sono i debitori ... di una prestazione divisibile e l'obbligazione non è solidale ... ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte": se la prestazione del condominio consiste nel pagamento di una somma di danaro e, quindi, è per natura divisibile, allora l'obbligazione dei condomini è parziaria, a meno che la stessa non sia solidale.

Ma il fatto che un'obbligazione sia divisibile non significa necessariamente che sia parziale: la divisibilità (o indivisibilità) riguarda la natura della prestazione mentre la parzialità (o solidarietà) attiene alle modalità di attuazione del rapporto.

### 1.3. - *Le norme applicabili alle obbligazioni dei condomini.*

Il secondo ragionamento offerto dal Supremo Collegio parte dal rilievo secondo il quale nessuna norma di legge espressamente dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condomini.

Tale norma non può essere rinvenuta nell'art. 1115, commi 1 e 2, c.c., che prevedono, rispettivamente, che "ciascun partecipante può esigere che siano estinte le obbligazioni in solido contratte

---

<sup>8</sup> A ben vedere, il codice civile, relativamente alla disciplina successoria, ha contemplato due diverse norme, che permettono di distinguere tra i rapporti interni tra i coeredi ed i rapporti esterni esistenti nei confronti dei creditori ereditari: in particolare, da un lato, l'art. 752 c.c., il quale riguarda solo i rapporti interni tra i coeredi (peraltro, derogabile, anche per accordo di questi ultimi, e non solo per volontà del testatore) e non rileva nei confronti del creditore del *de cuius*, e, dall'altro, l'art. 754 c.c., il quale disciplina autonomamente i rapporti esterni con i creditori ereditari (in linea al brocardo latino *nomina ed debita ereditaria ipso iure dividuntur*).

per la cosa comune”, e che “la somma per estinguere le obbligazioni si preleva dal prezzo della vendita della cosa comune”.

Invero, la disposizione, poiché si riferisce alle obbligazioni contratte in solido dai comunisti per la cosa comune, ha valore meramente descrittivo e non prescrittivo, ossia non stabilisce che le obbligazioni debbano essere contratte in solido ma regola le obbligazioni che, concretamente, sono contratte in solido; inoltre, la stessa disposizione non riguarda il condominio negli edifici, in quanto regola l'ipotesi della vendita della cosa comune soggetta a divisione, mentre le cose, gli impianti ed i servizi comuni del fabbricato sono contrassegnati dalla normale indivisibilità ai sensi dell'art. 1119 c.c.<sup>9</sup>, e, comunque, dall'assoluta inespropriabilità (la scala, l'androne, il tetto, ecc. non possono essere venduti per ricavare quanto necessario per soddisfare coattivamente il creditore insoddisfatto).

Secondo i giudici di legittimità, la parzialità nelle obbligazioni dei condomini va correttamente ricondotta al disposto dell'art. 1123 c.c., interpretato valorizzando la relazione tra la titolarità dell'obbligazione e quella della cosa: trattasi di obbligazioni *propter rem*, che nascono come conseguenza dell'appartenenza in comune, in ragione della quota, delle cose-impianti-servizi di cui sopra e, solo in ragione della quota, a norma del citato art. 1123 c.c., i condomini sono tenuti a contribuire alle spese per le parti comuni.

La mera valenza interna del suddetto criterio di ripartizione di cui al comma 1 dell'art. 1123 c.c., asserita dai sostenitori della tesi avversa, raffigura “un espediente elegante, ma privo di riscontro nei dati formali”, e non convince nemmeno la Corte l'asserto che il comma 2 dello stesso art. 1123 - relativo alla ripartizione delle spese per l'uso delle parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione all'uso che ciascuno può farne - renda impossibile l'attuazione parziaria all'esterno, con la conseguenza che, quanto all'attuazione, tutte le spese disciplinate dal citato art. 1123 debbano essere regolate allo stesso modo.

Entrambe le ipotesi hanno in comune il collegamento con la *res*: il comma 1 riguarda le spese per la conservazione delle cose comuni, rispetto alle quali l'inerenza dei beni è immediata, mentre il comma 2 concerne le spese per l'uso, in cui sussiste comunque il collegamento con le cose, nel senso che l'obbligazione, anche se non influenzata nel *quantum* dalla misura dell'uso diverso, non prescinde dalla contitolarità delle parti comuni, che ne costituisce il fondamento.

In ultima analisi, configurandosi entrambe le obbligazioni come *obligationes propter rem*, in quanto connesse con la titolarità del diritto reale sulle parti comuni, ed essendo queste obbligazioni comuni naturalisticamente divisibili *ex parte debitoris*, il vincolo solidale risulta inapplicabile e prevale la struttura intrinsecamente parziaria delle obbligazioni; d'altra parte, per la loro ripartizione, in pratica, “si può sempre fare riferimento alle diverse tabelle millesimali relative alla proprietà ed alla misura dell'uso”.

Tuttavia, non è agevole comprendere come fa, ad esempio, l'appaltatore, estraneo al condominio, a conoscere le tabelle millesimali, a prescindere dal fatto che queste ultime potrebbero pure non esistere affatto o potrebbe sussistere una non corrispondenza all'effettiva situazione condominiale *ab origine* o per eventi sopravvenuti.

A ben vedere, l'art. 1123 c.c. - rubricato significativamente “ripartizione delle spese” - è volto a disciplinare i rapporti interni tra i condomini, tanto che è possibile, con una convenzione *ad hoc* tra tutti i

---

<sup>9</sup> In ordine al peculiare concetto di divisibilità delle parti comuni dell'edificio in regime di condominio, v., tra le altre, Cass. 24 ottobre 1978, n. 4806, in *Riv. giur. edil.*, 1980, I, 362.

partecipanti al condominio, derogarvi; peraltro, considerando il criterio di riparto di cui al comma 2 dello stesso art. 1123 c.c., non potrebbe di certo incidere sulla misura economica che il terzo creditore può invocare da ciascun condomino la diversa utilità che quest'ultimo può trarre dal bene cui la spesa di riferisce; senza contare che, a tale norma, ne seguono altre che fissano criteri di ripartizione differenti da quello della quota, rendendo oltremodo difficile per il terzo creditore individuare il *quantum* invocabile dal singolo condomino (si pensi al difficile calcolo dei criteri di riparto contemplati dall'art. 1124 c.c. per il rifacimento della scala dello stabile o a quelli di cui all'art. 1126 c.c. per la pavimentazione del lastrico solare).

Anche in termini più generali - a conferma dei possibili diversi ambiti di operatività - il legislatore codicistico distingue un profilo "esterno", che si manifesta con la solidarietà tra i condebitori (art. 1294 c.c.) ed un profilo "interno", secondo cui "l'obbligazione si divide" (in parti uguali, "se non risulta diversamente"), tanto da far apparire la disciplina del suddetto art. 1123 una specificazione nell'ambito condominiale.

Né alcun argomento può trarsi dall'art. 63, comma 2, c.c. - secondo cui l'acquirente di un'unità immobiliare, subentrando nei diritti dell'alienante, risponde solidalmente dei debiti per i contributi gravanti sul suo dante causa (sia pure in un limite temporale ben circoscritto) - sostenendo che, fuori di questa norma eccezionale, non ci sarebbe spazio per la solidarietà nel condominio, perché la stessa opera solo tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà della suddetta unità immobiliare, e non nel rapporto tra questi in cui vale il principio generale della personalità delle obbligazioni.

Peraltro, non distinguendo i due profili, ossia optando per la parziarietà fuori e dentro il condominio, l'inconveniente risulterebbe più grave, in quanto il rischio dell'insolvenza del singolo debitore graverebbe interamente sul terzo creditore, laddove invece nelle obbligazioni solidali, qualora uno dei condebitori sia insolvente a seguito del regresso azionato da altro condebitore che ha pagato l'intero debito, almeno la perdita può essere ripartita per contributo tra gli altri condebitori, incluso quello che ha eseguito il pagamento (art. 1299, comma 2, c.c.).

In realtà, la soluzione in ordine al regime applicabile alle obbligazioni assunte nell'interesse comune da una pluralità di soggetti passivi consegue da un principio di portata generale, ossia quello delineato dal citato art. 1294 c.c., secondo cui, salvo che la legge o il titolo non dispongano diversamente, l'obbligazione è solidale.

Orbene, tale presunzione - a meno che la fonte negoziale dell'obbligazione abbia espressamente escluso il vincolo di solidarietà tra i condomini - può essere vinta solo da disposizioni specifiche in materia di condominio, ed a ciò non soccorrono disposizioni normative dettate in differenti ambiti - si pensi ai summenzionati artt. 754 e 1295 c.c. relativi ai debiti ereditari che si dividono tra gli eredi in proporzione alle loro quote - quando, invece, potrebbe valere come rilevante elemento interpretativo la norma dell'art. 1115 c.c. che, in ambito diverso, ma sicuramente attiguo, qual è quello della comunione, espressamente qualifica solidali le obbligazioni contratte per la cosa comune; né può farsi utile riferimento all'art. 1123 c.c., perché nessun canone ermeneutico permette di attribuire a detta norma una valenza "esterna", essendo evidente la sua funzione di disposizione regolatrice della ripartizione "interna" degli oneri nell'ambito condominiale.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Ad avviso di Cass. 17 gennaio 2003, n. 642, in *Rass. loc. e cond.*, 2003, 261, l'art. 1123 c.c. e le altre disposizioni inerenti il riparto delle spese condominiali trovano applicazione solo ai fini del regresso, a meno che, sempre nei rapporti interni, non si possa muovere ad uno dei condomini uno specifico addebito di responsabilità extracontrattuale, che rende operativo il comma 2 dell'art. 2055 c.c.; cui *adde* Cass. 23



#### 1.4. - L'unitarietà del gruppo dei partecipanti al condominio.

Con il terzo (ed ultimo) argomento, la Corte di Cassazione afferma che la solidarietà non può nemmeno ricondursi all'asserita unitarietà del gruppo dei condomini.

In effetti, in giurisprudenza, prevale la definizione del condominio come "ente di gestione", per dare conto del fatto che la legittimazione dell'amministratore non priva i singoli partecipanti della loro legittimazione ad agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni, di avvalersi dei mezzi di impugnazione, di intervenire nei giudizi intrapresi dall'amministratore medesimo, e quant'altro<sup>11</sup>.

Tuttavia, in una prospettiva critica, la figura dell'ente, anche se di mera gestione, presuppone che coloro i quali ne hanno la rappresentanza non vengano surrogati dai partecipanti; peraltro, gli enti di gestione in senso tecnico raffigurano una categoria definita ancorché unitaria, ai quali dalle leggi sono assegnati compiti e responsabilità differenti e la disciplina eterogenea si adegua alle disparate finalità perseguite (art. 3 legge n. 1589/1956); gli enti di gestione, poi, operano in concreto mediante le società per azioni di diritto comune, di cui detengono le partecipazioni azionarie e che organizzano nei modi più opportuni (in attuazione delle direttive governative, razionalizzano le attività controllate, coordinano i programmi, assicurano l'assistenza finanziaria con i fondi di dotazione); infine, gli enti di gestione si contrassegnano, quanto alla struttura, in ragione della soggettività (personalità giuridica pubblica) e dell'autonomia patrimoniale (la titolarità delle partecipazioni azionarie e del fondo di dotazione).

A fronte dell'opinabile rassomiglianza della funzione - atteso che l'amministratore e l'assemblea, in effetti, gestiscono le parti comuni per conto dei condomini, ai quali dette parti appartengono - le notevoli diversità della struttura dimostrano l'inconsistenza del (ripetuto ed acritico) riferimento all'ente di gestione al condominio negli edifici<sup>12</sup>; invero, il condominio non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti né di obbligazioni, poiché la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti ed i servizi di uso comune fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni, e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nell'interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente ma nell'interesse dei singoli partecipanti.

Inoltre, alla luce del costante insegnamento giurisprudenziale, l'amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato, anche se la rappresentanza dell'amministratore del condominio, sul piano sostanziale e processuale, è circoscritta alle "attribuzioni" (ossia ai compiti ed ai poteri) elencate nell'art. 1130 c.c.

---

febbraio 1965, n. 296, in *Giur. agr. it.*, 1965, 542, in una fattispecie in cui il danno da infiltrazioni derivava dall'opera che il condomino con uso esclusivo aveva deciso di compiere sul lastrico solare.

<sup>11</sup> In ordine a queste tematiche, v., tra altre, Cass. 29 novembre 1995, n. 12342, in *Riv. giur. edil.*, 1996, I, 479.

<sup>12</sup> Peraltro, a pochi mesi di distanza da Cass. S.U. n. 9148/2008 cit., Cass. 28 novembre 2008, n. 28498, inedita per quanto consta, continua a presupporre che il condominio sia un "ente di gestione", con titolarità delle obbligazioni in capo alla collettività dei condomini; si segnala, da ultimo, Cass. 20 febbraio 2009, n. 4245, in *Immobili & diritto*, 2009, n. 5, 23, la cui massima recita: "nel caso di contratto di assicurazione stipulato dal condominio, in persona dell'amministratore, la circostanza che il condominio sia ente di gestione, privo di personalità giuridica, non comporta che ciascun condomino possa agire, nel proprio interesse, nei confronti dell'assicuratore, spettando all'amministratore la rappresentanza del condominio contraente della polizza nell'interesse di tutti i condomini".

L'amministratore rappresenta i singoli condomini, i quali sono parti in causa nei limiti della loro quota ex artt. 1118 e 1123 c.c.<sup>13</sup>; lo stesso agisce in giudizio per la tutela dei diritti di ciascuno dei condomini, nei limiti della loro quota e, solo in questa misura, ognuno dei condomini rappresentati è tenuto a rispondere delle conseguenze negative; quindi, l'amministratore non può impegnare i condomini al di là del diritto, che ciascuno di essi ha nella comunione, in virtù della legge, degli atti di acquisto e delle convenzioni.

In proporzione a tale diritto, ogni partecipante concorre alla nomina dell'amministratore e, in proporzione a tale diritto, deve ritenersi che gli conferisca la rappresentanza in giudizio; si pensi all'ipotesi in cui l'amministratore agisca o sia convenuto per la tutela di un diritto, che fa capo solo a determinati condomini, laddove solo i condomini interessati partecipano al giudizio ed essi soltanto rispondono delle conseguenze della lite.

Ciò è vero solo in parte, in quanto la legittimazione (attiva e passiva) dell'amministratore riguarda principalmente le parti (cose-servizi-impianti) di proprietà comune (o, a *fortiori*, dell'edificio nel suo insieme)<sup>14</sup>, mentre, qualora si tratti di tutelare interessi non comuni alla collettività condominiale, siamo in presenza di diritti spettanti esclusivamente ai singoli condomini, che l'amministratore può far valere solo in forza di un mandato *ad hoc*.

Conclude la Corte che, in quanto l'amministratore non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti dei suoi poteri, che non contemplano la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c., in tanto non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota.

La realtà condominiale, però, appare diversa, poiché tutto il sistema lascia intendere, quanto meno verso l'esterno, che siamo di fronte sì ad una pluralità di partecipanti, ma caratterizzata da un'organizzazione ed una rappresentanza unitaria<sup>15</sup>, piuttosto che correlata ai condomini singolarmente considerati; da ciò consegue che, nei confronti dei terzi, unica è la prestazione dovuta dal condominio come unica è

---

<sup>13</sup> Nel senso che, nelle controversie instaurate dai terzi nei confronti del gruppo, in persona dell'amministratore, quest'ultimo rappresenta i condomini *uti singuli*, v., nel solco dell'indirizzo tradizionale, tra le altre, Cass. 16 maggio 2002, n. 7119, in *Giust. civ.*, 2002, I, 3033; Cass. 22 agosto 2002, n. 12343, in *Riv. giur. edil.*, 2003, I, 702; Cass. 7 agosto 2002, n. 11882, in *Arch. loc. e cond.*, 2002, 723; Cass. 28 agosto 2002, n. 12588, *id.*, 2003, 199; Cass. 6 agosto 1999, n. 8479, in *Rass. loc. e cond.*, 2000, 385.

<sup>14</sup> Di contro, secondo Cass. 26 novembre 2004, n. 22294, in *Immobili & diritto*, 2005, n. 5, 25, l'amministratore di condominio non è, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi del comma 1 dell'art. 1131 c.c., legittimato a resistere in giudizio per il condominio senza autorizzazione dell'assemblea, atteso che la *ratio* del comma 2 dello stesso articolo - che consente di convenire in giudizio l'amministratore per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio - è soltanto favorire il terzo il quale voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di notificare la citazione al solo amministratore anziché citare tutti i condomini, mentre nulla, nella stessa norma, giustifica la conclusione secondo cui l'amministratore sarebbe anche legittimato a resistere in giudizio senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea; considerato, inoltre, che la c.d. autorizzazione dell'assemblea a resistere in giudizio in sostanza non è che un mandato all'amministratore a conferire la *procura ad litem* al difensore che la stessa assemblea ha il potere di nominare, onde, in definitiva, l'amministratore non svolge che una funzione di mero *nuncius*, tale autorizzazione non può valere che per il grado di giudizio in relazione a cui viene rilasciata.

<sup>15</sup> Invero, l'ordinamento sembra configurare un'unitarietà della vicenda obbligatoria, come unitari sono gli effetti che scaturiscono dai contratti condominiali: in altri termini, l'obbligazione, contratta in nome e per conto del condominio, piuttosto che dare luogo ad una pluralità di rapporti (crediti-debiti) tanti quanti sono i singoli condomini, appare generare un unico rapporto, ossia il contenuto di una situazione soggettiva che si imputa al condominio come tale ed è esercitata mediante i suoi organi (v., tra le altre, Cass. 8 marzo 2003, n. 3522, in *Foro it.*, Rep. 2004, voce *Comunione e condominio*, n. 88, riguardo alla titolarità dell'obbligo di provvedere alla manutenzione e riparazione dei beni di proprietà comune).

l'obbligazione - sia nella fase dell'assunzione sia nella fase dell'attuazione - che non può scindersi nella somma delle rispettive obbligazioni dei singoli.

In altri termini, come nel contratto concluso dall'amministratore, si presenta un'unica parte contrattuale complessa, che prevale sulle singole volontà fondendole in un'unica manifestazione, così questo *unicum* preclude il nascere di una pluralità di obbligazioni imputabili ai singoli condomini.

Peraltro, esistono numerosi indizi che consentono di individuare il condominio come autonoma parte negoziale, ossia come centro di imputazione delle posizioni (attive e passive) scaturenti dal contratto concluso dall'amministratore per la gestione *lato sensu* delle parti comuni dell'edificio.

Con riferimento all'unitarietà delle obbligazioni assunte dal condominio, si pensi ai contratti di appalto per la manutenzione del fabbricato condominiale, laddove si è puntualizzato che, in tema di garanzia dell'appaltatore per le difformità ed i vizi dell'opera, il termine di 60 giorni per la denuncia dei vizi occulti decorre, nell'ipotesi in cui il committente sia un condominio, dal giorno in cui l'amministratore del condominio abbia avuto effettiva conoscenza dei vizi, a nulla rilevando sia il momento in cui ne abbia avuto conoscenza il tecnico incaricato dal condominio dell'esame delle opere sia il momento in cui ne abbiano avuto conoscenza i condomini a seguito di informazione fornita dall'amministratore in sede assembleare<sup>16</sup>; oppure si pensi alle polizze assicurative per la responsabilità civile verso terzi, laddove si è affermato che, qualora un condominio stipuli un contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi, il singolo condomino che abbia sofferto danni per infiltrazioni da tubature condominiali non è legittimato ad agire in proprio nei confronti della compagnia assicuratrice<sup>17</sup>.

Inoltre, l'unitarietà del rapporto obbligatorio (assunto dall'amministratore per la gestione delle parti comuni dell'edificio condominiale) e la correlativa imputazione alla collettività organizzata dei condomini, vista come parte negoziale complessa, può evincersi dalla constatazione della quasi totale insensibilità dell'obbligazione (assunta in nome e per conto del condominio) riguardo alle vicende riguardanti i mutamenti soggettivi dei proprietari delle singole porzioni immobiliari di cui è composto lo stabile<sup>18</sup>.

Infine, a conferma di tale unitarietà, si può osservare che il singolo condomino non è legittimato individualmente alle impugnative contrattuali, né può proporre l'azione di annullamento, rescissione o risoluzione dei contratti conclusi dall'amministratore del condominio, relegandosi la sua tutela nell'ambito dell'opposizione giudiziaria alla delibera assembleare che ha approvato la spesa che lui ritiene lesiva dei suoi interessi.

#### 1.5. - *Le esigenze di giustizia sostanziale della realtà economico-sociale.*

I giudici di legittimità riepilogano così i concetti fin qui espressi: "ritenuto che la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e dell'identica causa dell'obbligazione, ma altresì dell'indivisibilità della prestazione comune; che, in mancanza di quest'ultimo

---

<sup>16</sup> Cass. 18 maggio 1996, n. 4619, in *Giur. it.*, 1997, I, 1, 1119.

<sup>17</sup> Cass. 26 marzo 1996, n. 2678, in *Foro it.*, Rep. 1996, voce *Assicurazione (contratto di)*, n. 9; cui *adde*, di recente, Cass. 18 luglio 2002, n. 10418, in *Guida al diritto*, 2003, n. 3, 54, la quale, nella specie, aveva confermato la decisione della corte di merito che aveva negato la legittimazione ad agire del condomino danneggiato dalla rottura di una tubazione condominiale, il quale aveva proposto azione diretta nei confronti della società assicuratrice della responsabilità civile del condominio.

<sup>18</sup> Detto in altri termini, le correlate posizioni (attive e passive) non incidono sull'identità della parte contraente, sicché, ad esempio, la loro variazione non richiede il consenso del contraente ceduto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1406 c.c.

requisito e in difetto di un'espressa disposizione di legge, l'intrinseca parziarietà dell'obbligazione prevale; considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di denaro; che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'art. 1123 c.c., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che - in conformità con il difetto della struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità - l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità sono governate dal criterio della parziarietà".

Ai singoli si imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel c.d. interesse del condominio, in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza; l'aggancio analogico per le obbligazioni dei condomini va trovato nei criteri consimili dettati per quelle ereditarie dagli artt. 752 e 1295 c.c., secondo cui gli eredi concorrono al pagamento dei debiti ereditari in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori tra gli eredi si ripartisce in proporzione alle quote ereditarie.

Dal punto di vista pratico, il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati, sicché, conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione forzata individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno<sup>19</sup>.

Quindi, è sempre l'amministratore che firma il contratto - ad esempio, di appalto avente ad oggetto i lavori di ristrutturazione della facciata dell'edificio - ma lo firma in nome del condominio e lo stesso produce effetti direttamente nei confronti dei condomini; se la parte debitrice paga il corrispettivo della prestazione dell'appaltatore, *nulla quaestio*, mentre, se la prima è invece inadempiente, il secondo può sempre agire nei confronti dell'amministratore, oltre che dei condomini, però, *pro quota*<sup>20</sup>; la condanna ottenuta nei confronti dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, fa sì che il creditore possa procedere coattivamente nei confronti dei singoli, tuttavia l'esecuzione deve essere circoscritta individualmente alla quota di ciascuno.

Non si nasconde, però, una certa incoerenza tra la solidarietà dei condomini per fatti dannosi *ex art.* 2055 c.c. a titolo di responsabilità extracontrattuale per mancata manutenzione delle parti comuni dell'edificio e la parziarietà per le obbligazioni contrattuali finalizzate alla stessa manutenzione, ossia nella stessa situazione vista prima e dopo; in altri termini, la logica utilizzata dalla sentenza delle sezioni unite, formatasi in una fattispecie di responsabilità *ex contractu*, appare stridere anche con gli indirizzi che si

---

<sup>19</sup> Nel senso che la pronuncia di condanna nei confronti dell'amministratore possa valere come titolo idoneo all'esecuzione forzata contro i singoli condomini, v. Cass. 5 maggio 1966, n. 1139, in *Riv. giur. edil.*, 1966, I, 1011; non si nasconde, peraltro, che, a fronte di questo titolo esecutivo *contra incertam personam*, sussiste il rischio di far gravare sull'esecuzione del relativo giudicato una molteplicità di autonomi giudizi di cognizione al fine di acclarare chi ed in quale misura vincoli quella (indeterminata) condanna.

<sup>20</sup> In epoca remota, v. Cass. 17 aprile 1964, n. 919, in *Riv. giur. edil.*, 1964, I, 671.

erano palesati in materia di responsabilità extracontrattuale dei condomini, volti ad applicare pacificamente la regola della solidarietà in forza della citata disposizione codicistica<sup>21</sup>.

Infine - ad avviso del massimo organo di nomofilachia - tale "soluzione ... appare adeguata alle esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economico e sociale del condominio negli edifici".

E' vero che "la solidarietà avvantaggerebbe il creditore il quale, contrattando con l'amministratore del condominio, conosce la situazione della parte debitrice e può cautelarsi in vari modi": in realtà, proprio perché terzo estraneo alla compagine condominiale, il creditore non sa nulla *ex parte debitoris* e appunto si cautela attaccando uno tra i partecipanti per chiedere il tutto (in pratica, avrà piena libertà di rivolgersi indifferentemente a chi più gli aggrada, verosimilmente a chi ritenga maggiormente capiente dal punto di vista finanziario); una posizione a parte riveste l'ex amministratore, il quale, anticipando somme per il condominio e vedendosi approvare il bilancio dai condomini, può agire nei confronti del singolo, per la quota risultante dal piano di riparto, a lui ben nota in forza del precedente incarico ricoperto all'interno della compagine condominiale.

Ma è altrettanto vero che la tesi opposta non costringe i debitori ad anticipare somme, a volte rilevantissime, in seguito alla scelta, inattesa, operata unilateralmente al creditore, ed è questo l'unico vero motivo di "ingiustizia sostanziale", ossia essere il singolo esposto, anche in forza della sua piccola caratura millesimale, all'intero debito (e drammaticamente escusso in tutto il suo patrimonio), anche quando ha pagato la sua quota e, talvolta, senza nemmeno notificargli il titolo esecutivo, essendo sufficiente la condanna emessa nei confronti dell'amministratore, senza parlare dell'incertezza nell'individuare quali siano i condomini nei confronti dei quali azionare il titolo - specie in caso di mutamento della compagine condominiale tra l'instaurazione del giudizio e la sua conclusione, tra la delibera che approva la spesa e la realizzazione dei lavori, tra la stipulazione del contratto e l'utilizzazione del servizio, ecc. - individuazione che, una parte della giurisprudenza, ritiene superflua<sup>22</sup>.

Del resto, "non si riscontrano ragioni di opportunità per posticipare la ripartizione del debito tra i condomini al tempo della rivalsa, piuttosto che attuarla al momento dell'adempimento", ma qui la Corte confonde l'aspetto esterno, dell'adempimento nei confronti del terzo, con l'aspetto interno, della suddivisione in via di regresso tra i vari partecipanti al gruppo, da parte del *solvens* che ha saldato *in toto* le pretese del creditore; altrettante ragioni, forse, scongiureranno il terzo nell'impegnarsi ad eseguire lavori per le parti comuni dell'edificio, perché, in tal modo, sono alquanto ridotte, se non addirittura compromesse, le sue

---

<sup>21</sup> Tra le altre, v. Cass. 25 giugno 1990, n. 6405, in *Foro it.*, Rep. 1990, voce *Comunione e condominio*, n. 83, secondo la quale i singoli proprietari delle varie unità immobiliari comprese in un edificio condominiale, sono, a norma dell'art. 1117 c.c. (salvo che risulti diversamente dal titolo) comproprietari delle parti comuni, tra le quali il lastrico solare, assumendone la custodia con il correlativo obbligo di manutenzione, con la conseguenza, nel caso di danni a terzi per difetto di manutenzione del detto lastrico, della responsabilità solidale di tutti i condomini, a norma degli artt. 2051 e 2055 c.c. ove non provino, come unica causa di tali danni, il caso fortuito, e ciò a prescindere dalla conoscenza o meno dei danni stessi, salvo regresso del condomino che abbia risarcito l'intero danno verso gli altri condomini in ragione delle rispettive quote di proprietà (in una fattispecie relativa alla responsabilità dei partecipanti al condominio per danni cagionati dai beni di loro proprietà in cui un condomino lamentava il pregiudizio subito a causa di varie infiltrazioni di acqua e di umidità ed i convenuti era stati condannati solo *pro quota* nei limiti dei millesimi di proprietà ex art. 1123 c.c.); cui *adde*, più di recente, Cass. 20 maggio 2004, n. 9521, in *Resp. civ.*, 2005, 703, che riconduce la suddetta responsabilità nell'alveo dell'art. 2051 c.c., il quale trova applicazione salvo che non si riscontri una specifica negligenza specificamente imputabile ad uno o più condomini.

<sup>22</sup> Cass. 14 dicembre 1982, n. 6866, in *Giur. it.*, 1985, I, 1, 380; Cass. 11 novembre 1971, n. 3235, in *Riv. giur. edil.*, 1973, I, 37.

aspettative di recuperare, in caso di inadempimento della parte debitrice, il *quantum* dovuto, che risulterà frammentato nelle rispettive quote (perfino infinitesimali) dei vari partecipanti al condominio, difficili da individuare, inseguire, perseguire e raggiungere, alla sconcertante ricerca di un qualsivoglia patrimonio da assoggettare all'azione esecutiva.

A proposito di ragioni di opportunità, non si nasconde che l'opzione ermeneutica risenta della ponderazione degli inconvenienti pratici delle opposte teorie, nel senso che, da un lato, ci si preoccupa (giustamente) del singolo che, dopo aver approvato un'ingente spesa nell'ottica di una sua limitata partecipazione economica, vede aggredito esecutivamente il suo appartamento nel caso di inadempimento, totale o parziale, della prestazione pecuniaria dovuta in esecuzione del contratto concluso dall'amministratore, e, dall'altro, ci si preoccupa (altrettanto giustamente) di salvaguardare la posizione del creditore, che incontrerebbe insormontabili problemi se dovesse chiamare in giudizio tutti i componenti della compagine condominiale, ignorandone le rispettive quote di responsabilità.<sup>23</sup>

Né la situazione muta - a parte l'obbligo imposto al condominio-contraente di allegare al contratto l'elenco dei condomini (con relativi indirizzi e millesimi) - qualora il fornitore o l'appaltatore pensi di "cautelarsi" con una fideiussione (ipotesi adombrata in sede di riforma della disciplina del settore), poiché anche questa forma di tutela (peraltro, costosa e richiedente, se avente carattere parziario, il consenso di ciascun condomino) rappresenta pur sempre un'obbligazione del condominio verso i terzi, sicché anche per il finanziatore sussisteranno gli stessi problemi riguardo al recupero delle somme versate, appunto, sempre in proporzione delle rispettive quote.

In parole povere, l'amministratore stipula un contratto con un terzo: si pensi all'appalto per il servizio di pulizia delle scale, per l'impermeabilizzazione del lastrico solare, per la manutenzione dell'impianto dell'ascensore, al rifornimento del gasolio per il riscaldamento, al versamento dei contributi assicurativi relativi al rapporto di lavoro del portiere, e quant'altro (non interessa in questa sede se la suddetta stipula scaturisce dalla sua attività gestionale o in forza della delibera autorizzativa da parte dell'assemblea); orbene, quando si parla di un'obbligazione contrattuale del condominio nei confronti di terzi, si tratta, a monte, di verificare - specie, qualora la suddetta obbligazione non venga onorata - chi sia veramente il soggetto passivo del rapporto, se cioè il debitore possa configurarsi il condominio unitariamente considerato o i singoli condomini.

Invero, qualificando il condominio come soggetto di obbligazione implicitamente gli si riconosce una capacità di diritto patrimoniale distinta ed indipendente da quella dei singoli condomini che ne fanno parte; al contrario, negando la personalità giuridica e di conseguenza l'esistenza di un patrimonio autonomo, le obbligazioni del condominio - assunte dall'amministratore per conto del primo - sono immediatamente riferibili ai singoli partecipanti, soggetti così all'azione diretta (di accertamento, di condanna o esecutiva) del terzo creditore.

Quest'ultima soluzione sembrerebbe la più rispondente a realtà: in forza del mandato conferito (collettivamente) all'amministratore, questi, spendendo implicitamente il nome di tutti i condomini, li impegna assumendo obbligazioni, nel comune interesse, che fanno capo direttamente ad essi (inclusi gli assenti e

---

<sup>23</sup> Si potrebbe arrivare a sostenere addirittura che il condomino paga incautamente nelle mani dell'amministratore, mentre dovrebbe versare correttamente la sua rata nei confronti del terzo.

dissenzienti qualora si tratti di incarichi deliberati dall'assemblea, e non rientranti nelle sue ordinarie attribuzioni).

L'obbligo contratto dal condominio per il godimento di beni, impianti o servizi comuni riguarda prestazioni, da parte del terzo, di regola indivisibili, alle quali ciascun partecipante ha un interesse per l'intero: il singolo condomino, ad esempio, ha interesse all'intera fornitura del combustibile per far funzionare l'impianto centralizzato di riscaldamento, e non soltanto alla fornitura della sua quota astratta di consumo - parimenti, può dirsi per le scale, il tetto, la facciata, ecc. - come oggettivamente indivisibile è il servizio di portierato (al contempo, il singolo può agire, individualmente e giudizialmente, nei confronti del terzo per pretendere l'adempimento delle prestazioni, i servizi o le opere nell'interesse comune).

#### 1.6. - *Le peculiarità dell'obbligazione ex parte debitoris.*

Bisogna, a questo punto, verificare come opera l'obbligazione dalla parte del debitore, ossia dei debitori perché qui i condomini sono una pluralità con molte peculiarità.

Va dato atto che, nel condominio, non esistono beni - ad esempio, le scale, il tetto, le fondamenta, il lastrico solare, ecc. - precipuamente destinati, in caso di inadempimento, a soddisfare i debiti contratti dall'amministratore per la gestione dei beni comuni ai sensi dell'art. 2740 c.c.<sup>24</sup>: invero, le cose e gli impianti comuni, proprio per la relazione di accessorietà che li lega alle cose di proprietà esclusiva, non sono suscettibili di autonoma espropriazione e di vendita separata.

E qui scatta il dilemma: accogliendo la tesi della solidarietà passiva, viene maggiormente garantita la posizione del creditore, in quanto, altrimenti, in caso di carente liquidità condominiale, sarebbe arduo per lui individuare quale patrimonio poter assoggettare all'azione esecutiva e, comunque, una volta individuato, lo stesso creditore sarebbe costretto ad intraprendere una molteplicità di azioni esecutive tutte circoscritte ai differenti valori relativi alla rispettiva caratura millesimale di ognuno dei partecipanti.

Infatti, diversamente dall'ipotesi in cui agisca l'ex amministratore<sup>25</sup> - ma anche qui potrebbero sorgere problemi per l'esatta conoscenza dell'anagrafe condominiale, non potendo il soggetto cessato dall'incarico

---

<sup>24</sup> V., in argomento, Cass. 5 novembre 2001, n. 13631, in *Foro it.*, 2001, I, 3501, secondo cui il condomino che abbia versato somme in favore del condominio in ottemperanza ad una delibera assembleare con la quale, stante la morosità di alcuni condomini nel pagamento delle rispettive quote ed al fine di far fronte allo stato di necessità connesso al pericolo di aggressione *in executivis* da parte dei creditori del condominio, sia stata decisa la costituzione di un fondo speciale con le contribuzioni degli altri condomini non morosi, può agire per la restituzione di quanto versato esclusivamente nei confronti del condominio, il cui amministratore, a sua volta, ha il potere-dovere di attivarsi nei confronti dei condomini morosi sia per l'esazione delle quote originariamente dovute e non versate, sia per il recupero dei maggiori oneri sopportati dal condominio in conseguenza delle azioni del terzo creditore (nella specie, la Suprema Corte, sulla base di tale principio e rilevando come dallo stesso atto introduttivo del giudizio risultasse l'estraneità dei convenuti al rapporto dedotto in causa, originato dalla delibera condominiale di costituzione del fondo speciale, pronunciando ai sensi dell'art. 384, comma 2, c.p.c., ha dichiarato inammissibile, per difetto di legittimazione passiva dei convenuti, la domanda proposta dal condomino nei confronti degli eredi di uno degli altri condomini la cui morosità aveva costituito motivo dell'anzidetta delibera condominiale).

<sup>25</sup> Sembrano propendere per il principio secondo cui il diritto dell'ex amministratore di agire nei confronti dei singoli condomini per il rimborso delle spese anticipate per il condominio riguarda le quote rispettivamente a loro carico, Cass. 24 marzo 1981, n. 1720, in *Giur. it.*, 1981, I, 1, 1574; Cass. 21 maggio 1973, n. 1464, in *Foro it.*, 1964, I, 1513; Cass. 16 giugno 1968, n. 1865, in *Foro pad.*, 1969, I, 613; tra le pronunce più recenti, Cass. 7 dicembre 1999, n. 13709, in *Rass. loc. e cond.*, 2000, 388, mentre, nella giurisprudenza di merito, si segnalano: App. Torino 26 giugno 2003, in *Giur. merito*, 2005, I, 548; Trib. Parma 12 settembre 2001, in *Arch. loc. e cond.*, 2002, 322; Trib. Torino 26 settembre 2001, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce *Comunione e condominio*, n. 123; Trib. Nocera Inferiore 8 novembre 1996, *id.*, Rep. 1998, voce cit., n. 4.

appurare le intervenute vicende dei rapporti condominiali (alienazioni, donazioni, successioni, ecc.) - il terzo non conosce il valore delle quote, ossia delle misure della partecipazione, facenti capo a ciascun condomino, sempre che sussistano le tabelle millesimali (altrimenti, dovrebbe addirittura citare tutti i condomini per formale).

Senza contare le difficoltà in cui potrebbe incappare il creditore qualora si desse rilevanza esterna al criterio dettato dall'art. 1123, comma 2, c.c., non potendo certo egli sapere in quale proporzione i singoli possano trarre utilità dalla sua prestazione al fine di giustificare il *quantum* della misura del corrispettivo (si pensi, poi, ai criteri di riparto da applicare per le scale, ai sensi dell'art. 1124 c.c., oppure a quelli per il lastrico solare ex art. 1126 c.c.)<sup>26</sup>.

L'operatività della presunzione ex art. 1294 c.c. potrebbe essere, tuttavia, impedita dall'eventuale "titolo contrario" che impedisca nel nascere il vincolo della solidarietà tra i singoli, ossia da un patto espresso al momento stesso dell'assunzione dell'obbligazione del condominio verso il terzo: in pratica, i singoli dovrebbero avere l'accortezza di escludere convenzionalmente il vincolo solidale, rispondendo solo della loro quota, ma devono farlo al momento di contrarre il debito con il terzo, il quale, ovviamente, avrà tutto l'interesse contrario a dare il proprio consenso.

In mancanza, il creditore del condominio può, dunque, agire e pretendere l'intera somma anche nei confronti di un solo condomino, che sarà tenuto al pagamento di tutto il credito - pure se abbia puntualmente versato il suo contributo all'amministratore - senza che possa essere opposta la possibilità di suddivisione con gli altri partecipanti, salva l'azione di rivalsa da esercitare mediante l'instaurazione di un ordinario procedimento civile di cognizione nei limiti della quota dovuta dal singolo condomino obbligato e con l'addossamento, diviso tra tutti i debitori solventi, del mancato pagamento di uno o più debitori insolventi<sup>27</sup>.

Invece, sposando la tesi della parzialità delle obbligazioni e, quindi, della responsabilità soltanto *pro quota* dei singoli condomini - e, quindi, individuando nell'art. 1123 c.c., valevole anche all'esterno, la "clausola di salvezza" contemplata dall'art. 1294 c.c. - il singolo dovrebbe essere chiamato a rispondere, dal punto di vista pecuniario, unicamente degli importi correlati alla propria caratura millesimale, senza che il creditore possa pretendere importi maggiori, invocando l'adempimento sulla base dell'inerzia o dell'omissione o della probabile insolvenza dei condomini non chiamati in causa; in tale ipotesi, si dovrebbe prevedere, a tutela del terzo che contrae obbligazioni con il condominio - non potendo più escutere il singolo per l'intero e essendo costretto ad una molteplicità di azioni esecutive circoscritte ciascuna ai differenti valori millesimali dei vari partecipanti - adeguate forme di garanzia per l'adempimento, sul tipo della fideiussione bancaria, il che ovviamente precluderebbe che il condomino, puntuale nei pagamenti, sia tenuto anche a

---

<sup>26</sup> Sarebbe, poi, difficile per il terzo, qualora il condomino versi un'unica somma per le spese ordinarie ma di importo inferiore, individuare a chi è diretto il relativo versamento, ossia a chi (acqua, luce, gas, ecc.) è imputabile il pagamento.

<sup>27</sup> Impregiudicato il fatto che la morosità di alcuni verso il condominio potrebbe essere fonte di pretese risarcitorie, da parte dei condomini puntuali, per i maggiori conseguenti esborsi, v. Cass. 23 febbraio 1999, n. 1510, in *Riv. giur. edil.*, 1999, I, 952, sul presupposto che il condomino escusso da un terzo per l'intero si possa rivalere nei confronti degli altri condomini limitatamente alla quota millesimale dovuta da ciascuno di essi; in argomento, v., altresì, Cass. 15 gennaio 1979, n. 300, in *Giust. civ.*, 1980, I, 2779, la quale, in materia di regresso in materia di illecito aquiliano, ha affermato che il committente, dopo aver integralmente corrisposto al terzo danneggiato il danno dovuto ex art. 2049 c.c., può ripetere l'intero dal commesso, mentre dagli altri corresponsabili può ottenere solo la relativa quota.



corrispondere la somma che residua oltre la quota di sua spettanza o, peggio, si veda aggredire la porzione di proprietà esclusiva nella procedura esecutiva azionata dal creditore.

Il creditore non potrà più indirizzare la richiesta di adempimento nei confronti di chi più gli aggrada, dovendo, invece, orientarla verso tutti i condomini, con il conseguente frazionamento del credito, che si scinderà in tante parti quanti siano i debitori, mentre, poi, nei confronti degli inadempienti, dovranno attivarsi tante azioni esecutive quanti siano coloro che non abbiano inteso pagare pur dopo l'esito (ingiuntivo o monitorio pieno) del giudizio finalizzato all'accertamento del credito e alla statuizione di condanna; in quest'ottica, l'altro lato della medaglia della tesi della parzialità è rappresentato dalla moltiplicazione di procedure esecutive<sup>28</sup>, con distinti precetti di pagamento, preceduti anche da tante notifiche di titoli esecutivi, ecc., e ciò valga per tutte le azioni monitorie o ordinarie pendenti presso gli uffici giudiziari.

Tale tesi appare più sensibile a tutte quelle situazioni nelle quali la partecipazione alle spese si correla solo a quei condomini che traggono utilità o hanno interesse all'opera, prestazione o servizio: in pratica, l'amministratore contratterà con il terzo, ma gli effetti dell'obbligazione si restringeranno dal punto di vista soggettivo, non potendosi rivolgere a tutti i partecipanti (di contro, un obbligo solidale verso l'esterno comporterebbe la ripercussione dell'intero onere patrimoniale su quel o su quei partecipanti che non devono in alcun modo sopportarlo).

In questa prospettiva, si pensi al caso del condominio parziale di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., in cui le parti o gli impianti comuni sono destinati a servire solo una parte del fabbricato, sicché sembra coerente identificare i soggetti obbligati a concorrere alle relative spese solo in quei condomini che, dalle parti o impianti, traggano utilità; si pensi, altresì, alle innovazioni gravose o voluttuarie, consistenti in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata ex art. 1121 c.c., laddove andranno esonerati dalla relativa contribuzione, e della correlata richiesta del terzo qualora l'obbligazione non venga onorata, i condomini che non vogliano trarre utilità; si pensi, infine, al dissenso alle liti contemplato dall'art. 1132 c.c., laddove, ritenendo inoperanti all'esterno i criteri di riparto delle spese, si potrebbe vanificare il diritto di quei singoli che hanno esercitato la facoltà che il codice civile riconosce loro per sottrarsi agli obblighi scaturenti da determinate deliberazioni dell'assemblea.

Pertanto, a meno che l'amministratore si rifiuti *tout court* di stipulare se non abbia in tasca la liquidità per far fronte all'obbligazione da contrarre con il terzo, ossia imponendo all'amministratore di procedere alla riscossione prima (e non dopo) la stipula del contratto con l'appaltatore o il fornitore per costituire la relativa provvista - il che potrebbe ritardare l'esecuzione delle delibere assembleari, specie se attinenti lavori urgenti da eseguirsi nello stabile - la soluzione intermedia, che contempla una sorta di solidarietà attenuata, sarebbe auspicabile, anche se non sempre di pratica realizzazione, per la mancanza notoria di un patrimonio autonomo imputabile all'ente<sup>29</sup>: il creditore dovrebbe indirizzare la propria pretesa (non onorata) verso i fondi

---

<sup>28</sup> Non si esclude che il condomino esecutato per l'intero debito sia legittimato a proporre l'opposizione ex art. 615 c.p.c., al fine di far valere la divisibilità del relativo obbligo, sicché, qualora il provvedimento di condanna del condominio non determini la parte di debito dei singoli, lo stesso condomino sarebbe legittimato a domandare l'accertamento della minor somma dovuta nei confronti del terzo, configurandosi l'eventualità che il procedimento esecutivo sia sospeso ed il rischio che il creditore, per il recupero totale del proprio credito, sia costretto ad azionare *ex novo* il titolo esecutivo anche nei confronti degli condomini inadempienti.

<sup>29</sup> Del resto, l'art. 1135, n. 4, c.c. ammette la possibilità, in capo all'assemblea, di costituire un "fondo speciale" per le opere di manutenzione straordinaria, il che potrebbe indurre a ritenere che i singoli condomini non siano più inquadrabili come obbligati "diretti" relativamente alle obbligazioni assunte

comuni accantonati dall'amministratore (ad esempio, rinvenibili nel conto corrente bancario o postale intestato al condominio), o verso crediti vantati dallo stesso condominio nei confronti di suoi debitori, al fine di distrarre, almeno in prima battuta, l'appartamento del singolo dall'azione esecutiva del terzo, rivolta addirittura a quel condomino che ha saldato la propria quota contributiva ed al quale ora si pretende di pagare il residuo debito (una sorta di *beneficium excussionis* operante per le persone giuridiche e le associazioni non riconosciute, predisponendo un autonomo fondo comune vincolato a garanzia del credito, al fine di rendere solo sussidiaria la personalità personale dei singoli membri)<sup>30</sup>.

#### 1.7. - I riflessi in materia di privacy.

Resta aperto, tuttavia, il problema della protezione dei dati personali attinenti ai condomini morosi, ossia verificare se l'amministratore sia tenuto o meno a dare informazioni (riguardo alle effettive quote e morosità) al terzo creditore, presupponendo, quanto meno, che gli elementi per l'identificazione dei partecipanti al condominio possano ricavarsi da una consultazione - aperta al pubblico - presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (attualmente Agenzia del Territorio).

Infatti, accogliendo la tesi della parzialità, si potrebbe modificare la posizione dell'amministratore perché, in sede di contrattazione con il terzo fornitore o appaltatore, dovrebbe rispondere circa la corretta comunicazione delle singole carature millesimali e, successivamente, in ordine all'esatto aggiornamento concernente l'imputazione dei versamenti nel frattempo eseguiti.

Sul punto, è intervenuta un'interessante presa di posizione da parte del Garante della *Privacy*<sup>31</sup>, il quale ha risposto al quesito relativo alla liceità della comunicazione, nei confronti di fornitori di beni e servizi condominiali - di regola, a cura dell'amministratore - di dati personali riferiti ai partecipanti della compagine condominiale, precisando che i dati personali oggetto di comunicazione, senza che fosse necessario il consenso di condomini interessati, potevano consistere nell'elenco dei nominativi di quelli morosi rispetto al pagamento della somma e delle rispettive quote millesimali<sup>32</sup>.

---

dall'amministratore nei confronti dei terzi, dovendo questi ultimi rivolgersi dapprima a tale fondo e, solo qualora tale fondo cassa si riveli insufficiente, rivolgersi verso i singoli.

<sup>30</sup> Anche se il fondo cassa c.d. ordinario non può configurarsi come patrimonio "separato", ossia a cui è stato impresso un determinato vincolo di destinazione, rimane il fatto che lo stesso potrebbe svolgere una funzione di garanzia per assicurare la realizzazione dei lavori di manutenzione decisi dall'organo gestorio (e, quindi, soddisfare i crediti relativi ai servizi ed alle opere appaltate a terzi); rappresentando una garanzia generica ex art. 2740 c.c., è vero che il debitore ne può liberamente disporre, restando al creditore di azionare gli strumenti (preventivi o successivi) a garanzia della stessa garanzia, ma, al contempo, questo potere va riconosciuto all'assemblea dei condomini e non ai singoli, i quali non potranno invocarne il riparto al fine di ripetere le quote di loro spettanza.

<sup>31</sup> Va, preliminarmente, sottolineato che, contrariamente a quanto riferito dagli organi di stampa - v., tra gli altri, *Il Sole 24 Ore* del 7 ottobre 2008, *Italia Oggi* del 10 ottobre 2008, e *Italia Casa* n. 21 del novembre 2008 - non trattasi di provvedimento del Garante della *Privacy*, ma di una risposta fornita dal suo Segretario Generale, figura amministrativa di vertice dell'ufficio dell'Authority, sfornita, a quanto consta, del potere di esprimere autonomi pareri nei casi previsti, prerogativa, quest'ultima, appannaggio esclusivo, ai sensi dell'art. 154, lett. g), del Codice sulla *privacy*, del suddetto Garante, rappresentato da un organo collegiale costituito da quattro componenti, eletti dalle due Camere legislative e scelti tra persone, indipendenti, esperte di riconosciuta competenza delle materie del diritto o dell'informatica.

<sup>32</sup> Vale la pena riportare il testo della stringata nota del 26 settembre 2008: "1. Con la nota del 21 luglio 2008 in materia di comunicazione di dati personali riferiti ai condomini in occasione di contratti di fornitura di beni e servizi condominiali, che fa seguito all'incontro tenutosi presso la sede del Garante con rappresentanti dell'Anaci il 3 luglio 2008 (occasionato dalla sentenza Cass. S.U. 8 aprile 2008, n. 9148), codesta Associazione ha formulato un quesito in ordine alla liceità della comunicazione nei confronti di fornitori di

Al riguardo, si richiama il provvedimento generale relativo al trattamento di dati personali connesso alle attività di gestione dei condomini, adottato il 18 maggio 2006, nel quale si era puntualizzato che “le informazioni trattate possono essere riferite a ciascun partecipante alla compagine condominiale in quanto funzionali all'amministrazione comune”; del resto, “dette informazioni possono essere trattate, per finalità di gestione ed amministrazione del condominio, a seconda dei casi, ai sensi dell'art. 24, comma 1, lett. a), b) o c) del Codice” sulla *Privacy*, peraltro, “anche a seguito della sentenza della Suprema Corte, non si ravvisa nella disciplina di protezione dei dati personali alcun ostacolo a detta comunicazione”: infatti, “il trattamento di dati personali riferiti ai singoli condomini può essere effettuato dai fornitori di beni e servizi condominiali in assenza del consenso degli interessati per dare esecuzione agli obblighi derivanti da un contratto stipulato dai partecipanti alla compagine condominiale, ancorché di regola tramite l'amministratore (art. 24, comma 1, lett. b) ed eventualmente per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria (lett. f)”.

Conclude la nota che, “in base ai principi di protezione dei dati personali, le informazioni oggetto di trattamento devono essere pertinenti e non eccedenti (tali possono ritenersi quelle che consentono di identificare i condomini obbligati al pagamento del corrispettivo per l'esecuzione dei contratti di fornitura di beni e servizi, le rispettive quote millesimali e, se del caso, le ulteriori informazioni necessarie a determinare le somme individualmente dovute)”.

E' curioso che, per risolvere il dubbio operativo in cui si trovano *in primis* gli amministratori di condominio, si richiama proprio il provvedimento del 16 maggio 2006, nel quale lo stesso Garante della *Privacy* si era espresso diversamente, ossia affermando che tali informazioni personali, riferite a ciascun condomino, possono essere conosciute dagli altri condomini e, quindi, l'amministratore sia tenuto a trasmettere - nella sede istituzionale del rendiconto annuale o ogniqualvolta il singolo intenda esercitare questo suo potere di controllo e di vigilanza - chi sono i morosi ed il *quantum* del debito, purché tutto ciò fosse finalizzato direttamente, con rispetto dei criteri della necessità e pertinenza, alla gestione del condominio e rimanesse, tuttavia, circoscritto alla compagine condominiale.

Diverso è, invece, il discorso laddove i prospetti contabili o qualsiasi altro dato attinente al singolo fuoriesca dalla suddetta compagine, come è, appunto, il caso in cui tali informazioni vengano comunicate ai

---

beni e servizi condominiali (di regola a cura dell'amministratore) di dati personali riferiti ai partecipanti alla compagine condominiale. In particolare, codesta Associazione precisa che i dati personali oggetto di comunicazione, senza che sia necessario il previo consenso dei condomini interessati, consisterebbero nei nominativi di quelli morosi rispetto al pagamento della somma dovuta e delle rispettive quote millesimali. 2. Come è noto, il Garante, traendo spunto dalle segnalazioni pervenute, ha adottato il 18 maggio 2006 un provvedimento generale relativo al trattamento di dati personali connesso alle attività di gestione dei condomini, precisando che le informazioni trattate possono essere riferite a ciascun partecipante alla compagine condominiale in quanto funzionali all'amministrazione comune (v. punto n. 1). Come chiarito dal medesimo provvedimento, dette informazioni possono essere trattate, per finalità di gestione ed amministrazione del condominio, a seconda dei casi, ai sensi dell'art. 24, comma 1, lett. a), b) o c) del Codice. 3. Anche a seguito della richiamata sentenza della Suprema Corte, non si ravvisa nella disciplina di protezione dei dati personali alcun ostacolo a detta comunicazione. Infatti, il trattamento di dati personali riferiti ai singoli condomini può essere effettuato dai fornitori di beni e servizi condominiali in assenza del consenso degli interessati per dare esecuzione agli obblighi derivanti da un contratto stipulato dai partecipanti alla compagine condominiale, ancorché di regola tramite l'amministratore (art. 24, comma 1, lett. b, del Codice) ed eventualmente per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria (art. 24, comma 1, lett. f, del Codice). In base ai principi di protezione dei dati personali, le informazioni oggetto di trattamento devono essere pertinenti e non eccedenti (tali possono ritenersi quelle che consentono di identificare i condomini obbligati al pagamento del corrispettivo per l'esecuzione dei contratti di fornitura di beni e servizi, le rispettive quote millesimali e, se del caso, le ulteriori informazioni necessarie a determinare le somme eventualmente dovute)”.

terzi (come i fornitori) ad opera dell'amministratore, in qualità di responsabile del trattamento, salvo che sussista, per così dire a monte, il consenso dell'interessato, ossia del condomino, che avrà, per intuibili ragioni di riservatezza, tutto l'interesse a darlo.

In questi casi, in alternativa, potrebbe operare - secondo il Garante per la protezione dei dati personali - quell'ipotesi eccezionale di esonero del consenso di cui all'art. 24, lett. f), del Codice della *privacy*, previsto per le ipotesi di trattamento teso "a far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria", essendo un dato - quello afferente a millesimi e morosità - necessario al terzo per intraprendere l'azione di recupero del proprio credito insoddisfatto da parte del condomino non in regola con i versamenti.

Appare dubbio, invece, il richiamo alla lett. b) dello stesso art. 24, che prescinde dal consenso dell'interessato quando il trattamento o "è necessario per eseguire obblighi derivanti da un contratto di cui è parte l'interessato", perché qui l'obbligo della prestazione pecuniaria scaturente dal contratto si presume già inadempito da parte del debitore che non ha pagato, oppure "per adempiere, prima della conclusione del contratto, a specifiche richieste dell'interessato", perché qui la richiesta in realtà proviene dal contraente terzo, ossia l'appaltatore o il fornitore, e non dal condomino.

Rimane aperto il problema se la comunicazione di tutti questi dati sia lecita in un momento anteriore a quello relativo al verificarsi della morosità del condomino, ossia se l'amministratore possa, senza violare la normativa vigente in materia di *privacy*, trasmettere alla controparte l'elenco dei condomini, con rispettivi indirizzi, quote di partecipazione alle spese, ecc., già in sede di stipula del contratto (di appalto o di servizi).

#### Bibliografia essenziale sull'argomento:

- G. BRANCA, *Obbligazioni solidali, correali, collettive*, in *Riv. dir. civ.*, 1957, I, 157.
- G. BRANCA, *Solidarietà delle obbligazioni dei condomini verso terzi*, in *Foro pad.*, 1962, I, 1211.
- G. BRANCA, *Obbligazioni solidali dei condomini*, in *Foro it.*, 1951, I, 1029.
- F.D. BUSNELLI, *L'obbligazione soggettivamente complessa*, Milano, 1974, 21.
- P.P. CAPPONI, *Terzo creditore del condominio e recupero del credito*, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 201.
- S. CASTRO, *La natura parziaria dell'obbligazione è più aderente a esigenze di giustizia*, in *Guida al diritto*, 2008, n. 17, 43.
- A.G. CIANCI, *La soggettività dell'amministratore del condominio*, in *Giust. civ.*, 2002, 6.
- V. COLONNA, *Sulla natura delle obbligazioni del condominio*, in *Foro it.*, 1997, I, 872.
- R. CORONA, *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, Torino, 2001, 216.
- M. DE TILLA, *Debiti contratti dal condominio e solidarietà dei condomini*, in *Immobili & diritto*, 2005, n. 2, 25.
- M. DE TILLA, *Sulla solidarietà dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio*, in *Giust. civ.*, 1993, I, 2683.
- A. DI MAJO, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno*, in *Corr. giur.*, 2008, 777.
- A. DI MAJO, *Obbligazioni solidali e indivisibili*, voce dell'Enciclopedia del diritto, Milano, 1979, vol. XXIX, 298.

- N. IZZO, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris*, in *Corr. giur.*, 2008, 780.
- V. NASINI - P. NASINI, *La decisione delle sezioni unite 9148/08: profili critici e dubbi applicativi*, in *Arch. loc. e cond.*, 2008, 449.
- G.A. NOBILE, *La solidarietà nelle obbligazioni del condominio*, in *Giur. compl. cass. civ.*, 1951, II, 384.
- C. NOCELLA, *L'obbligo solidale dei condomini di contribuire alle spese d'interesse comune*, in *Giust. civ.*, 1957, I, 654.
- D.R. PERETTI GRIVA, *Osservazioni in materia dell'obbligazione dei condomini per spese necessarie per la prestazione dei servizi nell'interesse comune*, in *Giur. it.*, 1952, I, 1, 608.
- D.R. PERETTI GRIVA, *Il condominio di case divise in parti nella nuova legislazione*, Torino, 1942, 394.
- L. SALCIARINI, *Riflessi contrattuali della parziarietà delle obbligazioni condominiali*, in *Immobili & diritto*, 2008, n. 6, 45.
- L. SALCIARINI - A. CELESTE, *La privacy nel condominio*, Milano, 2007, 151.
- L. SALCIARINI - A. CELESTE, *Le spese nel condominio*, Torino, 2005, 263.
- L. SALIS, *Efficacia di titolo esecutivo, nei confronti dei condomini, della sentenza di condanna ottenuta da un terzo nei confronti dell'amministratore*, in *Riv. giur. edil.*, 1973, I, 36.
- L. SALIS, *Solidarietà nelle obbligazioni dei condomini*, in *Riv. giur. edil.*, 1966, I, I, 1012.
- L. SALIS, *Condanna alle spese di lite ed obbligo solidale dei condomini interessati*, in *Riv. giur. edil.*, 1965, I, 716.
- A. SCARPA, *Titolarità ed attuazione delle obbligazioni di gestione del condominio*, in *Foro it.*, 2008, I, 3258.
- A. SCARPA, *Le obbligazioni del condominio*, Milano, 2007, 73.
- A. SCARPA, *L'appalto concluso da più condomini non è opponibile all'appaltatore*, in *Immobili & diritto*, 2006, n. 4, 49.
- A. SCARPA, *Obbligazioni assunte verso terzi: a chi può rivolgersi il creditore?*, in *Immobili & diritto*, 2005, n. 5, 59.
- A. SCARPA, *Convergenze parallele tra obbligazioni e spese nei rapporti di condominio*, in *Rass. loc. e cond.*, 2000, 388.
- A. SCARPA, *Obbligazioni assunte per conto del condominio ed attuazione solidale tra condomini*, in *Rass. loc. e cond.*, 1996, 246.
- B. TASSONE, *La ripartizione di responsabilità nell'illecito civile. Analisi giuseconomica e comparata*, Milano, 2007.
- G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico pratico*, Milano, 2006, 784.
- R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, in *Giust. civ.*, 1997, I, 703.
- R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di rimborso di somme anticipate da parte dell'amministratore del condominio*, in *Riv. notar.*, 1997, 190.
- A. VISCO, *Le case in condominio*, Milano, 1976, 740.
- M. ZACCAGNINI, *L'esecuzione delle sentenze di condanna al pagamento contro il condominio*, in *Nuovo dir.*, 1972, 665.
- M. ZACCAGNINI, *Solidarietà passiva nel pagamento delle spese condominiali*, in *Nuovo dir.*, 1968, 440.

## 2) LA MULTIPROPRIETÀ AZIONARIA E LA MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

### 2.1. - *I vantaggi commerciali.*

Una generica definizione del fenomeno della multiproprietà che ne comprenda le sue varie tipologie può correlarsi alla situazione in cui più soggetti hanno il diritto di godere per un determinato periodo dell'anno di uno stesso bene immobile, di regola allo specifico scopo di trascorrervi un periodo di vacanze.

In realtà, nell'ambito di tale generica denominazione di multiproprietà, oramai accolta nel linguaggio comune, sottostanno situazioni giuridiche assai diverse.

In estrema sintesi - salvo approfondire appresso i relativi concetti - la situazione giuridica che più si avvicina all'origine etimologica del termine, si verifica quando l'acquirente diventa titolare di un vero diritto "reale", avente ad oggetto una determinata unità immobiliare, ma con diritto di godimento limitato ad un certo periodo di tempo nell'arco dell'anno (in pratica, sullo stesso appartamento concorrono più diritti reali a favore di più titolari, tutti con facoltà di godimento turnario).

Un'altra situazione riguarda l'ipotesi in cui all'acquirente viene attribuito - non un diritto reale, ma - un diritto di credito, consistente in un diritto "personale" di godimento su un certo immobile, anche in questo caso turnario; è, peraltro, possibile che il diritto personale di godimento non abbia per oggetto un immobile determinato, ma che sia attribuita una facoltà di scelta, limitata alle disponibilità dipendenti dalle prenotazioni dei vari titolari, di un appartamento facente parte di uno dei tanti complessi immobiliari che appartengono alla società di cui il soggetto diventa socio, o ad una società collegata o controllata.

L'esperienza ha registrato il successo di tali formule commerciali, perché il circoscrivere temporalmente una molteplicità di godimenti esclusivi, attribuiti ciclicamente a turni in favore di più soggetti, ha consentito - tra l'altro - di prolungare i periodi di fruizione di un medesimo bene, diminuendo le c.d. stagioni morte ed abbattendo i costi di accesso al godimento del bene in questione.

Invero, i vantaggi offerti da tale contratto sono numerosi, se solo si pensi a: la possibilità di usufruire di un alloggio per i periodi di vacanza, con un investimento modesto e commisurato al periodo di tempo dell'effettivo utilizzo; la riduzione delle spese di gestione e manutenzione; la possibilità di utilizzare servizi e strutture proprie di una struttura abitativa; il risparmio di tempo, altrimenti impiegato nella ricerca di un alloggio per le vacanze; lo sviluppo economico-turistico di zone che altrimenti sarebbero meta turistica esclusivamente nei periodi di ferie<sup>33</sup>.

Orbene, il legislatore italiano si è occupato di tale fenomeno solo con il decreto legislativo 9 novembre 1998, n. 427, al fine di recepire nell'ordinamento italiano la direttiva della Comunità Europea n. 47 del 26 ottobre 1994<sup>34</sup>, che, da un lato, ha tentato di offrire una soddisfacente tutela all'acquirente al momento della conclusione del contratto (preliminare e definitivo), ma, dall'altro, non ha affrontato alcuni dei problemi più spinosi cui l'acquirente va incontro in un secondo tempo, ossia una volta che il relativo contratto sia stato

---

<sup>33</sup> Senza contare, infine, l'ulteriore vantaggio che viene prospettato nelle c.d. multiproprietà aperte, le quali consentono di scambiare il periodo assegnato con un altro di corrispondente valore in una diversa stagione nella stessa unità abitativa o nello stesso edificio o in località diverse.

<sup>34</sup> Tale disciplina, dapprima parzialmente ritoccata dalla legge 29 marzo 2001, n. 135, è stata, poi, assorbita, con minime variazioni, negli articoli da 69 ad 81 del Testo unico delle leggi di tutela del consumatore - denominato "Codice del consumo", emanato con il D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 - i quali formano il capo I (intitolato "contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili"), del titolo IV della parte III di questo atto legislativo che, in forza dell'art. 146, comma 1, lettera g), ha contestualmente abrogato il D.Lgs. n. 427/1998.

concluso, per non parlare della gestione dei complessi immobiliari in c.d. multiproprietà (quanto a amministrazione, assemblea, regolamento, riparto spese, e quant'altro).

## 2.2. - Le diverse tipologie.

La principale distinzione, all'interno del fenomeno della c.d. multiproprietà, è tra quella immobiliare e quella azionaria.

Nella prima, il multiproprietario acquista effettivamente un diritto reale su un singolo appartamento di un complesso immobiliare, per un periodo determinato dell'anno; di solito, vengono predisposti due regolamenti, uno disciplinante l'uso, il godimento e l'amministrazione della singola unità immobiliare (e dei suoi arredi), e l'altro disciplinante le parti comuni dell'intero complesso (cose, impianti e servizi).

Le caratteristiche più frequenti di tali regolamenti, specie riguardo all'istituto della comunione, sono le seguenti.

*In primis*, il carattere essenziale dell'istituto è il godimento turnario dell'immobile, che ha efficacia reale, in quanto deriva dai singoli atti di acquisto del diritto, laddove, nella comunione ordinaria, si discute se l'assemblea possa deliberare il godimento turnario; l'opinione prevalente è per la positiva, ossia ritiene possibile che una delibera maggioritaria stabilisca il godimento (frazionato o) turnario, tenendo conto delle quote di comunione, quando l'uso promiscuo non sia possibile o ragionevole; peculiarità della fattispecie in esame è che il godimento turnario già viene inserito nello stesso regolamento della singola unità abitativa, onde ha effetto non solo per i primi multiproprietari, ma anche per i loro eredi ed aventi causa (art. 1107, comma 2, c.c.).

Altro carattere essenziale dell'istituto è costituito dal vincolo di indivisibilità, in quanto, nella comunione, il patto di indivisibilità, ai sensi dell'art. 1111, comma 2, c.c. ha durata limitata a dieci anni<sup>35</sup>, anche se il successivo art. 1112 c.c. stabilisce che lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso cui sono destinate; in buona sostanza, alla luce di quest'ultima norma, si è tentato di giustificare il patto di indivisibilità nella multiproprietà, nel senso che l'indivisibilità può risultare non solo dalla stessa natura della cosa, ma anche da un vincolo di destinazione che le sia stato contrattualmente impresso (nel caso concreto, la destinazione è conferita dallo scopo turistico)<sup>36</sup>.

Un ulteriore carattere precipuo della multiproprietà c.d. immobiliare è rappresentato dalla destinazione degli appartamenti ad uso abitazione per vacanze, apposta con un vincolo avente efficacia reale, poiché derivante dallo stesso titolo di acquisto trascritto<sup>37</sup>; ne consegue che al multiproprietario è vietato apportare migliorie o anche solo modifiche all'appartamento e ai suoi arredi, sicché all'inizio e alla fine di ciascun turno

---

<sup>35</sup> In omaggio al principio romanistico *in comunione nemo compellitur invito detineri*.

<sup>36</sup> Si potrebbe anche sostenere che, in fondo, la fissazione del godimento turnario costituisce già una specie di divisione, che rende impossibile quella materiale: in buona sostanza, la cosa nasce già divisa, non solo riguardo al complesso generale, ma anche con riferimento a singolo appartamento, costituendo quella cronologica una forma particolare di divisione.

<sup>37</sup> In particolare, tale vincolo viene di solito inserito nei regolamenti, e la sua efficacia per gli eredi ed aventi causa deriva, come per la facoltà di godimento turnario, dal citato art. 1107, comma 2, c.c.

viene generalmente redatto l'inventario di tutto quello che fa parte della dotazione dell'appartamento (quanto a mobili, suppellettili, ecc.)<sup>38</sup>.

Dal canto suo, nella multiproprietà azionaria, la proprietà del complesso immobiliare non spetta ai singoli multiproprietari, ma ad una società per azioni, mentre i soci (o alcuni di essi), attraverso particolari meccanismi, hanno un diritto "personale" di godimento turnario di singole unità immobiliari<sup>39</sup>.

Un primo meccanismo prevede che il capitale sociale sia suddiviso in azioni ordinarie e azioni privilegiate; inizialmente, vengono alienate solo le azioni privilegiate, mentre si stabilisce che poi, in base a preciso impegno assunto dalla società, siano distribuite ai soci le azioni ordinarie, in modo che essi abbiano il pieno controllo della società<sup>40</sup>.

Questo meccanismo può essere attuato in più modi.

Secondo un primo schema, il diritto personale di godimento turnario di una certa unità immobiliare del complesso è lo stesso oggetto del privilegio incorporato nel titolo azionario, ossia, per il fatto stesso di aver acquistato un'azione privilegiata, l'azionista ha il diritto di godimento, per un certo periodo dell'anno, su un dato appartamento del complesso immobiliare (in pratica, ciò comporta che il contenuto del privilegio, con tutti i diritti di cui è costituito e le indicazioni relative - individuazione dell'unità immobiliare, periodo di tempo, ecc.<sup>41</sup> - deve essere scritto sul titolo azionario ex art. 2354, comma 1, n. 5, c.c.).

In un secondo schema, il privilegio è rappresentato dal diritto di partecipare ad un'associazione non riconosciuta, comodataria dalla società per azioni dell'intero complesso e che concede in subcomodato i singoli appartamenti ai singoli associati, sempre per un periodo di tempo predeterminato dell'anno (in

---

<sup>38</sup> Un ulteriore aspetto della disciplina regolamentare della multiproprietà - che risulta molto discusso - è quello concernente il c.d. diritto di accrescimento a favore degli altri multiproprietari qualora uno di essi rinunci al suo diritto: in tal caso, al fine di evitare che la "quota" diventi vacante e che spetti allo Stato (art. 827 c.c.), potrebbe essere contemplato l'accrescimento a favore della società di gestione, che provvederà a rimettere la quota sul mercato; certo è che, qualora il regolamento della multiproprietà non preveda nulla al riguardo, l'operare dell'accrescimento creerebbe problemi pratici (si pensi all'individuazione dei criteri e delle modalità con cui gli altri multiproprietari potrebbero utilizzare l'appartamento durante il periodo di tempo che spettava al rinunciante, oppure alla divisione delle spese per la manutenzione e la gestione del complesso).

<sup>39</sup> Ad avviso di Cass. 4 giugno 1999, n. 5494, in *Giur. it.*, 2000, 101, il conferimento dell'immobile nella società alla quale partecipano i soggetti che intendono ripartirsene il godimento rappresenta il dato caratterizzante della c.d. multiproprietà azionaria, la quale si distingue da quella immobiliare tipica per il fatto che non comporta l'attribuzione di un diritto reale in favore dei c.d. multiproprietari, i quali acquistano solo una quota del capitale della società proprietaria, sicché la violazione della menzionata obbligazione di conferimento assume connotati di indubbia gravità e giustifica di per sé la risoluzione del contratto, tenuto, altresì, conto che il mancato conferimento del bene toglie ai c.d. multiproprietari ogni possibilità di incidere sul regime di utilizzazione del bene e comporta un depauperamento delle loro quote di partecipazione che, pur non potendo essere configurate come quote di comproprietà dei beni sociali, sono ad essi strettamente correlati, essendo rappresentative di posizioni giuridiche riguardanti la loro utilizzazione collettiva per l'esercizio dell'attività comune; sul versante fiscale, v. App. Roma 12 maggio 1986, in *Dir. e giur.*, 1989, 434, secondo la quale la vendita di azioni incorporanti il diritto di multiproprietà non è soggetta all'obbligo di fatturazione Iva ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, atteso che essa non comporta né la costituzione né il trasferimento a titolo oneroso di diritti reali di godimento.

<sup>40</sup> Qualora ciò non sia stato stabilito e di fatto non accada, vi è il concreto rischio che i soci fondatori alienino o concedano in ipoteca il complesso residenziale o parte di esso, in quanto il diritto personale di godimento non sarebbe opponibile.

<sup>41</sup> In argomento, v. Trib. Firenze 7 aprile 2004, in *Arch. loc. e cond.*, 2005, 457, secondo il quale il contratto diretto alla realizzazione di una multiproprietà c.d. associativa o societaria - caratterizzata dal conferimento dell'immobile nella società alla quale partecipano, acquistandone una quota del capitale, i soggetti che intendono ripartirsene il godimento - è affetto da radicale nullità quando, causa l'indicazione incompleta o incomprensibile dei requisiti di cui all'art. 3 D.Lgs. n. 427/1998, l'acquirente non sia posto nella condizione di conoscere con esattezza ciò che sta acquistando e gli impegni che sta assumendo.



concreto, si prevede, nello statuto dell'associazione, che di essa possano far parte solo gli azionisti privilegiati della società).

In entrambe le forme di multiproprietà in cui vengono emesse azioni privilegiate, il socio sarebbe tenuto all'esecuzione di prestazioni accessorie in denaro (spese per la gestione del complesso immobiliare), in contrasto con l'art. 2345 c.c.; in effetti, se la società proprietaria non svolge anche un'attività imprenditoriale (gestione del bar, del ristorante e di altri servizi annessi), ma si limita a concedere gli immobili di sua proprietà in godimento ai soci, non avrebbe i mezzi per la manutenzione ordinaria e straordinaria, e, dunque deve chiedere tali mezzi ai soci, ma nelle società di capitali delle obbligazioni sociali risponde solo la società con il suo patrimonio (art. 2325 comma 1 c.c.) ed i soci non sono obbligati ad effettuare altri conferimenti oltre a quelli iniziali; si tenga conto, inoltre, che gli azionisti privilegiati avrebbero solo il diritto di godimento turnario di un immobile, senza alcuna partecipazione agli utili, in violazione del divieto del patto leonino (art. 2265 c.c.).

Un diverso meccanismo non contempla la suddivisione del capitale in azioni ordinarie ed azioni privilegiate; in pratica, tra la società proprietaria del complesso immobiliare ed il singolo azionista vengono creati due rapporti giuridici tra loro collegati: un primo rapporto è quello sociale, che si instaura con la cessione di un certo numero di azioni (rapportato al periodo di godimento turnario di cui al secondo rapporto) da parte degli originari soci della società costruttrice del complesso (o acquirente da quella costruttrice) al singolo multiproprietario, ed un secondo rapporto giuridico è dato da una convenzione tra la società ed il singolo multiproprietario, in forza della quale questi avrà il diritto personale di godimento di una singola unità immobiliare del complesso<sup>42</sup>.

Tale convenzione può assumere la forma di un contratto di comodato, ove il corrispettivo del godimento del bene sia stato già tutto incluso nel prezzo di acquisto delle azioni, e quindi pagato in anticipo, oppure di un contratto di locazione (generalmente ultranovennale e quindi trascrivibile); il collegamento tra i due negozi giuridici - cessione di azioni e comodato o locazione - è reso esplicito in molti casi da un'opportuna condizione risolutiva apposta al comodato o alla locazione in cui l'evento dedotto è l'alienazione delle azioni.

Il Supremo Collegio<sup>43</sup> ha ravvisato ulteriori nessi nelle seguenti circostanze: i due negozi vengono generalmente conclusi nello stesso momento; è lo stesso acquirente delle azioni che stipula la separata convenzione con la società; in genere, la durata della convenzione coincide con quella della società.

Più specificamente, i giudici di legittimità hanno precisato che, quando una società per azioni, in base ad un rapporto nascente da convenzione con l'acquirente delle proprie azioni, autonomo dal (seppur collegato al) rapporto sociale cui dà vita tale acquisto, attribuisce al socio, verso un corrispettivo periodico e

---

<sup>42</sup> App. Venezia 30 giugno 1994, in *Rass. dir. civ.*, 1997, II, 208, secondo la quale la multiproprietà azionaria è regolata da due contratti - sottoscrizione delle azioni e contratto attributivo di un diritto personale di godimento - che sottendono e disciplinano due diverse operazioni economiche e due diverse scelte negoziali: l'acquisto della qualità di socio, con i diritti ed i doveri tipici ad essa inerenti, ed il conseguimento di un diritto personale di godimento su una frazione spazio-temporale del bene appartenente alla società, da cui scaturiscono tutte le altre situazioni soggettive, attive e passive; fra questi due contratti, sussiste un collegamento funzionale che rende reciprocamente interdipendenti le vicende modificative ed estintive dell'uno e dell'altro.

<sup>43</sup> Cass. 10 maggio 1997, n. 4088, che può leggersi, tra le altre, in *Giust. civ.*, 1998, I, 1147, in *Giur. it.*, 1998, 430, in *Società*, 1997, 1276, in *Notariato*, 1998, 129, in *Foro it.*, 1998, I, 2255, in *Riv. dir. priv.*, 1998, 127, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1998, I, 291, e in *Vita notar.*, 1998, 250.

per un periodo di lunga durata coincidente con quella della società, il diritto personale di godimento dell'immobile e dei servizi comuni per una determinata frazione spazio-temporale (c.d. multiproprietà azionaria), tale attribuzione, traendo vita non dallo *status* sociale ma dalla separata convenzione fra la società e il socio non incontra il divieto posto dall'art. 2256 c.c. che impedisce al socio di servirsi del patrimonio sociale per fini estranei a quelli della società, riferendosi il detto divieto all'ipotesi in cui l'utilizzazione di tali cose non trovi titolo diverso dallo *status* sociale; né, qualora con la concessione del suddetto diritto di godimento la società non esaurisca i propri fini sociali, per essere gli stessi comprensivi anche dell'esercizio di imprese (generalmente, turistico-alberghiere o di analoga natura) per la produzione di utili da ripartire fra i soci, può ritenersi insussistente lo scopo di lucro richiesto dall'art. 2247 c.c.; inoltre, non comporta rimessione del contenuto della prestazione dell'arbitrio di una delle parti contraenti, la previsione contrattuale che affida la determinazione del corrispettivo dovuto per il godimento dell'unità immobiliare al consiglio di amministrazione della società, trattandosi di deliberazione soggetta al controllo dell'assemblea dei soci (che sono anche le controparti della suddetta convenzione) cui spetta di evidenziare eventuali errori nella ripartizione degli utili e degli oneri e di chiederne la correzione; infine, pur essendo essenziale, per la configurabilità di un diritto personale di godimento, la limitazione dello stesso nel tempo, la sussistenza del requisito non può in tale ipotesi essere valutata alla stregua dell'art. 1573 c.c., e deve considerarsi positivamente verificata quando la durata di tale diritto sia fatta coincidere, nella convenzione attributiva dello stesso, con quella della società.

La configurazione della multiproprietà azionaria come risultante del collegamento del contratto di società con un contratto di comodato o di locazione permetterebbe di superare un'obiezione mossa al diverso meccanismo in cui il capitale è suddiviso in azioni ordinarie e privilegiate: quanto alle spese per piccole riparazioni o di ordinaria manutenzione non si incorre, infatti, nel divieto di prestazioni accessorie in denaro, poiché troverebbero il loro titolo non nel contratto sociale, ma nella distinta convenzione (artt. 1576, 1609 e 1808 c.c.), mentre, quanto alle spese straordinarie, che secondo le norme citate fanno capo al proprietario e che invece nei regolamenti di multiproprietà azionaria gravano sempre sul singolo partecipante, l'autonomia privata può derogare alle norme citate, poiché disciplinanti aspetti patrimoniali disponibili dalle parti.

Per quanto riguarda, poi, la multiproprietà alberghiera, deve riconoscersi che non trattasi di un tipo a sé stante, poiché consiste in una multiproprietà o immobiliare o azionaria, con l'unica particolarità che l'unità immobiliare è ricompresa in un complesso alberghiero e si deve, pertanto, rispettare la legislazione dettata in materia.

In buona sostanza, l'esercizio del diritto reale o di credito da parte del multiproprietario è condizionato alla prenotazione dell'unità per quel certo periodo di tempo e al pagamento della relativa quota di spese di gestione o di quella tariffa comunque concordata con la società che gestisce il complesso; in mancanza, la società ha il diritto di offrire a terzi le camere o i miniappartamenti, come in un normale albergo, mentre il regolamento dovrà specificare con quanto anticipo e con quali modalità devono essere fatte le prenotazioni da parte dei multiproprietari, quali sono le spese cui essi vanno incontro, tutti gli obblighi facenti capo al gestore, e quant'altro<sup>44</sup>.

---

<sup>44</sup> Per alcune fattispecie analizzate dalla giurisprudenza, v. T.A.R. Campania 6 agosto 1991, in *I T.A.R.*, 1991, I, 3576; Cons. Stato 22 novembre 1989, n. 824, in *Foro it.*, 1990, II, 486; T.A.R. Veneto 19 febbraio

Infine, vale la pena di segnalare che, all'interno dell'istituto della multiproprietà, sono emerse svariate situazioni che, in realtà, rivelano poche affinità con le figure sopra menzionate.

Ci si riferisce, ad esempio, al c.d. *bonus* alberghiero, il cui titolare acquista (attraverso una sorta di diritto di opzione) il diritto di trascorrere vacanze in un circuito di villaggi turistici, ottenendo vantaggi per sconti e prenotazioni garantite; in questa ipotesi, difetta la specificazione della o delle unità immobiliari su cui si esercita il diritto reale o personale di godimento, come manca anche la determinatezza o determinabilità del periodo di tempo; lo stesso dicasi per le c.d. carte di appartenenza a *club* con diritti alberghieri o altri diritti, poiché anche in questo caso non vengono specificate le unità immobiliari o i periodi<sup>45</sup>.

### 2.3. - *L'amministrazione e la gestione.*

Per quanto concerne, in particolare, la multiproprietà immobiliare, problemi sorgono in ordine alla gestione ed amministrazione del complesso che comprende, tra l'altro, unità immobiliari acquistate con tale forma di contratto (aspetto che, purtroppo, il legislatore del 1998 non ha affrontato).

E' noto, infatti, che, nel condominio, si svolgono assemblee, che sono convocate, hanno determinate competenze e deliberano con le modalità stabilite dalla legge o dal regolamento, come parimenti esiste un amministratore, il quale provvede alla gestione delle parti comuni ed esercita i poteri conferiti dal codice civile o dalle statuizioni dell'organo gestorio.

Invece, nella multiproprietà - tanto per fare un esempio - la riunione di tutti i partecipanti in un medesimo luogo è resa problematica dalla circostanza che il godimento degli appartamenti è turnario, sicché, nel giorno in cui si deve svolgere l'assemblea, solo uno dei multiproprietari per ogni alloggio può trovarsi sul posto e adoperare l'appartamento, mentre gli altri dovrebbero trovare un'altra sistemazione o rilasciare una delega, rinunciando così a partecipare di persona (per ovviare a questi inconvenienti, si potrebbe prevedere un meccanismo di voto per corrispondenza<sup>46</sup>).

---

1982, in *I T.A.R.*, 1982, I, 1226; in particolare, Trib. Genova 22 febbraio 1982, in *Riv. notar.*, 1982, 573, ha statuito che, a seguito della caducazione del vincolo alberghiero, deve considerarsi valida la vendita di una quota di un immobile adibito ad albergo, con la formula della multiproprietà, non comportando nullità l'eventuale violazione del vincolo di destinazione ad albergo connesso con il mutuo di scopo contratto dal venditore (nella specie, il venditore aveva adibito l'albergo a complesso di unità recettizie secondo la formula della multiproprietà, la vendita di una quota della comunione, a seguito della caducazione del vincolo alberghiero, è stata ritenuta valida, e i giudici hanno ritenuto che non ostasse alla vendita l'eventuale vincolo di destinazione imposto dalla legislazione regionale per ottenere mutui al fine di ristrutturazione dell'albergo).

<sup>45</sup> Alcune delle suddette proposte nascondono gravi rischi, poiché l'acquirente, a fronte di un corrispettivo versato in anticipo (magari non elevato, in modo che funga da "specchietto per le allodole"), ha sì il diritto di utilizzare per molti anni o per sempre un appartamento in uno dei tanti villaggi per vacanze di quel circuito, ma quando vuole prenotare può sentirsi rispondere, senza poter controllare alcunché, che nel periodo di tempo da lui desiderato c'è posto solo in luoghi sperduti o disagiati; inoltre, come associato, deve partecipare *pro quota* alle spese condominiali di tutti i villaggi sparsi nel mondo, con possibilità di verifica tutt'altro che semplici in concreto; infine, le complicazioni aumentano qualora la società di gestione non abbia "beni al sole" e magari risulti con una sede sita in luoghi esotici.

<sup>46</sup> In tal caso, non sembra, però, che non possa esimersi dal prevedere, altresì, che l'avviso di convocazione dell'assemblea debba contenere per esteso la deliberazione proposta, così come è stabilito in materia di società cooperative (art. 2532, ultimo comma, c.c.)

Controversa è, poi, in tema di partecipazione d'assemblea, l'operatività dell'art. 67 disp. att. c.c., secondo cui, se più sono i proprietari di un piano o di porzione di piano, questi hanno diritto ad un solo rappresentante, designato dai comproprietari o sorteggiato dal presidente dell'assemblea<sup>47</sup>.

In qualche regolamento delle parti comuni del complesso, si legge che l'amministrazione viene inizialmente affidata ad una società di gestione esterna specializzata, addirittura per 10 anni e senza possibilità di revoca, anche se escludere tale possibilità, se non altro per giusta causa, appare illegittimo, così come appare illegittimo prevedere che l'amministratore possa durare in carica più di un anno; l'art. 1129 c.c., infatti, è dichiarato espressamente inderogabile dall'art. 1138, ultimo comma, c.c. e, se in linea con la tesi prevalente si considera la multiproprietà come una forma particolare di comunione, tali norme trovano applicazione diretta<sup>48</sup>.

In una fattispecie particolare, sul presupposto che la multiproprietà di singole unità immobiliari nell'ambito di un complesso edificio residenziale non importa alcuna deroga all'applicazione della disciplina sul condominio negli edifici per quanto afferisce alle parti e ai servizi comuni di utilità generale all'intero edificio, si è rilevato<sup>49</sup> che il versamento all'amministratore di una somma pecuniaria a titolo di deposito cauzionale da parte dei multiproprietari, pur determinando in capo a questi ultimi solo un diritto alla restituzione del *tantundem*, comporta per l'accipiente il sorgere di un obbligo di rendiconto circa il denaro depositato: tale obbligo, pur non previsto dalla disciplina condominiale, rappresenta una specificazione dei doveri di diligenza del mandatario di cui l'amministratore condominiale è sottospecie, per cui l'omesso adempimento di tale rendiconto e l'uso del denaro depositato *uti dominus*, uniti alla confusione contabile delle somme amministrate con le somme proprie, concretano gravi irregolarità ai sensi dell'art. 1129, comma 3, c.c. legittimanti la revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria.

In materia di pagamento delle spese, si è considerata<sup>50</sup> illegittima per contrarietà con il divieto, di ordine pubblico, dell'autotutela la clausola di uno statuto di multiproprietà immobiliare che prevedeva il diritto della società affidataria della gestione dei beni e dei servizi comuni di impedire ai multiproprietari morosi l'uso delle unità abitative nei periodi rispettivi, facoltizzando la società medesima ad assegnarne il godimento a terzi.

Altro problema è se il regolamento - a cui fa riferimento la Direttiva comunitaria - deve essere inteso come mero contratto intercorso fra le parti, le cui norme trovano il fondamento negli artt. 1322 e 1372 c.c., sicché una loro modifica comporta un consenso unanime legittimamente manifestato per atto scritto, oppure ci si debba riferire allo schema del regolamento di condominio, così che soltanto le clausole che siano limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive necessitano del consenso unanime per la loro

---

<sup>47</sup> Per la negativa, v. Trib. Tempio Pausania-Olbia 22 maggio 2006, in *Arch. loc. e cond.*, 2008, 83, il quale ha aggiunto che, poiché nessuna disposizione di legge prevede il luogo in cui deve tenersi l'assemblea, in assenza di una norma regolamentare che imponga particolari vincoli in tal senso, deve ritenersi che la delibera adottata dall'assemblea di un condominio in multiproprietà, tenutasi non nel comune in cui è ubicato l'immobile, bensì, per prassi consolidata, in un'altra città facilmente raggiungibile da tutti i condomini, non sia illegittima neppure sotto l'aspetto dell'eccesso di potere; *contra*, Trib. Bolzano 14 febbraio 2000, in *Riv. giur. edil.*, 2001, I, 178.

<sup>48</sup> In tal senso, v. Trib. Napoli 21 marzo 1989, in *Dir. e giur.*, 1989, 434.

<sup>49</sup> Trib. Bolzano 9 agosto 1993, in *Resp. civ.*, 1994, 291.

<sup>50</sup> Trib. Chiavari 3 settembre 1993, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1995, I, 950, il quale ha ritenuto tutelabile in via d'urgenza la posizione del multiproprietario minacciato da parte della società affidataria della gestione di privarlo del godimento dell'unità abitativa nel periodo di competenza nonché di concedere a terzi l'utilizzo dell'unità abitativa stessa nel medesimo periodo di competenza.

modifica, mentre è sufficiente la delibera assembleare adottata secondo il disposto dell'art. 1138, comma 2, c.c. per la modifica della disciplina dell'uso dei beni.

Tutte queste ed altre situazioni dubbie, che emergono dall'esperienza, in realtà non sono che il corollario della questione "a monte" circa la natura giuridica della multiproprietà immobiliare.

La tesi del diritto reale atipico è rimasta isolata, essendo in contrasto con il principio del *numerus clausus* dei diritti reali.

Altra tesi ha cercato di collocare la multiproprietà in una zona intermedia tra proprietà temporanea e comunione, osservando che in tal caso si sarebbe di fronte ad un diritto di proprietà perpetuo, ma "intermittente", attraverso la combinazione di più termini iniziali e finali; si è, però, replicato che, alla scadenza di ogni termine finale, il diritto di proprietà si estinguerebbe, per ricostituirsi quando decorre il nuovo termine iniziale, sicché non si tratterebbe di un unico diritto, ma di più diritti di proprietà, tutti con carattere di temporaneità.

Alcuni hanno sostenuto che bisogna tenere distinta la cosa corporale (l'unità immobiliare) dall'oggetto giuridico sul quale cade il diritto di proprietà, assegnando alle misure convenzionali del tempo (mese, giorno) la funzione che è loro propria nel mondo del diritto e che - non diversamente da quella delle misure convenzionali dello spazio (ettaro, metro quadrato) - consiste nel delimitare l'oggetto del diritto; nella multiproprietà immobiliare, sarebbero allora ravvisabili molteplici diritti di proprietà sul medesimo immobile, ma, essendo l'oggetto dei diritti frazionabile anche nel tempo e non solo nello spazio, ogni diritto di proprietà avrebbe ad oggetto beni giuridici diversi.

La tesi prevalente è orientata a riscontrare nella multiproprietà immobiliare i caratteri della comunione, sia pure con qualche aspetto peculiare la cui ammissibilità si può comunque desumere dalle norme codicistiche; abbiamo sopra sottolineato, infatti, che il godimento turnario viene ritenuto ammissibile anche nella comunione e che la sua efficacia reale deriva dal suo inserimento nel regolamento di condominio (art. 1107, comma 2, c.c.); quanto al vincolo di indivisibilità, si è visto che è comune il richiamo all'art. 1112 c.c., mentre torna il richiamo all'art. 1107, comma 2 c.c. per il vincolo di destinazione ad uso vacanze, se impresso nel regolamento<sup>51</sup>.

#### 2.4. - L'attuazione della direttiva comunitaria.

Il decreto legislativo 9 novembre 1998, n. 427, di attuazione della Direttiva comunitaria 1994/47/CE<sup>52</sup>, consta di 13 articoli, ma risulta dedicato soltanto alla fase delle trattative antecedenti il perfezionamento del

---

<sup>51</sup> Tra le prime pronunce di merito, si segnala Trib. Napoli 21 marzo 1989, in *Giust. civ.*, 1989, I, 1216, secondo cui la c.d. multiproprietà a scopo residenziale - caratterizzata da un sistema di godimento collettivo turnario a favore di un numero determinato di soggetti identificati in modo da garantire a ciascuno per le esigenze più varie lo scopo turistico, di soggiorno e di riposo per un periodo di tempo ed in un'unità immobiliare predeterminati - contrassegnata dalla contitolarità di concorrenti diritti di proprietà, rappresenta una figura di condominio su cosa indivisibile; *contra*, nella giurisprudenza di merito, App. Genova 29 settembre 2000, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2001, I, 532, secondo la quale, stanti le vistose differenze strutturali e concettuali, la c.d. multiproprietà immobiliare con godimento turnario del bene non è assimilabile alla comunione, segnatamente per il vincolo di indivisibilità e gli ampi poteri del gestore che caratterizzano la prima, che pertanto costituisce una figura autonoma di diritto reale, dovendosi ritenere superato il principio della legale tipizzazione dei diritti reali, come *numerus clausus*.

<sup>52</sup> Sotto il profilo temporale, Trib. Bari-Altamura 12 luglio 2001, in *Corti Bari, Lecce e Potenza*, 2002, IV, 3, ha precisato che non trovano diretta applicazione le Direttive comunitarie - nella specie, la Direttiva 1994/47/CE, in materia di multiproprietà - al fine di concedere al consumatore una tutela più efficace nei confronti del

contratto, alla fase in cui il contratto si conclude ed a quella eventuale ed immediatamente successiva in cui é attribuito all'acquirente il diritto di recesso.

Pertanto, non viene disciplinata la fase di attuazione del rapporto, ré quando l'acquirente diventa titolare di un diritto reale o di credito, non si contemplano i regolamenti di multiproprietà, le assemblee, l'amministrazione, il diritto dei multiproprietari di controllo della gestione, le modalità di redazione di bilanci o rendiconti, e quant'altro.

E' vero che ciò potrebbe correlarsi ad una precisa scelta in sede comunitaria, in quanto, al punto 2) della premessa della suddetta Direttiva, si legge che la stessa "é volta a creare una base minima di norme in materia che consentano di garantire il buon funzionamento del mercato interno e, in tal modo, la tutela degli acquirenti .... (e) che é sufficiente che tali norme riguardino le transazioni contrattuali soltanto negli aspetti relativi all'informazione sugli elementi costitutivi del contratto, le modalità di trasmissione di tale informazione, le procedure e modalità di risoluzione e di recesso...".

E' altrettanto vero, però, che il patrio legislatore, basandosi sulla circostanza che la Direttiva era volta a creare una "base minima" di tutela dell'acquirente, avrebbe ben potuto emanare una legge non solo di recepimento della Direttiva medesima, ma anche di organica e definitiva disciplina della multiproprietà nelle sue varie forme<sup>53</sup>.

Il decreto legislativo n. 427/1998 esordisce, all'art. 1, con le definizioni.

La prima definizione é quella di "contratto", la cui natura giuridica viene indicata in modo da comprendere un'ampia gamma di situazioni concrete, in quanto lo stesso: a) deve avere durata di almeno 3 anni (generalmente la durata é ben superiore o é senza limiti cronologici<sup>54</sup>); b) deve essere commutativo e non aleatorio, nonché a prestazioni corrispettive, laddove la prestazione a carico dell'acquirente é definita come "prezzo globale" (escludendo indirettamente che possa consistere in un canone<sup>55</sup>); c) può essere traslativo o obbligatorio, per cui, nel primo caso, esso può prevedere il trasferimento della proprietà oppure il trasferimento o la costituzione di un diritto reale limitato di godimento sopra uno o più immobili, mentre, nel secondo, esso può prevedere la costituzione di un diritto personale di godimento su un bene immobile oppure può contenere l'obbligo di concludere un contratto traslativo o obbligatorio, atteggiandosi in tal caso come contratto preliminare; d) deve avere ad oggetto un diritto esercitabile per un periodo determinato o determinabile<sup>56</sup> dell'anno non inferiore ad una settimana<sup>57</sup>.

---

professionista, quando la stipulazione del contratto risalgia a data anteriore al termine di recepimento della medesima Direttiva.

<sup>53</sup> Si ricorda che, in altri Paesi, esisteva già prima dell'emanazione della Direttiva una disciplina della multiproprietà, sicché la medesima Direttiva ha rappresentato una norma "integrativa" a tutela dell'acquirente; in Italia, dove una disciplina non preesisteva, la mancanza di organicità della Direttiva non esimeva il legislatore dall'emanare una disciplina completa, come é stato fatto, ad esempio, in Spagna con la legge 15 dicembre 1998, n. 42.

<sup>54</sup> Si riconosce così indirettamente la proprietà temporanea, oggetto da sempre di vivaci discussioni.

<sup>55</sup> Sembrerebbe allora non rientrare nell'ambito di applicazione della legge il caso della multiproprietà azionaria, in cui il multiproprietario acquista il diritto personale di godimento con un contratto di locazione, in cui si preveda un corrispettivo periodico, quale appunto un canone.

<sup>56</sup> Il periodo "determinato" si ha allorché si indicano esplicitamente le date di inizio e fine (ad esempio, dal 10 al 20 luglio), mentre il periodo "determinabile" si ha quando le date sono comunque ricavabili in base ai criteri enunciati nell'atto, ma possono anche variare da un anno all'altro, in base al calendario (ad esempio, la seconda settimana di luglio).

<sup>57</sup> Ad avviso di Trib. Parma 14 luglio 2003, in *Dir. e giust.*, 2004, n. 6, 90, il contratto, avente ad oggetto l'acquisto di una quota di "multiproprietà", nel quale il periodo di godimento dell'immobile sia indicato *per*

Si passa, poi, a definire i soggetti del suddetto contratto.

Il “venditore”: a) può essere una persona fisica o giuridica; b) deve agire nell’ambito dell’attività professionale<sup>58</sup>; c) costituisce, trasferisce o si obbliga a trasferire il diritto, oppure “promuove” la costituzione, il trasferimento o l’obbligo di trasferire il diritto.

Dal canto suo, l’“acquirente”: a) può essere solo una persona fisica; b) non deve agire nell’ambito dell’attività professionale eventualmente esercitata; c) acquista o si obbliga ad acquistare il diritto reale o personale di godimento.

Il “bene immobile” viene definito, con evidente tautologia, come “un immobile o parte di esso”, mentre forse sarebbe stato tecnicamente più preciso prendere le mosse dalla definizione generale di bene immobile di cui all’art. 812 c.c. e parlare di edificio o parte di esso; comunque, il bene deve essere destinato ad uso abitazione anche turistico-ricettivo, sicché è reso esplicito il vincolo di destinazione sul bene.

Da ultimo, va segnalato che il Parlamento europeo, di concerto con il Consiglio dell’Unione Europea ha emanato, in sostituzione della Direttiva 1994/47/CE, in data 14 gennaio 2009, una nuova Direttiva comunitaria, la n. 2008/122, che si occupa esplicitamente della materia della multiproprietà e dei contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, nonché dei contratti di rivendita e di scambio, ma che, allo stato, non risulta ancora recepita in Italia.

#### 2.5. - *La tutela dell’acquirente.*

In particolare, l’art. 2 del decreto legislativo n. 427/1998 stabilisce che il venditore è tenuto a consegnare ad ogni persona che chiede informazioni un “documento informativo”, che deve contenere una serie di indicazioni minuziosamente elencate.

Lo strumento del documento informativo per la tutela del consumatore era già conosciuto nel nostro ordinamento<sup>59</sup>; peraltro, l’obbligo di consegnare il documento informativo potrebbe rientrare nel più generale obbligo di informazione che, a sua volta, costituisce un aspetto dell’obbligo di comportarsi secondo buona fede durante la fase delle trattative (art. 1337 c.c.) e la cui violazione comporta responsabilità precontrattuale.

Non viene contemplata, però, una sanzione specifica a carico del venditore nel caso ometta di fornirlo, ma solo le sanzioni di cui all’art. 12 del citato decreto qualora vengano omesse certe indicazioni nel documento, mentre l’acquirente vedrà ampliato il periodo entro il quale esercitare il diritto di recesso (da 10 giorni a 3 mesi in forza dell’art. 5).

---

*relationem* - nella specie, con l’espressione “periodo rosso” - non è nullo, ma semplicemente legittima l’acquirente ad esercitare il diritto di recesso entro 3 mesi dalla stipula, mentre deve considerarsi annullabile il contratto stipulato per timore di dover pagare, in caso di revoca della proposta già sottoscritta, una rilevante penale, secondo quanto falsamente indicato dall’emissario del venditore, a nulla rilevando che l’obbligo di pagamento della penale sia escluso dalla legge.

<sup>58</sup> V. anche la definizione di cui all’art. 1469-*bis*, comma 2, c.c., in materia di contratti del consumatore.

<sup>59</sup> V., ad esempio, l’art. 102 Testo unico sull’intermediazione finanziaria (approvato con D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58) che prevede la redazione, da parte di chi lancia un’offerta pubblica di acquisto (OPA), di un documento di offerta, al fine di mettere i destinatari in grado di pervenire ad un fondato giudizio sull’offerta stessa; parimenti, deve essere messo a disposizione dei futuri clienti un progetto da parte della società di intermediazione mobiliare (art. 6 legge 2 gennaio 1991, n. 1 e delibera della Consob n. 7456/1993); obblighi di informazione e pubblicità sono posti anche a carico delle banche (art. 116 Testo unico in materia bancaria e creditizia, approvato con D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385).

Il contenuto del documento informativo é strettamente connesso a quello del contratto, che infatti deve contenere tutti gli elementi di cui all'art. 2, comma 1, lett. *a-i*, oltre ad altre informazioni, salvo evidenziare la maggiore analiticit  richiesta quando l'immobile   in costruzione<sup>60</sup>.

Il contenuto del contratto   costituito prima di tutto da quello del documento informativo, che deve essere interamente riprodotto, con l'eccezione delle modalit  per ottenere ulteriori informazioni.

Inoltre, il contratto deve contenere tutti gli elementi di cui all'art. 3, comma 2, e, fra questi, spicca la lett. *d*), che riguarda "la possibilit  o meno di partecipare ad un sistema di scambio ovvero di vendita del diritto oggetto del contratto, nonch  i costi eventuali qualora il sistema di scambio ovvero di vendita sia organizzato dal venditore o da un terzo da questo designato nel contratto".

Quanto alla forma del contratto, a pena di nullit  deve essere quella scritta (art. 3, comma 1); a ben vedere, nel caso di multipropriet  immobiliare, la necessit  della forma scritta era gi  disposta dall'art. 1350, nn. 1 e 2, c.c., mentre, nel caso di multipropriet  azionaria, invece, essa rientra negli "altri atti specialmente indicati dalla legge" di cui all'art. 1350, n. 13, c.c. e trova la sua *ratio* nell'evidente esigenza di protezione dell'acquirente, sia per indurlo ad un migliore esame e riflessione, sia per evitare la pi  difficile ed incerta prova dell'avvenuta stipulazione e del contenuto di un contratto verbale.

La lingua in cui il contratto deve essere redatto   quella italiana e deve essere tradotto nella lingua o in una delle lingue dello Stato in cui risiede o di cui   cittadino l'acquirente (art. 3, comma 1); deve inoltre essere fornita la traduzione nella lingua dello Stato in cui   situato il bene immobile (art. 3, comma 3), sempre che si tratti di lingue ufficiali dell'Unione Europea<sup>61</sup>.

Un aspetto della disciplina che va sottolineato   che il venditore pu  far uso del termine "multipropriet " solo quando il diritto trasferito o costituito a favore dell'acquirente   un "diritto reale"; questo vale sia nel documento informativo, sia nel contratto e sia nella pubblicit  commerciale (art. 4, comma 1); la ragione della norma   quella di evitare che il venditore possa maliziosamente far cadere in equivoco l'acquirente, prospettandogli l'acquisto di un diritto etimologicamente legato al concetto di propriet , ma in realt  consistente in un diritto personale e non reale di godimento, in quanto diritto di credito richiedente la cooperazione della controparte per essere soddisfatto<sup>62</sup> (l'uso improprio del suddetto termine   punito con

---

<sup>60</sup> V., tra le altre, Trib. Trieste 27 settembre 2007, in *Foro it.*, 2008, I, 1342, secondo cui un contratto di vendita di certificato di associazione a complesso turistico, avente per oggetto la fruizione in multipropriet  di un immobile, che non consenta di decifrare la durata e la collocazione temporale del periodo di godimento,   nullo per indeterminatezza dell'oggetto (nella specie, vi era un semplice riferimento ad una settimana di vacanza in un periodo fluttuante).

<sup>61</sup> Secondo Trib. Chiavari 8 agosto 2000, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 1083, il diritto di recesso dell'acquirente di multipropriet  e le altre garanzie previste a suo favore dal D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 - sulla tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili - trovano applicazione anche nel caso in cui venga venduto un immobile che si trova al di fuori della Unione europea, qualora nell'atto di vendita le parti non abbiano espressamente previsto di disciplinare il contratto secondo una legge diversa da quella italiana; lo stesso giudice, in un'altra decisione, ha avuto modo di puntualizzare che la clausola predisposta unilateralmente dalla societ  venditrice e inserita in un contratto per adesione relativo all'acquisto di un immobile in multipropriet , secondo la quale il contratto   regolato dalla legge dello Stato (posto al di fuori del territorio dell'Unione europea) in cui si trova l'immobile,   meramente strumentale all'esclusione delle garanzie previste dalla normativa comunitaria recepita anche in Italia mediante il D.Lgs. n. 427/1998, qualora i contraenti siano di nazionalit  italiana e il contratto sia stato concluso in Italia (Trib. Chiavari 12 luglio 1999, *ibid.*, 409).

<sup>62</sup> In questa prospettiva, deve considerarsi vietato l'uso del termine "multipropriet " quando si tratta della c.d. multipropriet  azionaria, che comporta l'acquisto di un diritto personale e non reale di godimento sopra un



una sanzione amministrativa pecuniaria, salvo che il fatto costituisca reato *ex art. 12, comma 1*); a prescindere dai risvolti penalistici, l'acquirente potrebbe chiedere l'annullamento del contratto per errore sulla natura dello stesso (art. 1429, n. 1, c.c.), in quanto un errore sulla natura, reale o personale, del diritto acquistato è tale da impedire alla parte di avere consapevolezza degli effetti giuridici essenziali che concorrono ad individuare il tipo negoziale posto in essere.

Relativamente alle cause di invalidità del contratto, e in particolare riguardo alla nullità, va rilevato che, oltre che in base ai principi generali, il contratto può essere nullo nei particolari casi stabiliti dal decreto legislativo in esame (art. 1418, comma 3, c.c.).

A parte il succitato caso della nullità per difetto di forma scritta, l'intero contratto è nullo se non viene menzionata la fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'ultimazione dei lavori, qualora l'immobile sia in corso di costruzione (art. 7, comma 1); invece, la mancata menzione della garanzia relativa al rimborso dei pagamenti già effettuati, qualora l'immobile non venisse completato (art. 2, comma 1, lett. d, richiamato dall'art. 3, comma 2), non produce nullità del contratto, ma solo l'applicabilità di una sanzione amministrativa (art. 12, comma 1), che vale anche se tale garanzia non viene nemmeno prestata.

Gli artt. 9 e 10 del medesimo decreto legislativo prevedono, inoltre, alcune ipotesi di nullità parziale, ossia clausole di rinuncia dell'acquirente ai diritti previsti dalla legge stessa o di limitazione delle responsabilità previste a carico del venditore o di deroga alla competenza territoriale del giudice del luogo di domicilio o residenza dell'acquirente, se in Italia<sup>63</sup>.

Venendo, più da vicino, ad esaminare come la nuova normativa sulla multiproprietà disciplina la tutela dell'acquirente - considerato, dal decreto legislativo, esplicitamente "parte debole del contratto" - ed i modi concreti attraverso i quali, effettivamente, tale soggetto può fare valere i propri diritti<sup>64</sup>, si osserva che il suddetto testo del 1998 prevede un "percorso formativo" del contratto di multiproprietà, che si snoda in tre fasi essenziali: 1) di trattativa, con consegna dei documenti informativi previsti dall'art. 2 e una proposta d'ordine o contratto preliminare; 2) transitoria, entro la quale le parti possono recedere *ex art. 5*; e 3) definitiva, in cui il contratto si intende concluso.

In ognuna di queste fasi - ma soprattutto nelle prime due - la normativa prevede una serie di disposizioni che mirano a tutelare in modo specifico l'acquirente.

Con riguardo alla prima fase, si rileva che resta sostanzialmente indifferente la modalità con la quale i contratti oggetto della nuova disciplina vengono conclusi - su documento unico con firme contestuali, o mediante scambio di offerte e accettazione, tramite preliminare o presso lo studio di avvocati o notai o presso i locali dell'impresa, o promosso porta a porta - nel momento in cui viene rispettato l'obbligo di consegnare il documento informativo preliminare, che deve contenere le dettagliate ed analitiche indicazioni

---

bene immobile, e, *a fortiori*, è vietato l'uso del suddetto termine quando venga venduto solo un *bonus* alberghiero o una carta di appartenenza ad un *club* che comporta diritti alberghieri o simili.

<sup>63</sup> Tali articoli si presentano come norme di chiusura, che completano, con riferimento alla multiproprietà, la normativa già in vigore a tutela del consumatore, emanata in attuazione della Direttiva comunitaria 1993/13/CE del 15 aprile 1993, recepita con l'inserimento nel codice civile degli articoli da 1469-*bis* a 1469-*sexies*, a mezzo dell'art. 25 legge 6 febbraio 1996, n. 52.

<sup>64</sup> L'esigenza di tutelare il "consumatore" dei contratti di multiproprietà era già da tempo avvertita dagli organi comunitari e, in particolare, dal Parlamento Europeo che aveva preso in considerazione "con preoccupazione gli abusi e le frodi di cui sono rimasti vittime alcuni consumatori in taluni Stati membri al momento di acquisire i diritti su immobili in regime di multiproprietà nonché i danni irreparabili subiti da quei multiproprietari rimasti vittime di promotori e di venditori in mala fede".

dell'art. 2, proprio al fine di fornire un'informazione obbiettiva e corrispondente alla verità e, soprattutto, per garantire al futuro acquirente la piena conoscenza dell'oggetto del contratto che intende concludere, assicurando la trasparenza delle trattative<sup>65</sup>, ed eliminando i rischi di fraintendimento circa i punti fondamentali del futuro contratto, a garanzia della piena libertà di contrattare<sup>66</sup>.

Conclusasi questa fase, seguono le norme che, sempre in un'ottica di tutela dell'acquirente, prevedono la forma scritta del contratto con relativa traduzione nelle lingue delle parti (art. 3); l'obbligo per il venditore di utilizzare nel documento informativo, nel contratto e nella pubblicità commerciale, il termine "multiproprietà" solo quando il diritto oggetto del contratto è un diritto reale (art. 4); la nullità delle clausole vessatorie o dei patti aggiunti di rinuncia dell'acquirente ai diritti previsti dal decreto legislativo o di limitazione delle responsabilità previste a carico del venditore (art. 9); l'inderogabilità del foro competente dell'acquirente in caso di controversia (art. 10) e la fideiussione del venditore nel caso in cui l'oggetto del contratto sia un immobile in costruzione (art. 7).

Si regola, poi, la fase transitoria nella formazione del contratto, ossia quella fase in cui anche l'acquirente di multiproprietà può esercitare il c.d. diritto al ripensamento: infatti, secondo l'art. 5 del decreto legislativo in questione, a contratto concluso è data all'acquirente, in ogni caso, la facoltà di recesso esercitabile entro 10 giorni dalla conclusione del contratto, mentre tale termine si protrae fino a 3 mesi nel caso in cui il contratto non contenga uno degli elementi indicati nel comma 2 dell'art. 5.

Per le modalità del recesso, la norma prevede la comunicazione alla persona indicata nel contratto "e, in mancanza, al venditore" mediante raccomandata con avviso di ricevimento o mediante telegramma, telex e facsimile entro il termine e confermata con raccomandata con avviso di ricevimento entro le 48 ore successive.

Rilevante è soprattutto l'ampliamento dei presupposti per esercitare il diritto di recesso (oltre che il prolungamento del termine in cui può essere fatto valere) rispetto alle precedenti discipline vigenti in materia di tutela del consumatore<sup>67</sup>; l'acquirente, inoltre, non è tenuto a pagare alcuna multa penitenziale (art. 1373,

---

<sup>65</sup> Sul punto, si segnala il provvedimento dell'Autorità garante della concorrenza 22 marzo 2001, n. 9345 (che può leggersi in *Giust. civ.*, 2001, I, 2285), secondo cui costituisce fattispecie di pubblicità ingannevole, occulta e non trasparente un messaggio diffuso attraverso cartolina postale inducente i destinatari a ritenere di avere ricevuto in regalo una vacanza senza alcun tipo di onere o condizione annessa alla fruizione della stessa e senza ulteriori finalità promozionali, se l'omaggio prospettato, in realtà, è diretto ad indurre in errore gli stessi destinatari circa il reale intento pubblicitario (nel caso di specie, questi ultimi erano stati invitati a recarsi a incontri indicati dall'operatore nel corso dei quali veniva prospettata la sottoscrizione di contratti aventi ad oggetto l'acquisto di certificati di associazioni immobiliari); v., altresì, Autorità garante della concorrenza 15 aprile 1998, n. 5888, in *Discipl. comm.*, 1998, 555, secondo la quale è ingannevole il messaggio diffuso da una società, in cui viene prospettata l'assegnazione gratuita di un soggiorno-vacanza, ma non è segnalata chiaramente la sua finalità promozionale in ordine alla vendita di quote di appartamenti in multiproprietà, e si presenta idoneo a trarre in errore i destinatari pregiudicandone il comportamento economico relativamente alla sua natura pubblicitaria, alle caratteristiche dei beni o servizi offerti nonché all'identità dell'operatore pubblicitario ed all'onerosità dell'iniziativa.

<sup>66</sup> Tali informazioni, che sono immodificabili e vincolanti, devono indicare, a pena di sanzioni e di recesso, gli elementi delineati dettagliatamente dal citato art. 2 che, tranne l'ultimo (l'indicazione delle modalità per ottenere ulteriori informazioni), entreranno a far parte del contenuto del contratto definitivo, ex art. 3, comma 2.

<sup>67</sup> Un diritto di recesso era già previsto dalla legge 7 giugno 1974, n. 216, in materia di contratti stipulati mediante vendita a domicilio (era esercitabile entro 5 giorni dalla conclusione del contratto, ex art. 18-ter), e dal D.Lgs. 15 gennaio 1992, n. 50 a tutela del consumatore nel caso di contratti stipulati al di fuori dei locali commerciali (l'art. 6 prevedeva che il diritto potesse essere esercitato entro 7 giorni dalla conclusione del contratto).

comma 3, c.c.) nel momento in cui si avvale di tale facoltà, dovendo rimborsare solo le spese relative ad atti da espletare tassativamente prima dello scadere del termine, sostenute e documentate per la conclusione del contratto e di cui é fatta menzione nello stesso.

In tale fase "transitoria", inoltre, il legislatore prevede la risoluzione di diritto dell'eventuale contratto di concessione di credito erogato dal venditore - o dal terzo in base ad un accordo tra questi ed il venditore - qualora sia esercitato il diritto di recesso di cui all'art. 5 (art. 8), ed é fatto divieto per il venditore di ricevere denaro a titolo di anticipo, di acconto o di caparra prima dello scadere del termine per recedere (art. 6).

Per quanto concerne, infine, le garanzie a carico dell'alienante, il decreto legislativo in esame dispone, se l'immobile oggetto del contratto é in costruzione, che: a) il documento informativo ed il contratto devono indicare le "garanzie" relative al "rimborso dei pagamenti già effettuati e le modalità di applicazione di queste garanzie" (artt. 2, lett. d, n. 3, e 3, comma 2), a pena delle sanzioni amministrative previste dall'art. 12; b) il venditore é obbligato a prestare fideiussione a garanzia dell'ultimazione dei lavori di costruzione e a farne menzione nel contratto (art. 7) "a pena di nullità"<sup>68</sup>.

#### Bibliografia essenziale sull'argomento:

G. ALPA, *Il recepimento della direttiva comunitaria in materia di multiproprietà: un'analisi comparativa*, in *Europa e dir. privato*, 1998, 193.

V. BARELA, *Contratto di multiproprietà e tutela del consumatore*, in *Vita notar.*, 2000, 1301.

S. BASTIANON, *Il signor Sanchis, la multiproprietà e i contratti conclusi fuori dai locali commerciali*, in *Resp. civ.*, 1999, 1256.

L. BATTISTELLA, *La multiproprietà e le nuove tutele dei consumatori nel settore vacanze*, in *Immobili & proprietà*, 2007, 786.

C. BELFIORE, *Multiproprietà e assemblea*, in *Giur. merito*, 2001, 362.

G. BORDOLLI, *Multiproprietà, diritto di recesso e pubblicità ingannevole*, in *Immobili & proprietà*, 2005, 374.

E. CALÒ, *La multiproprietà azionaria accolta in cassazione*, in *Giur. it.*, 1998, 431.

M.C. CAPPONI, *Multiproprietà e comproprietà alberghiere: vecchi e nuovi profili di indagine*, in *Contratto e impr.*, 2007, 30

G. CARLINI - F. GASPARRI, *Approccio al problema della costituzione di diritti reali sul diritto di multiproprietà immobiliare*, in *Studium iuris*, 2003, 847.

G. CASELLI, *La multiproprietà (commento al d.leg. 9 novembre 1998 n. 427)*, con la collaborazione di E. Pecchioli e note fiscali a cura di P. Caselli, Milano, 1999.

M. CONFORTINI, *Multiproprietà* (aggiornamento 1999), in *Encicl. giur. Treccani*, Roma, vol. XX.

G. DE CRISTOFARO, *Contratto di timesharing: attuata la direttiva comunitaria*, in *Studium iuris*, 1999, 603.

G. DENOVA - P. GIUGGIOLI - C. LEO, *La multiproprietà. D.leg. 9 novembre 1998, n. 427*, Milano, 1999.

---

<sup>68</sup> Quindi, sono contemplati due tipi di garanzie a tutela dell'acquirente di un bene in costruzione, uno relativo alla restituzione degli importi già versati e uno relativo all'ultimazione dei lavori.

- F. DI CIOMMO, *Multiproprietà: l'attuazione italiana della direttiva a tutela dell'acquirente*, in *Foro it.*, 1999, V, 38.
- G. DI ROSA, *Proprietà e contratto. Saggio sulla multiproprietà*, Milano, 2002.
- E. DITTA, *La multiproprietà: la direttiva comunitaria e i progetti di legge di recepimento*, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 375.
- M. ERMINI, *Sulla nozione di multiproprietà immobiliare*, in *Giur. it.*, 2002, 90.
- C. FAVILLI, *Multiproprietà (contratto di)*, in *Il diritto-Encicl. giur.*, Milano, 2007, vol. IX, 743.
- P.F. GIUGGIOLI, *Timesharing e multiproprietà*, Milano, 2003.
- C. LEO, *La riforma della legislazione sul turismo e le modifiche alle garanzie nel regime della multiproprietà (commento alla l. 29 marzo 2001 n. 135)*, in *Contratti*, 2001, 921.
- P.G. MARASCO, *Multiproprietà*, in *Contratto e impr.*, 2000, 1024.
- P.G. MISTÒ, *I servizi nel condominio e nella multiproprietà*, Torino, 2007.
- M. MONNINI, *Brevi note in tema di azione inibitoria cautelare urgente ex art. 1469-sexies c.c. con riferimento a clausole riconosciute vessatorie in tema di contratti in materia di multiproprietà*, in *Foro toscano-Toscana giur.*, 2003, 160.
- U. MORELLO - G. TASSONI, *Multiproprietà* (aggiornamento 2003), in *Digesto civ.*, Torino, tomo II, 896.
- A. MUNARI - G. GIACCHERO, *Su alcune recenti modifiche al d.leg. 9 novembre 1998 n. 427 in materia di multiproprietà*, in *Riv. dir. privato*, 2003, 75.
- D. PASTORE - A. RE, *La multiproprietà: problemi e prospettive*, in *Riv. notar.*, 2000, 841.
- A. REBUFFI, *La tutela dell'acquirente in "multiproprietà" (secondo la normativa introdotta dal d.leg. 9 novembre 1998 n. 427)*, in *Resp. civ.*, 1999, 1373.
- L. ROSSI CARLEO, *Il contratto di multiproprietà nella prospettiva dell'atto notarile*, in *Notariato*, 2001, 626.
- G. SEBASTIO, *La disciplina giuridica in materia di pubblicità nel settore dei viaggi e del turismo e profili d'intervento dell'autorità*, in *Giust. civ.*, 2001, I, 2291.
- M.S. SCARDIGNO, *Multiproprietà, diritto di recesso e penetrazione dei modelli interpretativi della corte di giustizia nelle corti nazionali*, in *Giur. it.*, 2001, 290.
- R. SCIAUDONE, *Multiproprietà e tutela dell'acquirente nel d.leg. 9 novembre 1998 n. 427*, in *Foro pad.*, 1999, II, 39.
- S. SPEDICATI, *La proprietà temporanea*, in *Vita notar.*, 2000, 608.
- G. TASSONI, *I diritti a tempo parziale su beni immobili. Un contributo allo studio della multiproprietà*, Padova, 1999.
- G. TERZAGO, *Multiproprietà immobiliare: regolamento e autonomia contrattuale*, in *Riv. giur. edil.*, 2001, I, 182.
- A. TESTA, *La multiproprietà e il "codice del consumo"*, in *Immobili & proprietà*, 2006, 11.
- A. TORRONI, *Il contratto di compravendita di "multiproprietà" alla luce del d.leg. 9 novembre 1998 n. 427*, in *Vita notar.*, 2000, III, 108.
- U. VINCENTI, *La multiproprietà dopo il d.leg. 9 novembre 1998 n. 427*, in *Resp. civ.*, 1999, 1386.
- G. VIOTTI, *La multiproprietà: un nuovo diritto reale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2001, I, 537.
- M. VOI, *La disciplina della multiproprietà in relazione alle norme sul regolamento di condominio*, in *Arch. loc. e cond.*, 2001, 773.

### 3) LA LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE DEL CONDOMINIO E DEI SINGOLI CONDOMINI NELLE CONTROVERSIE IMMOBILIARI

#### 3.1. - *Premessa.*

Per esaminare le questioni relative alla legittimazione processuale del condominio e dei singoli nelle controversie immobiliari e, quindi, il peculiare modo di atteggiarsi del condominio nel processo, occorre preliminarmente qualificare - sia pure in estrema sintesi - la natura dello stesso condominio e le caratteristiche del rapporto intercorrente con l'amministratore.

Sotto il primo profilo, tradizionalmente si esclude l'esistenza di ente con una personalità giuridica distinta ed autonoma da quella dei singoli partecipanti al condominio, poiché il rapporto condominiale dà luogo solo ad un "ente di gestione", che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti nonché limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino; ne deriva che i suddetti partecipanti sono le parti in senso sostanziale del processo, anche se mediante l'agire di un comune rappresentante<sup>69</sup>.

Sotto il secondo profilo, si ritiene comunemente che l'amministratore non possa considerarsi un organo del condominio, facendo, invece, riferimento all'istituto del mandato; dall'esclusione della configurazione del condominio come ente sprovvisto di personalità giuridica si individuano i tratti essenziali di un rapporto di "rappresentanza volontaria", conseguenza di un mandato collettivo da cui discendono, in capo all'amministratore, i poteri tipici di un comune mandatario<sup>70</sup>.

Dalla predetta configurazione del condominio come ente di gestione, deriva che l'amministratore, per effetto della nomina ai sensi dell'art. 1129 c.c., ha soltanto una rappresentanza *ex mandato* dei vari condomini, e la sua presenza non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi sia comuni<sup>71</sup>, e del potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa degli stessi sia stata già assunta dall'organo rappresentativo unitario<sup>72</sup>.

In siffatta evenienza, un primo indirizzo reputa che il potere di rappresentanza dell'amministratore si riduca corrispondentemente con riguardo a quegli altri condomini che non siano costituiti di persona in giudizio<sup>73</sup>, mentre un secondo ritiene, invece, che la *legitimatio ad processum* dell'amministratore non venga meno in seguito all'intervento in giudizio di singoli condomini, tenuto conto che la "lite" rientra nelle attribuzioni del primo, con la conseguenza che i secondi possono intervenire per adiuvarlo ma non per estrometterlo<sup>74</sup>.

---

<sup>69</sup> V., *ex multis*, non ravvisando nel condominio un ente fornito di autonomia patrimoniale, bensì la gestione collegiale di interessi individuali, Cass. 12 febbraio 1997, n. 1286, in *Vita notar.*, 1997, 190.

<sup>70</sup> Pur se trattasi di un mandato *sui generis*, potendo l'amministratore agire anche nei confronti del singolo condomino e, quindi, verso il mandante; tesi ormai dominante, v., tra le altre, Cass. 9 giugno 1994, n. 5608, in *Rass. loc. e cond.*, 1994, 660; *contra*, per un concetto di "rappresentanza organica", v., isolata, Cass. 10 febbraio 1987, n. 1416, in *Riv. giur. edil.*, 1987, I, 583.

<sup>71</sup> Cass. 14 dicembre 1993, n. 12304, in *Giust. civ.*, 1994, I, 2563; Cass. 16 settembre 1991, n. 9629, in *Riv. giur. edil.*, 1992, I, 587, secondo cui la facoltà riconosciuta all'amministratore ex art. 1130, n. 4, c.c. di agire in giudizio per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio si aggiunge a quella dei naturali e diretti interessati, che possono sempre agire per il fine indicato, a tutela del quale si presentano come comproprietari insidiati da azioni illegittime di altri condomini o di terzi.

<sup>72</sup> Cass. 20 agosto 1986, n. 5101, in *Arch. loc. e cond.*, 1986, 618.

<sup>73</sup> Cass. 1° luglio 1997, n. 5843, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 804.

<sup>74</sup> Cass. 8 agosto 1989, n. 3646, in *Foro it.*, Rep. 1989, voce *Comunione e condominio*, n. 151.

Orbene, l'art. 1131 c.c. disciplina la rappresentanza del condominio nel processo, specificando che, nell'ambito delle attribuzioni stabilite dal disposto del precedente art. 1130 o dei maggiori poteri eventualmente conferitigli dal regolamento o dall'assemblea, è l'amministratore ad assumere la rappresentanza dei condomini ed è a lui attribuita la potestà di agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi; correlativamente, egli, secondo la previsione del comma 2 dell'art. 1131 c.c., può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio.

Può affermarsi, al riguardo, che la legittimazione dell'amministratore resta circoscritta alle questioni che attengono alle parti comuni dell'edificio, in esse ricomprendendosi non solo quelle la cui comproprietà spetta a tutti i condomini, ma anche quelle che, pur appartenendo in via esclusiva ad uno od a taluni di essi, sono, tuttavia, poste al servizio di tutti e, come tali, ricomprese nella gestione dell'amministratore; resta, così, esclusa la sua legittimazione, per esempio, in caso di violazione delle distanze legali che riguardino proprietà esclusive, o di azione contrattuale di garanzia per vizi della cosa venduta *ex artt. 1490 ss. c.c.*<sup>75</sup>, oppure di domanda di risarcimento per la sopraelevazione effettuata da un condomino.

Tuttavia, è possibile che i singoli condomini conferiscano all'amministratore - anche attraverso il meccanismo della deliberazione assembleare - il potere di agire per la tutela delle cose di proprietà esclusiva; in tal caso, però, la legittimazione di quello trova esclusivo fondamento nell'esplicito mandato conferitogli dai predetti condomini, sicché, ove lo stesso sia dato in sede assembleare, è necessaria la sottoscrizione del relativo verbale da parte di tutti i partecipanti, stante che il conferimento del mandato deve essere rivestito della forma scritta<sup>76</sup>; tale verbale viene così ad integrare gli estremi dell'atto scritto richiesto dall'art. 77 c.p.c., senza necessità che la suddetta sottoscrizione sia autenticata da un notaio<sup>77</sup>.

Tale ipotesi, in generale, ricorre spesso nelle azioni reali (di accertamento o costitutive) dirette ad individuare o/e ad estendere la sfera del dominio acquisito *pro quota* da ciascun condomino con gli atti di acquisto delle singole unità immobiliari condominiali, ossia all'atto di ingresso nel condominio; in questi casi, 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, in forma, sia pure solo potenzialmente, negativa; ogni acquisto della proprietà comune, da un lato, comporta un proporzionale accrescimento dell'oggetto del diritto di comproprietà di ciascun condomino, ed implica, dall'altro, la corrispondente proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri correlati all'acquisto; ciò porta ad escludere che la proposizione di un'azione volta a conseguire una simile estensione possa considerarsi rientrante nei poteri deliberativi dell'assemblea condominiale e che la rappresentanza processuale del condominio possa essere affidata all'amministratore<sup>78</sup>.

### 3.2. - *L'amministratore.*

#### 3.2.1. - *La legittimazione attiva.*

Ai sensi dell'art. 1131, comma 1, c.c., i poteri processuali dell'amministratore, dal lato attivo, coincidono con la sfera delle sue attribuzioni, salvo che più ampi poteri non gli derivino dal regolamento o da

---

<sup>75</sup> Cass. 20 dicembre 1983, n. 7527, in *Giur. it.*, 1984, I, 1, 1693.

<sup>76</sup> Cass. 3 agosto 1984, n. 4623, in *Riv. giur. edil.*, 1985, I, 14.

<sup>77</sup> Cass. 11 marzo 1988, n. 2401, in *Arch. loc. e cond.*, 1988, 556.

<sup>78</sup> Cass. 29 agosto 1997, n. 8246, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 983

una determinazione assembleare *ad hoc*.

Quindi, nella maggior parte dei casi, l'ambito della predetta legittimazione attiva viene delimitato in relazione alla generale previsione dell'art. 1130 c.c.; in altri termini, l'amministratore è legittimato al promovimento del giudizio soltanto con riferimento a quelle azioni che costituiscono diretta esplicazione delle sue attribuzioni ordinarie<sup>79</sup>.

Così l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione da parte dell'assemblea, può agire in giudizio, verso i terzi o verso alcuno dei condomini - tanto per fare qualche esempio - per l'esecuzione delle delibere assembleari<sup>80</sup>; per la cura dell'osservanza delle norme contenute nel regolamento condominiale (anche se disciplinanti l'uso di parti di proprietà esclusiva, come quelle che, vietando di adibire gli appartamenti ad usi diversi da quelli specificatamente previsti, tendono a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio<sup>81</sup>); nelle controversie inerenti la gestione delle cose e dei servizi comuni o la conservazione e manutenzione di esse<sup>82</sup>, nonché la disciplina della loro utilizzazione<sup>83</sup>; per la riscossione dai condomini inadempienti dei contributi determinati in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea<sup>84</sup> ed anche in mancanza del piano di riparto delle spese approvato dall'organo gestorio<sup>85</sup>.

Nelle ipotesi in cui, invece, il merito della controversia esuli dalla sfera di attribuzioni precisate dal

---

<sup>79</sup> In termini generali, v. Cass. 15 dicembre 1999, n. 14088, in *Arch. loc. e cond.*, 2000, 428.

<sup>80</sup> Cass. 14 gennaio 1997, n. 278, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Comunione e condominio*, n. 167, che ne ha ristretto l'operatività a quelle che rientrano nei poteri deliberativi dell'assemblea, e perciò non incidano nei diritti esclusivi dei singoli condomini.

<sup>81</sup> Cass. 6 agosto 1999, n. 8486, in *Rass. loc. e cond.*, 2000, 380, in una fattispecie in cui i proprietari degli appartamenti del primo piano dell'edificio avevano chiuso il giardino coperto sottostante alle rispettive unità immobiliari, e lo avevano ad esse inglobato, laddove si è affermata la legittimazione dell'amministratore a proporre la domanda diretta al ripristino dello stato originario del fabbricato, in quanto le opere eseguite avevano determinato una modifica della facciata comune; Cass. 23 ottobre 1990, n. 10288, in *Foro it.*, Rep. 1990, *Comunione e condominio*, n. 139; Cass. 23 gennaio 1989, n. 397, in *Arch. loc. e cond.*, 1989, 255.

<sup>82</sup> Nel senso di far rientrare anche le azioni possessorie nell'ambito degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio condominiale, non ritenendo tale ambito ristretto alle sole misure cautelari, v. Cass. 14 maggio 1990, n. 4117, in *Arch. loc. e cond.*, 1990, 464; così anche l'azione di cui all'art. 1669 c.c. relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, v. Cass. 28 marzo 1997, n. 2775, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Comunione e condominio*, n. 163; così pure le richieste giudiziali di salvaguardia del decoro architettonico dell'edificio, v. Cass. 18 dicembre 1986, n. 7677, *id.*, Rep. 1986, voce cit., n. 113; così le domande tese ad ottenere la demolizione di un manufatto pregiudizievole di quei diritti, v. Cass. 8 marzo 1986, n. 1552, in *Riv. giur. edil.*, 1986, I, 747; e ancora Cass. 22 ottobre 1998, n. 10474, *id.*, 1999, I, 244, sulla possibilità, in capo all'amministratore, di chiedere anche il risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni, e risulti consequenziale all'impedimento frapposto alla tempestiva esecuzione di quanto legittimamente richiesto; infine, Cass. 12 ottobre 2000, n. 13611, in *Giust. civ.*, 2001, I, 3039, nell'ipotesi di una demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino in violazione delle prescrizioni fissate dalle norme speciali antisismiche.

<sup>83</sup> Ad avviso di Cass. 21 ottobre 1998, n. 10446, in *Rass. loc. e cond.*, 1999, 313, la conclusione del contratto di locazione di un appartamento condominiale è da considerarsi atto di amministrazione ordinaria, essendo possibile conseguire la finalità del "miglior godimento delle cose comuni" anche attraverso l'accrescimento dell'utilità del bene mediante la sua utilizzazione indiretta (locazione), conseguendone che, ove l'amministratore del condominio abbia locato il bene condominiale anche in assenza di un preventivo mandato che lo abilitasse a tanto, deve ritenersi valida la ratifica del suddetto contratto di locazione disposta dall'assemblea dei condomini con deliberazione adottata a maggioranza semplice.

<sup>84</sup> Cass. 5 gennaio 2000, n. 29, in *Rass. loc. e cond.*, 2000, 495, secondo cui l'amministratore, per ottenerne il pagamento, può avvalersi anche del decreto ingiuntivo nell'interesse comune senza necessità di una preventiva autorizzazione dell'assemblea, ed *a fortiori* può impugnare la sentenza che sia stata emessa nel giudizio nel quale abbia rivestito la qualità di parte; Cass. 11 novembre 1992, n. 12125, in *Arch. loc. e cond.*, 1993, 277.

<sup>85</sup> Cass. 15 marzo 1994, n. 2452, in *Giur. it.*, 1995, I, 1, 453.

citato art. 1130 c.c. e, comunque, attenga ad obblighi esclusivi dei singoli condomini, la predetta rappresentanza processuale attiva dell'amministratore è esclusa<sup>86</sup>, e resta subordinata all'esistenza di una manifestazione di volontà dei condomini, sia che essa venga esternata nel regolamento condominiale, sia che risulti contenuta in un'apposita deliberazione assembleare che, ai sensi dell'art. 1136, commi 2 e 4, c.c., deve essere approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio<sup>87</sup>.

Si pensi alle azioni reali, come quelle di revindica, che esulano dall'ambito degli atti meramente conservativi, al cui compimento l'amministratore è legittimato per espressa previsione ex art. 1130, n. 4, c.c.<sup>88</sup>, come quelle volte a denunciare la violazione delle distanze legali tra costruzioni, essendo dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti dei condomini sulle parti comuni dell'edificio<sup>89</sup>, come quelle tese ad esercitare la *actio confessoria servitutis* in favore del condominio e nei confronti di un terzo<sup>90</sup>, come quelle qualificabili come *actio negatoria servitutis*<sup>91</sup>, o quelle tese alla riduzione in pristino nei confronti dei singoli condomini contro la volontà dell'assemblea, in caso di violazione da parte di singoli proprietari delle norme del regolamento prevedenti limiti alle innovazioni nelle proprietà individuali<sup>92</sup>, nonché si pensi ad alcune azioni risarcitorie<sup>93</sup>.

Pertanto, da un lato, quando l'amministratore può agire in giudizio in difetto di una statuizione assembleare in tal senso, poichè tale potere inerisce alla sua qualità, resta irrilevante accertare se l'assemblea, con la quale egli sia stato eventualmente autorizzato a promuovere l'azione, sia stata o meno validamente costituita ed abbia o meno validamente deliberato, mentre, dall'altro, nel caso in cui necessiti una delibera autorizzativa, una volta concessa, la predetta autorizzazione dell'assemblea relativa alla legittimazione attiva dell'amministratore, deve ritenersi operante anche per i gradi successivi del giudizio.

Posto, dunque, che l'assemblea possa ampliare i poteri processuali dell'amministratore, si pone il problema se la stessa possa introdurre limiti alla sfera di legittimazione attiva del suo rappresentante, quale delimitata dall'art. 1131 c.c.

Tenuto conto, però, che tale disposto è espressamente dichiarato inderogabile dal successivo art. 1138 c.c., sembra corretto concludere che le azioni che l'amministratore del condominio è legittimato a

---

<sup>86</sup> Cass. 24 settembre 1997, n. 9378, in *Arch. loc. e cond.*, 1998, 408.

<sup>87</sup> Cass. 14 marzo 1984, n. 1750, in *Riv. giur. edil.*, 1984, I, 631.

<sup>88</sup> Cass. 11 agosto 1999, n. 8589, in *Giur. it.*, 2000, 701; Cass. 28 gennaio 1998, n. 840, in *Arch. loc. e cond.*, 1998, 393; Cass. 24 aprile 1993, n. 4856, *id.*, 1993, 477; Cass. 16 aprile 1993, n. 4530, in *Foro it.*, Rep. 1993, voce *Comunione e condominio*, n. 203; quando, invece, non si tratta di revindica, ma di una domanda rivolta a conservare il corretto diritto di uso sulla parte comune, secondo la sua funzione e l'originaria destinazione, sussiste l'autonoma legittimazione dell'amministratore, v. Cass. 30 dicembre 1997, n. 13102, in *Rass. loc. e cond.*, 1998, 283, sull'escavazione del sottosuolo effettuata da alcuni condomini, proprietari dei locali sotterranei, per l'ampliamento ed unificazione degli stessi.

<sup>89</sup> Cass. S.U. 28 novembre 1996, n. 10615, in *Giust. civ.*, 1997, I, 633.

<sup>90</sup> Cass. 1° ottobre 1997, n. 9573, in *Vita notar.*, 1998, 959.

<sup>91</sup> Cass. 25 novembre 1992, n. 12557, in *Arch. civ.*, 1993, 424; Cass. 17 marzo 1981, n. 1547, in *Foro it.*, Rep. 1981, voce *Comunione e condominio*, n. 72, circa l'azione diretta ad escludere l'assoggettamento di un androne dell'edificio condominiale al servizio di un vano.

<sup>92</sup> Cass. 16 ottobre 1999, n. 11688, in *Arch. loc. e cond.*, 2000, 47, in una fattispecie di servitù reciproche nei singoli contratti di acquisto.

<sup>93</sup> V., tra le altre, Cass. 16 aprile 1992, n. 4679, in *Arch. loc. e cond.*, 1992, 528, circa la domanda di risarcimento danni conseguenti al deprezzamento delle parti comuni dell'immobile condominiale che, non essendo diretta alla conservazione dello stabile, resta nell'esclusiva disponibilità dei singoli condomini.



proporre in virtù delle sue normali attribuzioni non possano essere limitate dalla volontà assembleare<sup>94</sup>, per cui la volontà della maggioranza di desistere dall'azione intrapresa dall'amministratore per la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio condominiale non importa il dovere dell'amministratore di rinunciarvi, tanto più quando siano intervenuti in giudizio alcuni dei condomini dissenzienti.

In un primo tempo, si era affermato che, se l'amministratore, per imperfetta conoscenza dei limiti della sua potestà di rappresentanza o per motivi di prudenza o di deferenza verso l'assemblea, avesse ritenuto necessario provocare il voto dell'assemblea sull'opportunità di intentare il giudizio, si sarebbe imposto volontariamente una limitazione alla propria condotta, condizionando l'effettiva proposizione dell'azione al voto favorevole dell'assemblea medesima, impegnandosi a rispettarlo, con la conseguenza che, se quest'ultima non avesse deliberato in tal senso, l'amministratore non avrebbe potuto più iniziare il giudizio sulla sola base del potere di rappresentanza attiva del condominio, oggetto, invece, di rinuncia.

In un secondo tempo, invece, si è ritenuto che l'amministratore possa agire in giudizio per la conservazione delle parti comuni e per l'osservanza del regolamento, anche se, sull'opportunità di esperire tale azione, abbia chiesto il voto favorevole dell'assemblea e questo gli sia stato negato, in quanto se la legge ha inteso conferire all'amministratore determinati poteri, non è concepibile che egli vi rinunci o domandi ad un altro organo l'esercizio dei poteri medesimi; la conservazione delle cose comuni o la disciplina del loro uso è essenziale ai fini dell'esistenza del condominio, e non può essere rimessa ad una deliberazione dell'assemblea, nella quale, per contingenti circostanze, potrebbe formarsi una maggioranza che persegua un determinato interesse, contrario a quello della collettività condominiale.

In base a tale orientamento, ai condomini non rimarrebbe altro rimedio, in casi del genere, se non provvedere alla revoca dell'amministratore o chiedergli il risarcimento dei danni che, in conseguenza della sua attività, abbiano risentito.

Dunque, si ritiene che l'amministratore, nell'esplicazione delle sue attribuzioni, agisca nell'interesse di tutti i condomini, e che la tutela di tali interessi e le relative azioni non possano essere impedita da una deliberazione dell'assemblea adottata a maggioranza, sicché deve escludersi ogni ingerenza da parte dell'assemblea nell'ambito del giudizio, salvo che il deliberato assembleare non sia rappresentativo dell'unanimità dei condomini, i quali intervengano nel processo determinando il correlativo venir meno del potere di rappresentanza dell'amministratore.

Peraltro, atteso che l'art. 1132 c.c. riconosce ai condomini il potere di dissociare la loro responsabilità dalle conseguenze della lite in caso di soccombenza, qualora tutti i condomini esercitassero tale dissenso con una delibera presa all'unanimità, sarebbe difficile giustificare il potere dell'amministratore di proporre tale lite in rappresentanza di un condominio che, invece, non la vuole affatto.

### 3.2.2. - *La legittimazione passiva.*

Ai sensi del comma 2 dell'art. 1131 cc., l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente "le parti comuni dell'edificio": a differenza della legittimazione attiva, che è - di regola, salvo ampliamenti da parte dell'assemblea o dal regolamento - limitata alle questioni connesse alle sue funzioni istituzionali ex art. 1130 c.c., quella passiva riveste una portata generale; nel caso in cui, quindi, il condominio assuma le vesti di convenuto, rispetto ad azioni promosse da terzi o da alcuno dei condomini

---

<sup>94</sup> V., tra le altre, Cass. 13 giugno 1991, n. 6697, in *Arch. loc. e cond.*, 1992, 86.

che investano interessi comuni, l'amministratore è passivamente legittimato a stare in giudizio, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea<sup>95</sup>.

Tale disciplina trova essenzialmente la sua *ratio* nella realizzazione di un'evidente esigenza di semplificazione nei rapporti tra il condominio ed eventuali terzi o alcuno degli stessi partecipanti al condominio, che intendano far valere, in sede giudiziale, pretese che attengano ad interessi comuni; la norma consente di ovviare alla necessità di citare indistintamente una moltitudine di soggetti diversi in situazioni che, attese le sempre più estese dimensioni che va assumendo la realtà condominiale o supercondominiale, finirebbero con il risultare di fatto ostative alla proposizione del giudizio, senza considerare le difficoltà pratiche di preservare nel corso del giudizio il litisconsorzio passivo nei confronti di tutti i condomini.

Dunque, ai fini dell'esatta individuazione della legittimazione passiva dell'amministratore, occorre soltanto stabilire se la controversia coinvolga interessi concernenti beni, impianti o servizi comuni dell'edificio condominiale, poiché se, invece, la lite attenga ad interessi individuali o afferisca alle singole proprietà, verrebbe meno la rappresentanza processuale dell'amministratore, e la domanda *de qua* andrebbe proposta nei confronti del singolo partecipante al condominio.

Va precisato, però, che la giurisprudenza tende ad interpretare estensivamente il concetto di "parti comuni" di cui all'art. 1131 citato, da intendersi non in senso meramente materiale, ma come attinente anche a tutti i rapporti giuridici connessi all'esistenza di parti comuni dell'edificio.

In questa prospettiva, l'amministratore ha la legittimazione passiva con riferimento a: azioni (anche di carattere reale) che abbiano ad oggetto parti materiali comunque destinate all'uso comune dei condomini, anche se appartenenti alla proprietà esclusiva ad uno solo o ad un terzo, e pure se ubicate all'esterno dello stabile condominiale; relativamente a rapporti giuridici originati dall'esistenza delle dette parti comuni, in quanto attinenti all'organizzazione ed all'amministrazione del condominio, nonché al regime dei servizi comuni; nei giudizi relativi alla ripartizione delle spese per le cose e gli impianti comuni promossi dal condomino dissenziente dalla relativa deliberazione assembleare; ogni qual volta venga in rilievo l'interesse comune dei partecipanti alla comunione, in antitesi con l'interesse individuale di un singolo condomino o di un terzo estraneo alla comunione<sup>96</sup>.

In particolare, per quanto concerne le delibere condominiali, è stata affermata la legittimazione passiva dell'amministratore - trattandosi di controversie riguardanti beni comuni, senza la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti, e costituendo giudizi rientranti nelle sue normali attribuzioni, senza la necessità di una specifica autorizzazione assembleare<sup>97</sup> - nel caso in cui un condomino chieda la declaratoria di nullità della delibera avente ad oggetto l'utilizzazione a parcheggio per i condomini di un'area di sua proprietà esclusiva, potendo il predetto rappresentante invocare l'esistenza di un vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 18 della legge n. 765/1967<sup>98</sup>; come nella domanda di un condomino volta

---

<sup>95</sup> In giurisprudenza, v., di recente, Cass. 13 febbraio 2007, n. 3064, in *Immobili & diritto*, 2007, n. 4, 35; in senso, invece, restrittivo dei poteri dell'amministratore ex art. 1131 c.c., v. Cass. 25 gennaio 2006, n. 1422, *ibid.*, 37, e Cass. 26 novembre 2004, n. 22294, *id.*, 2005, n. 5, 25.

<sup>96</sup> V., tra le altre, Cass. 9 agosto 1996, n. 7359, in *Foro it.*, Rep. 1996, voce *Comunione e condominio*, n. 136; Cass. 11 agosto 1990, n. 8198, in *Arch. loc. e cond.*, 1990, 701; Cass. 19 gennaio 1985, n. 145, *id.*, 1985, 247.

<sup>97</sup> Cass. 15 maggio 1998, n. 4900, in *Foro it.*, Rep. 1998, voce *Comunione e condominio*, n. 154.

<sup>98</sup> Cass. 11 agosto 1997, n. 7474, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 784.

all'accertamento dell'invalidità della delibera assembleare relativa alla trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas secondo le previsioni della legge n. 10/1991<sup>99</sup>; parimenti, è legittimato a resistere alla domanda concernente la legittimità dei distacchi dall'impianto centralizzato di riscaldamento attuati dai singoli condomini a seguito di deliberazione autorizzativa dell'assemblea<sup>100</sup>; in tale contesto, l'amministratore può proporre tutti i gravami che successivamente si rendano necessari in conseguenza della *vocatio in ius*<sup>101</sup>.

Atteso che l'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. prevede che le norme regolamentari non possano derogare alle disposizioni ivi menzionate, fra le quali vi è l'art. 1131 c.c., il complesso di poteri-doveri processuali spettanti all'amministratore dal lato passivo non può subire limitazioni ad opera di eventuali clausole contenute nel regolamento condominiale.

Circa i rapporti con l'assemblea, si è visto che la legittimazione passiva dell'amministratore non è subordinata ad alcuna delibera autorizzativa, purché sempre la controversia attenga a questioni concernenti gli interessi della collettività dei condomini; ne consegue che risulta irrilevante sia la mancanza *ab initio* di una delibera assembleare diretta ad autorizzare la costituzione in giudizio dell'amministratore, sia l'invalidità di un'eventuale delibera in tal senso, in quanto situazioni che sono insuscettibili di far venir meno la predetta legittimazione.

Leggermente più complesso è il problema - speculare a quello sopra esaminato per la legittimazione attiva - se una deliberazione assembleare contraria possa o meno costituire motivo ostativo all'esplicazione, da parte dell'amministratore, del proprio potere-dovere di curare la difesa del condominio nel processo.

In proposito, la giurisprudenza ha affermato che la sentenza emessa, in tali giudizi, nei confronti dell'amministratore, ha efficacia diretta nei confronti del condominio, quand'anche questi abbia espresso il proprio dissenso circa la resistenza alla causa, in quanto il contenuto della deliberazione condominiale adottata in esito al vaglio, da parte dell'assemblea, dell'opportunità di resistere o meno ad una domanda giudiziale proposta in materia che eccede l'ordinaria amministrazione, riguarda i soli rapporti interni tra amministratore e condominio; se il primo, nonostante la contraria volontà dell'assemblea, avrà resistito in giudizio, potrà incorrere nella revoca del mandato, e nel risarcimento dei danni che il secondo avrà subito in conseguenza della lite proseguita ad onta del suo dissenso.

Del resto, in ordine all'attribuibilità in capo all'amministratore della legittimazione processuale passiva, si è ripetutamente evidenziato che l'inosservanza da parte di questi dell'obbligo di informare i condomini dell'esistenza di un procedimento contro il condominio in materia esorbitante dai suoi poteri di disposizione (art. 1131, comma 3, c.c.) non ha alcuna incidenza nei rapporti esterni, giacché una tale inosservanza può assumere rilievo esclusivamente nell'ambito dei rapporti tra il condominio e l'amministratore, non rilevando sui poteri di rappresentanza processuale di quest'ultimo<sup>102</sup>; ciò fa pensare che l'eventuale erronea gestione della lite, da parte del secondo, possa integrare un motivo di responsabilità, ma non interferisca nell'imputazione degli effetti della pronuncia direttamente al primo (il comma 4 dell'art. 1131 citato contempla

---

<sup>99</sup> Cass. 1° luglio 1997, n. 5843, in *Foro it.*, 1997, I, 2857.

<sup>100</sup> Cass. 26 gennaio 2000, n. 852, in *Arch. loc. e cond.*, 2000, 314; Cass. 7 febbraio 1998, n. 1302, in *Guida al dir.*, 1998, n. 9, 37.

<sup>101</sup> Cass. 2 dicembre 1997, n. 12204, in *Arch. loc. e cond.*, 1998, 202, sull'impugnazione di delibera assembleare avente ad oggetto la ricostruzione di un edificio ai sensi della legge n. 219/1981.

<sup>102</sup> V., tra le altre, Cass. 9 febbraio 1995, n. 1460, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 619; Cass. 22 febbraio 1983, n. 1337, in *Foro it.*, Rep. 1983, voce *Comunione e condominio*, n. 103.

anche la revoca giudiziaria nel caso in cui l'amministratore non adempia al predetto obbligo di informazione, salvo il risarcimento dei danni).

### 3.3. - I singoli condomini.

#### 3.3.1. - La legittimazione attiva.

La giurisprudenza - come abbiamo visto - muovendo dalla diffusa affermazione secondo cui il condominio risulta sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, bensì costituisce un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse degli stessi, limitatamente all'amministrazione ed all'uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino, è solita concludere che l'amministratore, per effetto della nomina ai sensi dell'art. 1129 c.c., ha soltanto una rappresentanza *ex mandato* dei vari condomini<sup>103</sup>.

Ne deriva che l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli del potere di agire a difesa sia dei diritti esclusivi, sia di quelli comuni inerenti all'immobile condominiale.

In altri termini, il potere di rappresentanza riconosciuto all'organo amministrativo del condominio non esclude che, negli stessi casi in cui l'amministratore può e deve promuovere un giudizio, possa agire anche il singolo partecipante; infatti, la personalità dell'ente non è unitaria ma collettiva, per cui il membro del gruppo non perde totalmente la propria autonomia ed ha un diretto reale sulle parti comuni, e, in forza di questo diritto, gli è consentito esperire in modo autonomo azioni e chiedere provvedimenti giudiziari.

La casistica delle domande esperibili dal singolo comprende soprattutto quelle a difesa dei beni comuni.

Tra queste, innanzitutto, le azioni reali: si è ripetutamente affermato che ogni condomino possa esercitare contro terzi, nei riguardi della cosa comune, tutte le azioni consentite dalla legge al proprietario, tra cui l'azione di rivendicazione, in quanto la legittimazione del singolo discende dal suo diritto di comproprietà, che si estende sull'intera cosa comune, anche se limitato dal concorrente diritto degli altri condomini<sup>104</sup>; il condomino può, altresì, insorgere autonomamente contro le innovazioni che, inosservanti dell'art. 1102 c.c., comportino alterazioni della destinazione della cosa comune o pregiudichino in qualche modo i concorrenti diritti degli altri partecipanti<sup>105</sup>; parimenti si è riconosciuta al singolo la facoltà di far valere violazioni, poste in essere da terzi, delle distanze legali dell'edificio condominiale<sup>106</sup>; come anche si è affermato che lo stesso possa esercitare l'*actio confessoria e negatoria servitutis*<sup>107</sup>; sul presupposto, infine, che il condomino di un edificio ha, sulle parti comuni dello stesso, il possesso, *corpore vel animo*, lo stesso

---

<sup>103</sup> V., tra le tante, Cass. 27 settembre 1996, n. 8530, in *Rass. loc. e cond.*, 1997, 97; Cass. 14 dicembre 1993, n. 12304, in *Giust. civ.*, 1994, I, 2563; Cass. 2 ottobre 1992, n. 10835, in *Foro it.*, Rep. 1992, voce *Comunione e condominio*, n. 177.

<sup>104</sup> Cass. 31 gennaio 1983, n. 851, in *Giust. civ.*, 1984, I, 3408.

<sup>105</sup> Cass. 8 febbraio 1982, n. 734, in *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Comunione e condominio*, n. 39; per un'ipotesi di azione per la demolizione di una costruzione eretta abusivamente su una parte comune dell'edificio, v. Cass. 16 settembre 1991, n. 9629, in *Riv. giur. edil.*, 1992, I, 587; per una fattispecie concernente la pretesa di ripristino dello *status quo ante* di una cosa comune illegittimamente alterata da altro condomino, v. Cass. 13 novembre 1997, n. 11227, in *Arch. loc. e cond.*, 1998, 206.

<sup>106</sup> Cass. 11 marzo 1992, n. 2940, in *Foro it.*, Rep. 1992, voce *Distanze legali*, n. 16.

<sup>107</sup> Cass. 12 dicembre 1986, n. 7394, in *Foro it.*, Rep. 1986, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 6, e Cass. 25 giugno 1985, n. 3835, *id.*, 1986, I, 2582.

ha anche diritto di agire per la tutela possessoria, specie attraverso l'azione di manutenzione<sup>108</sup>

La tutela delle cose comuni può concernere anche le azioni dirette all'osservanza del regolamento condominiale; è significativo che si è ritenuto legittimato il singolo condomino alla domanda volta al rispetto della clausola pattizia che sanciva il divieto di impianto rumoroso, indipendentemente dalla percettibilità dei rumori dalla sua proprietà esclusiva, in quanto le limitazioni poste da tale clausola, pur riguardando i singoli alloggi, interessavano l'edificio nel loro complesso, sicchè l'azione risultava di fatto diretta alla tutela del bene comune<sup>109</sup>.

Il singolo condomino ha, altresì, la facoltà di esercitare tutte quelle azioni, di carattere personale, che risultino comunque finalizzate alla tutela della cosa comune; in questa prospettiva, si è affermata la legittimazione rispetto all'azione diretta contro il costruttore-venditore per ottenere l'esecuzione di opere condominiali<sup>110</sup>, nonché rispetto all'azione di risarcimento danni conseguenti alla distruzione della cosa comune, salvo precisare che, se il singolo può ottenere il rilascio del bene comune illegittimamente occupato da un terzo, per la pretesa risarcitoria deve limitarsi al solo pregiudizio concretamente sofferto in prima persona<sup>111</sup>.

In buona sostanza, deve riconoscersi, in parallelo alla legittimazione attiva attribuita all'amministratore, una concorrente legittimazione del condomino in funzione della conservazione dei diritti inerenti alle cose comuni, puntualizzando che esistono azioni che appaiono esulare dall'autonomo potere di iniziativa processuale del singolo, come quelle concernenti specificatamente l'amministrazione e la gestione del condominio, la cui competenza spetta in via esclusiva all'amministratore (come, ad esempio, la domanda di riscossione dei contributi condominiali, specie se azionata in via monitoria, v. espressamente l'art. 63 disp. att. c.c.), anche se si è sottolineata al riguardo la peculiarità consistente nel ritenere precluso al "mandante" l'esperibilità di azioni che risultino attribuite soltanto al "mandatario".

### 3.3.2. - *La legittimazione passiva.*

Configurando il rapporto tra l'amministratore ed i condomini in termini di mandato con rappresentanza, generalmente si esclude che la legittimazione passiva dell'amministratore abbia carattere esclusivo ed obbligatorio (la natura facoltativa si evince, d'altronde, dallo stesso dato testuale dell'art. 1131, comma 2, c.c., dove si legge che l'amministratore "può" essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio).

In questa prospettiva, il soggetto - sia esso un condomino o un terzo estraneo - che intenda instaurare una causa nei confronti del condominio, ha la facoltà di citare l'amministratore, in forza della rappresentanza passiva attribuitagli *ex lege*, oppure tutti i singoli condomini dell'edificio in questione.

Tale principio è stato affermato, ad esempio, nel caso di domanda relativa al pagamento del

---

<sup>108</sup> Cass. 18 luglio 1984, n. 4195, in *Riv. giur. edil.*, 1984, I, 830, nei confronti di altro condomino che aveva eseguito lavori incidenti sulla proprietà esclusiva ma interessanti la facciata dello stabile condominiale.

<sup>109</sup> L'interesse processuale del singolo all'eliminazione di opere abusive pregiudizievoli il decoro architettonico dell'edificio eseguite senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea prevista dal regolamento condominiale è stato, altresì, riconosciuto da Cass. 9 giugno 1988, n. 3927, in *Arch. loc. e cond.*, 1989, 82.

<sup>110</sup> Per un'ipotesi relativa alla domanda di accertamento del diritto condominiale di uso degli spazi di parcheggio inerenti al fabbricato in base all'art. 18 legge n. 765/1967, v. Cass. 20 aprile 1995, n. 4465, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 844.

<sup>111</sup> Cass. 10 giugno 1981, n. 3776, in *Foro it.*, Rep. 1981, voce *Intervento in causa e litisconsorzio*, n. 32.

corrispettivo dovuto al terzo contraente per l'esecuzione di lavori concernenti le parti comuni del fabbricato, e nel caso di domanda relativa alla riparazione e ricostruzione del lastrico solare.

Al di fuori di queste ipotesi, la legittimazione passiva del condomino può assumere carattere esclusivo - nel senso che è precluso convenire in giudizio l'amministratore in rappresentanza del condominio - in tutte quelle situazioni estranee alla sfera dei poteri rappresentativi dell'amministratore (v. sopra in ordine ai limiti della legittimazione passiva di quest'ultimo), mentre deve ritenersi concorrente con quella degli altri condomini nei casi di litisconsorzio necessario (v. appresso).

### 3.4. - *Il litisconsorzio necessario.*

#### 3.4.1. - *Le parti comuni dell'edificio.*

Si è sopra evidenziato che il comma 2 dell'art. 1131 c.c. prevede che l'amministratore del condominio possa essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente "le parti comuni dell'edificio", termine, quest'ultimo, che viene comunemente inteso in senso estensivo, così da comprendere, da un lato, tutte le parti materiali, comunque destinate all'uso comune dei condomini e, dall'altro, tutti i vari rapporti che attengono all'organizzazione ed all'amministrazione condominiale nonché al regime dei servizi comuni.

Tale limite inerente alla legittimazione processuale passiva dell'amministratore del condominio giustifica, in determinati casi, l'obbligo di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini; in questa prospettiva - senza la pretesa di rivelarsi esaustivo - può essere utile un elenco di fattispecie concrete in cui si debba adempiere a tale incumbente, e precisamente:

A) quando un condomino, convenuto in giudizio in rivendicazione, non si limiti a negare la situazione soggettiva degli istanti, ma eccepisca in via riconvenzionale, in contrasto con i condomini attori, di avere acquistato la proprietà esclusiva del bene rivendicato e, quindi, contesti il diritto di tutti gli altri partecipanti ex art. 1117 c.c., in quanto il rapporto di comproprietà dedotto in giudizio risulta concettualmente unico ed inscindibile nei confronti di tutti i soggetti attivi e passivi - la controversia riguarda l'esistenza stessa della condominialità e, di converso, l'accertamento del titolo di proprietà opposto dal convenuto - e non attiene ad interessi riferibili autonomamente e separatamente a ciascuno di essi<sup>112</sup>.

B) quando soltanto alcuni condomini chiedano accertarsi in giudizio, nei confronti di un terzo che deduca l'esistenza di una servitù, l'appartenenza al condominio di alcuni beni e la loro libertà da pesi ed oneri, poiché la sentenza, anche se di accertamento e non costitutiva, pronunciata in assenza degli altri condomini, in quanto ad essi non opponibile, è *inutiliter data*, non essendo idonea a produrre gli effetti che gli attori si ripromettevano nel proporla, e cioè il riconoscimento della contitolarità anche dei condomini

---

<sup>112</sup> V., *ex plurimis*, Cass. 25 giugno 2001, n. 8666, in *Arch. loc. e cond.*, 2001, 802, in una fattispecie relativa a posti auto condominiali; Cass. 20 settembre 2000, n. 12439, in *Riv. giur. edil.*, 2001, I, 32; Cass. 27 luglio 1999, n. 8119, in *Foro it.*, Rep. 1999, voce *Intervento in causa e litisconsorzio*, n. 11; Cass. 19 maggio 1999, n. 4845, in *Arch. loc. e cond.*, 2000, 265, con riferimento alla domanda con la quale un condomino chiedeva che venisse accertata la proprietà esclusiva di parte del sottotetto, quale proiezione verso l'alto del proprio appartamento; Cass. 3 dicembre 1997, n. 12255, *id.*, 1998, 402, ha evidenziato l'obbligo di consentire a tutti gli altri condomini di confutare l'assunto del condomino convenuto in rivendica; Cass. 22 dicembre 1995, n. 13064, in *Riv. giur. edil.*, 1996, I, 476; Cass. 19 ottobre 1994, n. 8531, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 380; Cass. 6 luglio 1994, n. 6699, in *Foro it.*, Rep. 1994, voce cit., n. 6; Cass. 7 luglio 1988, n. 4475, *id.*, Rep. 1988, voce cit., n. 4; Cass. 9 marzo 1982, n. 1511, *id.*, Rep. 1982, voce *Impugnazioni civili*, n. 109.

pretermessi, con i vantaggi e gli oneri connessi<sup>113</sup>.

C) quando un condomino agisca per far dichiarare il suo diritto a procedere ad innovazioni che importino modificazioni dei diritti degli altri condomini sulla cosa comune, trattandosi di controversa relativa ad un rapporto plurisoggettivo, concettualmente unico ed indivisibile, talché la sentenza è inefficace se non pronunciata nei confronti di tutti i soggetti, attivi e passivi, del rapporto medesimo<sup>114</sup>.

D) quando viene esercitata l'*actio negatoria servitutis* e venga anche richiesta la rimozione delle opere mediante le quali è esercitato il diritto di servitù, la cui inesistenza si vuol far accertare, essendo il contenuto della relativa domanda destinato a riflettersi, altresì, sulle situazioni giuridiche dei singoli condomini e non potendo, quindi, essere disposta o attuata *pro quota* la modifica della cosa comune in assenza dal giudizio di tutti i contitolari del diritto dominicale in oggetto<sup>115</sup>.

E) quando viene proposta una domanda di accertamento della proprietà condominiale di un fabbricato e della destinazione ad alloggio del portiere dei relativi locali, essendo tale accertamento insuscettibile di frazionamento, riguardando necessariamente tutti i partecipanti alla comunione e non essendo ipotizzabili due diverse destinazioni dello stesso immobile<sup>116</sup>; nel caso in cui un terzo estraneo al condominio assuma di essere proprietario esclusivo del locale destinato ad alloggio del portiere, chiedendone il rilascio, ed il convenuto condominio deduca essere il bene di proprietà comune dei singoli condomini, invocando la presunzione legale di cui all'art. 1117 c.c., essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile<sup>117</sup>; allorchè la domanda sia diretta all'accertamento della proprietà comune di un'autorimessa condominiale, ed alcuni condomini eccepiscano in via riconvenzionale di essere proprietari esclusivi in base ai titoli o per intervenuta usucapione, implicando la sentenza un accertamento in ordine a proprietà confliggenti tra loro, e non potendo la stessa conseguire alcun risultato utile se non pronunciata nei confronti di tutti i partecipanti<sup>118</sup>; nell'ipotesi in cui un condomino chieda accertarsi, sia pure in via di eccezione, nei confronti di un terzo che ne assume la proprietà esclusiva, l'appartenenza al condominio di un dato locale, poichè la sentenza, anche se di accertamento, pronunciata in assenza di alcuni condomini, è idonea a produrre gli effetti che l'attore-terzo si riprometteva, ossia il riconoscimento del suo diritto esclusivo, e quelli del convenuto-condomino che, contestando la domanda, mirava a far accertare la contitolarità dei condomini pretermessi<sup>119</sup>.

E) quando si eserciti l'azione diretta ad ottenere l'attribuzione, ai sensi dell'art. 938 c.c., della proprietà dell'edificio condominiale e del suolo occupato, in quanto tale attribuzione dà luogo ad una modificazione della situazione giuridica del suolo operata da una sentenza avente carattere costitutivo<sup>120</sup>.

---

<sup>113</sup> Cass. 14 ottobre 1988, n. 5566, in *Foro it.*, Rep. 1988, voce *Comunione e condominio*, n. 39.

<sup>114</sup> Cass. 27 marzo 1998, n. 3238, in *Rass. loc. e cond.*, 1998, 390, ha precisato che se un condomino, convenuto in giudizio per aver alterato il decoro architettonico dell'edificio, eccepisca di aver apportato modifiche o innovazioni sulla proprietà esclusiva, è necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, perchè oggetto di controversia è l'accertamento della natura condominiale o meno, in base ai rispettivi titoli di acquisto, delle parti comuni alterate.

<sup>115</sup> Cass. 16 novembre 1989, n. 4901, in *Giur. it.*, 1990, I, 1, 929; Cass. 6 dicembre 1984, n. 6396, in *Riv. giur. edil.*, 1985, I, 190.

<sup>116</sup> Cass. 26 ottobre 1992, n. 11626, in *Arch. loc. e cond.*, 1993, 296.

<sup>117</sup> Cass. 28 novembre 1996, n. 10609, in *Foro it.*, Rep. 1996, voce *Intervento in causa e litisconsorzio*, n. 2.

<sup>118</sup> Cass. 21 agosto 1996, n. 7705, in *Giust. civ.*, 1996, I, 3190; Cass. 21 ottobre 1992, n. 11509, in *Riv. giur. edil.*, 1993, I, 236.

<sup>119</sup> Cass. 6 ottobre 1997, n. 9715, in *Arch. loc. e cond.*, 1998, 58.

<sup>120</sup> Cass. 30 gennaio 1992, n. 1005, in *Arch. loc. e cond.*, 1993, 102.

F) quando il titolare del fondo dominante, oltre a proporre una *confessoria servitutis* - per il cui solo accertamento può invocare la tutela contro l'amministratore, in rappresentanza di tutti i condomini - agisca anche ex art. 1069, comma 2, c.c., per l'eliminazione delle opere eseguite nell'edificio servente in regime condominiale, che siano tali da impedire o restringere l'esercizio della servitù, trattandosi di azione reale che incide, restringendole, sulle facoltà dei contitolari del diritto dominicale di usare della cosa propria *iure domini*<sup>121</sup>.

G) quando viene proposta una domanda volta ad ottenere la demolizione, sia pure parziale, di un qualsiasi manufatto appartenente al condominio, in quanto la pronuncia resa sulla stessa, essendo destinata ad incidere su situazioni necessariamente comuni, non può produrre effetti concreti nella pretermissione di taluna delle parti interessate, alla quale la pronuncia stessa è inopponibile<sup>122</sup>.

H) quando si propone un'azione di regolamento di confini, poiché non ricorre un'ipotesi di litisconsorzio necessario ove il fondo, i cui confini devono essere delimitati, appartiene a più proprietari, essendo ciascun condomino legittimato, attivamente e passivamente, all'esercizio di tali azioni a tutela della proprietà della cosa comune, senza bisogno dell'intervento in giudizio degli altri condomini; peraltro, quando alla predetta azione, che è strutturalmente diretta ad ottenere una sentenza dichiarativa, si accompagni una richiesta di rilascio e/o di riduzione in pristino della zona che si ritiene usurpata in conseguenza dell'incertezza oggettiva o soggettiva dei confini - ferma restando la non necessità del litisconsorzio dal lato attivo - dal lato passivo il contraddittorio deve essere integrato nei confronti di tutti coloro che, sulla zona in questione o sui manufatti su di essa insistenti, vantano diritti reali, stante l'inscindibilità ed indivisibilità dell'obbligazione dedotta in giudizio<sup>123</sup>.

Al contrario, non si è ravvisato il litisconsorzio necessario sulle cause relative a questioni condominiali

---

<sup>121</sup> Cass. 25 febbraio 1987, n. 2010, in *Foro it.*, 1987, I, 2144.

<sup>122</sup> Cass. 17 novembre 1999, n. 12767, in *Arch. loc. e cond.*, 2000, 250, secondo cui l'azione diretta non al semplice accertamento dell'esistenza o inesistenza dell'altrui diritto, ma al mutamento di uno stato di fatto mediante la demolizione di manufatti o costruzioni, dà luogo ad un'ipotesi di litisconsorzio necessario tra i proprietari dei beni interessati (nel caso di specie, l'attore, nella sua qualità di comproprietario di un immobile, aveva chiesto l'eliminazione dell'apertura creata dai condomini nel muro portante comune al condominio e al fabbricato limitrofo); Cass. 11 febbraio 1999, n. 1158, *id.*, 1999, 320, con la conseguenza che, ove, nel giudizio di primo grado, sia mancata l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli interessati non citati a comparire, il giudice di appello è tenuto a rimettere la causa al primo giudice a norma dell'art. 354 c.p.c., per la riassunzione del giudizio nei confronti di costoro; Cass. 3 maggio 1996, n. 4094, *id.*, 1996, 727; se è, invece, il condominio (o un condomino) ad agire per la demolizione di una veranda realizzata su una striscia di terreno in comproprietà con il coniuge del convenuto, pur se in base all'assunto attoreo soltanto questi è l'autore del manufatto, il contraddittorio deve essere integrato nei confronti di entrambi i comproprietari, essendo la pronuncia destinata ad incidere su situazioni necessariamente comuni, con la conseguenza che, ove la nullità del giudizio per la mancata partecipazione di uno dei litisconsorti necessari venga fatta valere, la pronuncia deve essere annullata e le parti rimesse davanti al primo giudice, v. Cass. 15 febbraio 1999, n. 1270, in *Foro it.*, Rep. 1999, voce *Intervento in causa e litisconsorzio*, n. 10, e Cass. 13 giugno 1997, n. 5335, *id.*, Rep. 1997, voce cit., n. 14; di contro, ad avviso di Cass. 14 aprile 2005, n. 7779, in *Immobili & diritto*, 2005, n. 10, 23, qualora uno dei condomini, ritenendo, *contra legem*, una porzione dell'edificio condominiale di sua proprietà abbia eseguito in questa delle opere e alcuni dei condomini, assumendo che trattavasi di aree condominiali, abbiano chiesto la rimessione in pristino con demolizione delle opere abusivamente realizzate, nel giudizio così instaurato non deve disporsi l'integrazione del contraddittorio anche nei confronti degli altri.

<sup>123</sup> Cass. 26 giugno 2000, n. 8689, in *Arch. loc. e cond.*, 2000, 639; Cass. 18 marzo 1999, n. 2484, *id.*, 1999, 601, in un'ipotesi in cui la domanda di arretramento di un edificio condominiale per violazione delle distanze legali doveva esser proposta nei confronti di tutti i condomini e, invece, era stata avanzata soltanto nei confronti di alcuni di essi e dell'amministratore del condominio; Cass. 27 settembre 1997, n. 9510, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Proprietà (azioni a difesa della)*, n. 23.



e, quindi, non si è provveduto alla chiamata in giudizio di tutti i partecipanti, qualora si controverta tra singoli condomini sulle modalità d'uso della cosa comune<sup>124</sup>, anche se riguardanti una modificazione che, non incidendo sull'estensione dei diritti degli altri partecipanti ex art. 1102, comma 2, c.c. nè eccedendo l'ordinaria amministrazione ex art. 1108 c.c., tende al suo migliore godimento<sup>125</sup>, oppure quando l'azione sia stata proposta a difesa dei diritti, anche reali, del condominio nei confronti di terzi<sup>126</sup>, o per la tutela della proprietà comune<sup>127</sup>.

Sulla base del rilievo per cui il diritto di ciascun comproprietario investe la cosa nella sua interezza (sia pure con il limite del concorrente diritto altrui), è stato osservato<sup>128</sup> che le azioni tendenti all'accertamento della proprietà o alla tutela del bene comune - sia nei confronti dei terzi, sia nei confronti del condomino che ha commesso l'abuso - possono essere esercitate da uno solo dei comproprietari, presumendosi il consenso degli altri condomini e senza che sia necessario integrare il contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti alla comunione<sup>129</sup>.

Si è precisato<sup>130</sup>, poi, che, sugli immobili oggetto di comunione concorrono, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori da parte di tutti i comproprietari, in virtù della presunzione che ognuno di essi operi con il consenso degli altri, conseguendone che il singolo condomino può stipulare il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in comunione e che un condomino diverso da quello che ha assunto la veste di locatore è legittimato ad agire per il rilascio del bene stesso, senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, purchè non risulti l'espressa ed insuperabile volontà contraria degli altri comproprietari, la quale fa venir meno il presunto consenso della maggioranza.

In una fattispecie particolare, si è rilevato<sup>131</sup> che, ove il costruttore di un edificio non abbia messo a disposizione dell'acquirente, all'atto della vendita dell'appartamento, la quota proporzionale dell'area pertinenziale da destinare a parcheggio, nella causa promossa dal proprietario del predetto appartamento sito nell'edificio *de quo* soggetto al regime condominiale, per la declaratoria di nullità relativa del contratto di compravendita e l'accertamento del diritto di proprietà o reale di uso su detta quota, non è necessario integrare il contraddittorio nei confronti degli altri condomini, siccome il proprietario agisce per tutelare un suo esclusivo diritto, senza che dalla relativa pronuncia - che produce effetti soltanto tra le parti in causa - possano venir pregiudicati gli altri partecipanti non presenti in giudizio, non essendo idonea a costituire giudicato nei loro confronti.

Riguardo, poi, all'*actio negatoria servitutis*, sia che abbia ad oggetto la sola dichiarazione di

---

<sup>124</sup> Cass. 31 maggio 1990, n. 5122, in *Foro it.*, Rep. 1990, voce *Comunione e condominio*, n. 67.

<sup>125</sup> Cass. 27 gennaio 1988, n. 734, in *Riv. giur. edil.*, 1988, I, 290.

<sup>126</sup> Cass. 5 maggio 1998, n. 4520, in *Foro it.*, Rep. 1998, voce *Comunione e condominio*, n. 100; Cass. 25 giugno 1994, n. 6119, *id.*, Rep. 1994, voce *cit.*, n. 100.

<sup>127</sup> Cass. 28 aprile 1993, n. 5000, in *Arch. loc. e cond.*, 1993, 758; Cass. 18 febbraio 1987, n. 1757, in *Foro it.*, Rep. 1987, voce *Intervento in causa e litisconsorzio*, n. 18.

<sup>128</sup> Cass. 5 giugno 1990, n. 5391, in *Riv. giur. edil.*, 1990, I, 868; Cass. 7 giugno 1988, n. 3862, in *Arch. loc. e cond.*, 1989, 84.

<sup>129</sup> Cass. 29 aprile 1999, n. 4354, in *Rass. loc. e cond.*, 1999, 657; Cass. 22 ottobre 1998, n. 10478, in *Arch. loc. e cond.*, 1999, 81; Cass. 28 agosto 1998, n. 8546, *id.*, 1998, 667.

<sup>130</sup> Cass. 5 novembre 1999, n. 12327, in *Riv. notar.*, 2000, 475; Cass. 29 agosto 1995, n. 9113, in *Giust. civ.*, 1995, I, 2618.

<sup>131</sup> Cass. 1° aprile 1999, n. 3121, in *Arch. loc. e cond.*, 1999, 473; Cass. 11 marzo 1995, n. 2858, in *Giust. civ.*, 1996, I, 839; Cass. 19 aprile 1994, n. 3717, in *Arch. circolaz.*, 1994, 839.

inesistenza di diritti reali altrui sulla cosa di proprietà dell'attore, sia che si indirizzi ad ottenere la cessazione dell'attività antiggiuridica della controparte, la stessa può essere esercitata da uno solo dei comproprietari in quanto la legittimazione attiva non può non appartenere a ciascuno dei condomini, essendo la quota ideale di interesse di ognuno compenetrata nell'intera consistenza del bene che forma oggetto della comunione<sup>132</sup>; viceversa, può essere proposta contro un solo proprietario del fondo che appare dominante unicamente quando abbia ad oggetto il mero accertamento dell'inesistenza della servitù, giacché risolvendosi quest'ultimo, nel suo lato passivo, in un obbligo negativo del proprietario del fondo servente, l'inesistenza di tale obbligo può essere esercitata nei confronti di uno solo dei proprietari del fondo dominante; qualora, invece, venga chiesta anche la condanna all'adempimento di un positivo obbligo inerente ad un diritto reale, che abbia per sua natura l'effetto di incidere su una situazione inscindibilmente comune ad altri soggetti - come l'abbattimento di un immobile, o l'eliminazione di opere compiute su un fondo di proprietà comune - occorre la partecipazione in giudizio di tutti i titolari<sup>133</sup>, altrimenti la sentenza, non avendo efficacia nei confronti di tutti, sarebbe non eseguibile e, quindi, *inutiliter data*<sup>134</sup>.

Resta inteso che i comproprietari di un appartamento sito in un condominio non sono litisconsorti necessari nel giudizio per il pagamento dei relativi contributi, instaurato da uno di essi singolarmente o nei suoi confronti anche nell'interesse dell'altro, perché nei loro rapporti si instaura una forma di rappresentanza reciproca, attribuita a ciascuno di una legittimazione sostitutiva, fondata sulla necessaria tutela del diritto dell'uno contemporaneamente all'analogo diritto dell'altro<sup>135</sup>.

#### 3.4.2. - Le tabelle millesimali.

In caso di tabelle millesimali, che raffigurano il prospetto del valore proporzionale delle quote condominiali, avente la funzione di suddividere le spese e di determinare la misura della partecipazione dei singoli all'assemblea, occorre distinguere l'ipotesi di impugnativa della delibera assembleare di approvazione di tali tabelle dall'ipotesi di domanda giudiziale per la determinazione delle stesse.

Nella prima ipotesi, la giurisprudenza ha, dapprima, ritenuto che la relativa domanda - volta all'accertamento dell'invalidità o inefficacia della delibera - debba essere proposta nei confronti di coloro che hanno deliberato l'atto impugnato, e cioè nei confronti di tutti gli altri condomini dell'edificio<sup>136</sup>.

Tale assunto ha destato qualche dubbio in alcuni: si è osservato che soltanto quando il condomino non si limiti ad impugnare la deliberazione, ma richieda anche l'accertamento giudiziale dei valori millesimali,

---

<sup>132</sup> Cass. 25 giugno 1985, n. 3835, in *Foro it.*, 1986, I, 2582, in ordine alla legittimazione del singolo a proporre tale domanda a tutela della libertà della cosa comune senza la necessità dell'intervento in giudizio degli altri partecipanti.

<sup>133</sup> Cass. 28 settembre 1996, n. 8565, in *Giur. it.*, 1997, I, 1, 1370; Cass. 22 maggio 1995, n. 5612, in *Foro it.*, Rep. 1995, voce *Intervento in causa e litisconsorzio*, n. 9.

<sup>134</sup> Peraltro, Cass. 26 febbraio 1996, n. 1485, in *Giust. civ.*, 1996, I, 1972, contraddicendo la precedente giurisprudenza, ha anche affermato che, nel caso di rimozione della centrale termica condominiale dal luogo in cui era stata installata, va escluso il litisconsorzio necessario dei condomini, riconoscendo, quindi, sussistente la legittimazione passiva dell'amministratore anche con riferimento ad azioni reali con le quali si chiedi l'eliminazione di opere realizzate su parti comuni dell'edificio, sul rilievo che l'art. 1131, comma 2, c.c. prevede la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine ad ogni lite avente ad oggetto interessi comuni dei condomini (senza distinguere tra azioni di accertamento, e costitutive o di condanna), in ciò derogando alla disciplina valida per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi.

<sup>135</sup> Cass. 19 luglio 1999, n. 7682, in *Arch. loc. e cond.*, 1999, 690.

<sup>136</sup> Cass. 10 aprile 1992, n. 4405, in *Arch. civ.*, 1992, 1058; Cass. 11 settembre 1989, n. 3920, in *Giust. civ.*, 1990, I, 1019.

si potrebbe delineare l'esigenza della partecipazione al giudizio di tutti i condomini, mentre rientra nell'ambito dei poteri rappresentativi demandati all'amministratore la tutela del condominio in relazione alla difesa della legittimità di una deliberazione assembleare, qualunque ne sia il contenuto, restando inteso che la dichiarazione di invalidità della deliberazione emessa nei confronti dell'amministratore produrrà i suoi effetti direttamente in capo ad ogni singolo partecipante, determinando l'inapplicabilità delle tabelle.

Nella seconda ipotesi, invece, e cioè in quelle controversie attinenti alla determinazione delle tabelle millesimali - sia *ex novo*, sia in sede di revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. - si ritiene concordemente che trattasi di questioni che esplicano un'immediata incidenza sulle situazioni giuridiche soggettive facenti direttamente capo ai singoli comproprietari, sicché si deve procedere alla citazione in giudizio di tutti i condomini, poiché la loro legittimazione risulta preordinata alla tutela del diritto di proprietà della porzione di edificio di cui si lamenta l'illegittima determinazione del valore compiuta mediante un'inesatta valutazione in millesimi<sup>137</sup>.

Relativamente alla legittimazione passiva dell'amministratore, in un primo momento, la stessa è stata affermata in aggiunta a quella dei singoli condomini, essendo la domanda preordinata anche alla tutela di cose ed interessi comuni, stante che la precisazione, nel regolamento condominiale, dei valori di piani o porzioni di piano, ragguagliati in millesimi a quello dell'intero edificio, si riflette sulle cose comuni, costituendo essi il parametro su cui devono commisurarsi il godimento delle cose stesse e dei servizi comuni, la partecipazione delle spese relative e l'entità della partecipazione, nonché l'espressione del voto dei condomini nella costituzione delle assemblee e nelle deliberazioni da prendere in esame.

In un secondo momento, al contrario, si è esclusa la legittimazione passiva dell'amministratore, la cui rappresentanza processuale passiva è sempre limitata alle sole azioni relative alle parti comuni dell'edificio, ossia ai rapporti giuridici scaturenti dall'esistenza di parti comuni, mentre, quando la domanda giudiziale di un condomino è volta all'accertamento dell'invalidità ed inefficacia della tabella millesimale, la relativa azione deve essere necessariamente proposta esclusivamente nei confronti di tutti i condomini, in quanto si è presenza di questioni attinenti all'accertamento dei valori millesimali delle quote di proprietà singola, che incidono su obblighi esclusivi dei singoli condomini<sup>138</sup>.

La Corte di Cassazione sembra aver recepito tali ultime considerazioni, in quanto ha precisato che occorre operare una distinzione tra impugnazione della delibera che, a maggioranza, approva o modifica le tabelle millesimali, ed impugnazione delle tabelle medesime; in ordine alla prima, che costituisce un'azione di accertamento dell'impossibilità dell'oggetto per difetto di competenza dell'assemblea, è legittimato passivamente soltanto l'amministratore, mentre, in ordine alla seconda - come in tutte le azioni dirette ad ottenere una modificazione in sede giudiziale delle tabelle medesime - sono legittimati passivi tutti i condomini, stante la natura contrattuale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali<sup>139</sup>.

In sostanza, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., le tabelle *de quibus* possono essere impugnate quando risulti che i valori proporzionali dei piani o delle porzioni di piano sono conseguenza di un errore<sup>140</sup>, ovvero quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o

---

<sup>137</sup> Ad avviso di Cass. 17 maggio 1994, n. 4814, in *Corr. giur.*, 1994, 1235, la modifica delle tabelle millesimali esige il consenso di tutti i condomini, che può essere espresso anche *per facta concludentia*.

<sup>138</sup> Cass. 6 luglio 1984, n. 3967, in *Riv. giur. edil.*, 1984, I, 836; Cass. 8 aprile 1983, n. 2499, in *Foro it.*, Rep. 1983, voce *Comunione e condominio*, n. 53.

<sup>139</sup> Cass. 15 aprile 1994, n. 3542, in *Arch. loc. e cond.*, 1994, 790.

<sup>140</sup> Sulla natura di quest'ultimo, v. Cass. S.U. 9 luglio 1997, n. 6222, in *Giust. civ.*, 1997, I, 2420.

porzioni di piano sia notevolmente alterato; invece, l'impugnazione della delibera che ha modificato tali tabelle non trae fondamento dalle inesattezze originarie o sopravvenute delle stesse, ma dai vizi concernenti l'atto e la sua formazione; invero, la delibera implica la riunione in assemblea e l'osservanza delle disposizioni procedurali, riassunte dal metodo collegiale e dal principio maggioritario; orbene, la delibera può essere impugnata - oltre che per la violazione delle disposizioni di legge o del regolamento condominiale - anche per le nullità derivanti dai vizi di contenuto, concernenti (l'illiceità e) l'impossibilità dell'oggetto, tra i quali - per quel che qui interessa - rientra il difetto di competenza dell'assemblea, nel caso di materie non assegnate al collegio e riservate all'autonomia dei singoli partecipanti.

Stando così le cose, e precisato che la domanda volta ad impugnare la tabella millesimale configura un'azione diversa rispetto alla domanda, concernente l'impugnazione della delibera assembleare, che modifica la stessa tabella, ne consegue che dovrebbe essere diversa nelle due ipotesi anche la legittimazione passiva: la prima deve essere proposta nei confronti di tutti i condomini, posto che la determinazione dei valori millesimali viene ad incidere sui diritti e sugli obblighi dei singoli partecipanti al condominio, per contro l'amministratore è sempre legittimato a resistere contro le impugnazioni delle delibere assunte dall'assemblea, senza la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini.

In realtà, ancora oggi, non è risolta in giurisprudenza la questione circa la legittimazione passiva dell'amministratore di condominio nell'ambito delle azioni giudiziali promosse da uno o più condomini al fine di accertare l'invalidità o l'inefficacia della tabella millesimale approvata o modificata al di fuori delle modalità lecite, tanto che, di recente, tale questione è stata rimessa alle sezioni unite della Corte di Cassazione<sup>141</sup>.

#### 3.4.3. - *Il regolamento condominiale.*

La giurisprudenza è costante nell'affermare che il regolamento condominiale, quali ne siano l'origine ed il procedimento di formazione - accettazione da parte dei singoli acquirenti delle unità immobiliari condominiali del regolamento predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, o deliberazione dell'assemblea votata con la maggioranza ex art. 1136, comma 2, c.c. - si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto della collettività condominiale, di cui disciplina la vita e l'attività come ente di gestione, come atto volto ad incidere, con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività, su un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico e, quindi, come atto destinato a porsi come fonte di obblighi e diritti non tanto per la collettività come tale, quanto soprattutto per i singoli condomini.

Ne consegue che l'azione promossa per ottenere la declaratoria della nullità, totale o parziale, del regolamento è esperibile - non da o nei confronti del condominio, carente di legittimazione su siffatta domanda, ma - da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in una situazione di litisconsorzio necessario, non potendo, altrimenti, risultare *utiliter data* l'eventuale sentenza di accoglimento<sup>142</sup>.

Tale orientamento è stato oggetto di critica da una parte della dottrina, in quanto si è evidenziato che la tesi di cui sopra sembra presupporre erroneamente la natura convenzionale e non normativa delle

---

<sup>141</sup> Con ordinanza 2 febbraio 2009, n. 2568, che può leggersi in *Immobili & diritto*, 2009, n. 4, 24.

<sup>142</sup> Cass. 29 novembre 1995, n. 12342, in *Riv. giur. edil.*, 1996, I, 479; Cass. 26 ottobre 1992, n. 11626, in *Arch. loc. e cond.*, 1993, 296; Cass. 30 marzo 1990, n. 2590, in *Riv. giur. edil.*, 1991, I, 27; cui *adde*, da ultimo, Cass. 17 aprile 2009, n. 9317, in *Italia casa*, 2009, n. 11, 21.

disposizioni del regolamento condominiale; è apparso assurdo che l'amministratore sia legittimato passivo in ordine alle azioni che possono incidere sulle sorti delle parti comuni ex art. 1131, comma 2, c.c., mentre non lo sia in relazione alle azioni connesse alle norme del regolamento condominiale che abbiano ad oggetto la semplice gestione di tali parti comuni; è sembrato, quindi, più corretto ritenere che la legittimazione passiva dell'amministratore debba essere esclusa quando si voglia far valere la nullità o l'inefficacia delle disposizioni che, formalmente inserite in un regolamento condominiale, abbiano in realtà natura contrattuale, dovendosi esperire tale azione nei confronti di tutti i condomini, in quanto partecipi del vincolo negoziale che si assume viziato.

Più complessa è la questione in ordine alla formazione giudiziale del regolamento condominiale: da ricordare, in proposito, che l'art. 1138 c.c., al comma 1, sancisce che, "quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento" e, al comma 2, prevede che "ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione" del predetto regolamento.

La dottrina è divisa sulla possibilità che quest'ultimo, ove non approvato dall'assemblea, sempre che vi siano più di dieci partecipanti al condominio, possa essere formato dal giudice: secondo alcuni, se il regolamento *de quo* manca, non vi è nessun obbligo imposto dalla legge, essendo riservata solo all'autonoma volontà dei condomini, con la maggioranza calcolata secondo il valore delle loro quote, la formazione di un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune, mentre, secondo altri, l'iniziativa di un condomino, di fronte ad un rifiuto o ad un silenzio dell'assemblea, ha diritto di poter trovare attenzione nella competente sede giudiziaria che provvederà con un relativo provvedimento giudiziale che si traduce in una soggezione del gruppo.

Per quel che interessa più da vicino la necessità del litisconsorzio necessario di tutti i condomini, si può richiamare quanto affermato dal Supremo Collegio<sup>143</sup>, secondo cui i regolamenti condominiali, non approvati dall'assemblea, ma adottati coattivamente, in virtù di sentenza attuativa del diritto potestativo di ciascun partecipe di condominio con più di dieci componenti di ottenere la formazione del regolamento della comunione, in necessaria correlazione con la natura del titolo giurisdizionale che ne costituisce la fonte, hanno autoritativamente, ai sensi dell'art. 2909 c.c., efficacia vincolante per tutti i componenti della collettività condominiale, indipendentemente dalla circostanza che la loro adozione sia avvenuta nel dissenso, totale o parziale, di taluno di essi, allorchè la pronuncia che ne abbia sanzionato l'operatività sia divenuta non più impugnabile e, quindi, definitiva ed irretrattabile.

In quest'ottica, se si ritiene ammissibile la formazione giudiziale del regolamento in favore del condomino che veda frustrata la sua iniziativa, diventando indispensabile il ricorso al magistrato per regolare il funzionamento del condominio e, in particolare, per disciplinare la ripartizione delle spese comuni, l'accertamento di cui sopra, per diventare obbligatorio e comportare la soggezione degli altri partecipanti, deve essere fatto dal giudice in contraddittorio con tutti i condomini.

Sembra, comunque, pacifico che, nel caso in cui, unitamente ad un'azione giudiziaria per la formazione del regolamento condominiale, si aggiunga l'esigenza del contestuale accertamento delle tabelle millesimali debba correlativamente individuarsi nella fattispecie un'ipotesi di litisconsorzio necessario tra tutti i partecipanti al condominio.

Diverso, ovviamente, il caso in cui si voglia far valere in giudizio una disposizione regolamentare,

---

<sup>143</sup> Cass. 1° febbraio 1993, n. 1218, in *Rass. equo canone*, 1993, 309.

laddove sussiste la legittimazione attiva dell'amministratore e non si pongono questioni di litisconsorzio necessario sotto il profilo passivo; sul punto, si è precisato<sup>144</sup> che il divieto previsto dal regolamento di adibire un locale di proprietà esclusiva ad una determinata destinazione commerciale costituisce un diritto di servitù a vantaggio delle altre singole unità immobiliari e la reciprocità dei vincoli di tal genere collega singolarmente, in senso verticale, ognuno di coloro che ne beneficiano con ognuno di coloro che ne sono gravati, costituendo dei rapporti distinti anche se connessi; pertanto, in un procedimento iniziato da tutti i condomini e proseguito solo da alcuni in secondo grado per l'accertamento di tale divieto, non sussiste l'obbligo di integrazione del contraddittorio poiché trattasi di litisconsorzio facoltativo e le eventuali decisioni divergenti (positive per alcuni e negative per altri), adottate in procedimenti separati o in gradi diversi dello stesso, non danno luogo a pronunce da considerarsi *inutiliter datae*, né comportano un contrasto di giudicati, stanti i limiti soggettivi della loro efficacia *ex art. 2909 c.c.*

#### 3.4.4. - Lo scioglimento del condominio.

L'art. 61, comma 1, disp. att. c.c. prevede che, qualora un edificio o un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto ed i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato; tale scioglimento può essere: a) deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c., e cioè con i voti favorevoli degli intervenuti nella riunione condominiale che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, o b) disposto dal giudice su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Il successivo art. 62 contempla la possibilità dello scioglimento del condominio anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., mentre, qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose ed occorranò opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5, c.c., vale a dire con un numero favorevole di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'edificio<sup>145</sup>.

A parte un'isolata opinione, che sostiene la riconducibilità dell'azione *de qua* nell'ambito dei procedimenti di volontaria giurisdizione, precisando che la domanda debba essere introdotta con ricorso e che si possa decidere con decreto motivato in camera di consiglio, è convincimento generale che l'azione per lo scioglimento del condominio abbia natura contenziosa<sup>146</sup>; in effetti, la predetta domanda di scioglimento - sempre che l'immobile sia suscettibile di divisione in parti distinte, ciascuna con una sua autonomia strutturale - dà vita ad un ordinario giudizio contenzioso, essendo la decisione che lo conclude destinata ad incidere in modo definitivo sui diritti soggettivi dei singoli condomini.

In particolare, per quanto concerne la domanda *ex art. 61 disp. att. c.c.* - proposta da almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione - volta ad ottenere

---

<sup>144</sup> Cass. 28 giugno 2001, n. 8842, in *Arch. loc. e cond.*, 2001, 649, in una fattispecie relativa ad una pescheria.

<sup>145</sup> In quest'ultimo caso, manca un'espressa previsione della possibilità di far ricorso all'autorità giudiziaria: in effetti, se per la separazione siano necessarie delle innovazioni, si è ritenuto che l'azione giudiziaria si presenti inutile, non potendo comunque il giudice adito disporre dette innovazioni, v. Trib. Napoli 2 agosto 1974, in *Riv. giur. edil.*, 1975, I, 855.

<sup>146</sup> App. Venezia 25 ottobre 1960, in *Riv. giur. edil.*, 1961, I, 68.

giudizialmente lo scioglimento del condominio, si deve registrare un contrasto sull'individuazione della legittimazione passiva.

La giurisprudenza di merito, da un lato, ha affermato che la predetta azione debba essere proposta nei confronti dell'amministratore, in quanto legittimato passivo per tutte le controversie concernenti le parti comuni<sup>147</sup>, escludendo espressamente l'applicabilità dell'art. 784 c.p.c., il quale prevede che la domanda di scioglimento della comunione va proposta nei confronti di tutti i partecipanti, in quanto tale norma concerne soltanto la comunione ordinaria, caratterizzata dal fatto che si è in presenza di un'unica cosa oggetto di proprietà indivisa con estensione del diritto di ciascuno in ogni sua parte, pur se nell'ambito della propria quota<sup>148</sup>.

Dall'altro lato, gli stessi giudici di merito hanno sostenuto che tale domanda debba proporsi nei confronti di tutti i condomini interessati, in relazione ai principi generali in tema di azioni divisorie, che non potrebbero raggiungere il loro scopo - trasformare i diritti dei singoli comunisti su quote ideali in diritti di proprietà individuale ed esclusiva su singoli beni - se non sono promosse nei confronti di tutti i partecipanti alla comunione; il riconoscere all'amministratore la legittimazione passiva anche in tale ipotesi significherebbe attribuirgli un potere di disposizione della situazione soggettiva di un condomino di cui non è titolare neppure l'assemblea<sup>149</sup>.

Sul punto, è intervenuta la Corte di Cassazione<sup>150</sup> affermando che l'art. 784 c.p.c. è norma speciale rispetto all'art. 1131, comma 2, c.c. e, pertanto, malgrado quest'ultima disposizione conferisca all'amministratore la legittimazione passiva per qualunque azione, se un condomino chiede lo scioglimento della comunione su un bene comune e la conseguente modifica dell'uso di esso, è necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, onde tutelare più intensamente le loro ragioni nella trasformazione delle rispettive facoltà di godimento<sup>151</sup>.

La dottrina ha rilevato che la legittimazione passiva dell'amministratore sia sempre limitata ai rapporti giuridici derivanti dall'esistenza di parti comuni dell'edificio e dall'inerenza della domanda a tali parti, con il conseguente insorgere di un interesse unitario dei condomini ad essere rappresentati, mentre, per effetto della divisione, al diritto comune su uno o più beni, si contrappone il diritto esclusivo di ciascun condomino, o di ciascun gruppo di condomini, ad ottenere un'assegnazione di parti comuni nella misura ritenuta più vantaggiosa, in eventuale contrasto con l'interesse di altri partecipanti all'originaria comunione.

La separazione del condominio in più distinti condominii implica, infatti, necessariamente la ridefinizione dei diritti di comproprietà spettanti ad ogni singolo condomino sulle parti comuni, incidendo su situazioni giuridiche soggettive, la cui tutela appare estranea alla sfera dei poteri rappresentativi dell'amministratore e, soprattutto, viene a determinare, nell'ambito dell'originaria comunione, l'insorgere di

---

<sup>147</sup> Trib. Napoli 2 agosto 1974, in *Riv. giur. edil.*, 1975, I, 855.

<sup>148</sup> Trib. Roma 23 novembre 1968, in *Riv. giur. edil.*, 1969, I, 711.

<sup>149</sup> V., tra le altre, Trib. Cagliari 27 febbraio 1974, in *Riv. giur. edil.*, 1974, I, 59.

<sup>150</sup> Cass. 8 maggio 1998, n. 4655, in *Foro it.*, Rep. 1998, voce *Comunione e condominio*, n. 99.

<sup>151</sup> Nell'ipotesi inversa, ossia qualora si controverta sull'esistenza o meno, in ordine ad una serie di unità immobiliari integranti porzioni di un complesso edilizio, di un condominio unico e, quindi, sulla riconducibilità di talune delle strutture della costruzione di cui si tratta (nella specie, dei muri perimetrali) alla nozione di parti comuni dell'edificio condominiale di cui all'art. 1117 c.c., con conseguente ripartizione delle spese tra i proprietari delle varie unità, Cass. 1° aprile 1999, n. 3119, in *Foro it.*, Rep. 1999, voce *Intervento in causa e litisconsorzio*, n. 14, ha ritenuto la necessità della partecipazione di tutti costoro a ciascuna delle fasi del giudizio, in una situazione di litisconsorzio necessario.

centri di interesse differenziati e potenzialmente contrapposti, la cui rappresentanza non può logicamente essere demandata unitariamente all'amministratore.

Il problema si complica tenendo presente che lo scioglimento del condominio può essere disposto con una delibera assembleare non assunta con l'unanimità dei condomini: l'art. 61 disp. att. c.c. prescrive, infatti, la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c., e cioè la metà del valore dell'edificio, mentre il successivo art. 62 richiama la maggioranza del comma 5, ossia quella dei due terzi, qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose od occorranò opere per la diversa sistemazione dei locali o delle dipendenze tra i condomini.

In tale prospettiva, ci si può chiedere - non tanto se al predetto giudizio di scioglimento sia necessario il contraddittorio con tutti i partecipanti, quanto piuttosto - se la partecipazione al giudizio debba essere realizzata citando personalmente i condomini che non hanno avuto l'iniziativa dello scioglimento, o se sia sufficiente convenire l'amministratore, trattandosi di azione concernente "le parti comuni" ex art. 1131, comma 2, c.c.

In senso, comunque, contrario alla legittimazione dell'amministratore, si è affermato che la domanda incide sui diritti dei singoli condomini, in quanto l'art. 62, comma 1, disp. att. c.c. prevede la possibilità che, per effetto dello scioglimento del condominio, alcune cose cessino di essere in comunione tra gli originari condomini, mentre altri partecipanti vedrebbero ampliato il loro diritto su cose prima comuni ad un maggior numero di persone; non si vede come si possa accertare, ai sensi del comma 2 del predetto art. 62, che la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose o che occorronò opere per la sistemazione diversa degli ambienti comuni, senza sentire i condomini interessati.

#### Bibliografia essenziale sull'argomento:

R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano, 1992.

M. BASILE, *Divisione giudiziaria di area comune a due condomini. Attribuzione all'amministratore della rappresentanza processuale attiva*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1988, I, 676.

G. BERRI, *Considerazioni in tema di litisconsorzio necessario ed intervento nel processo in materia condominiale*, in *Giur. it.*, 1985, I, 1, 939.

R. BIANCO, *Condominio complesso, scioglimento di fatto, aspetti processuali*, in *Giur. merito*, 1982, 1205.

A. CANTARELLA, *Brevi note in tema di legittimazione processuale dell'amministratore del condominio: particolarità dell'intervento del singolo condomino*, in *Rass. loc. e cond.*, 1998, 263.

M. CRESCENZI, *Le controversie condominiali*, Padova, 1991, 35.

V. COLONNA, *Uniti e divisi: il particolare rapporto tra amministratore e condomini*, in *Foro it.*, 1997, I, 1147.

T. DE FUSCO, *Legittimazione ad agire, interesse e litisconsorzio necessario*, in *Rass. loc. e cond.*, 1998, 390.

A. DE RENZIS, *L'amministrazione del condominio degli edifici*, Padova, 1991.

M. DE TILLA, *Non sempre i condomini possono intervenire nelle controversie*, in *Immobili & diritto*, 2005, n. 10, 23.



- M. DE TILLA, *Sulla legittimazione passiva dell'amministratore di condominio*, in *Arch. loc. e cond.*, 2000, 266.
- M. DE TILLA, *Azione del comproprietario e litisconsorzio necessario*, in *Rass. loc. e cond.*, 1999, 657.
- M. DE TILLA, *Azione di revindica e legittimazione dell'amministratore*, in *Arch. loc. e cond.*, 1998, 394.
- M. DE TILLA, *Sull'intervento del condomino nel giudizio instaurato contro il condominio*, in *Rass. loc. e cond.*, 1998, 393.
- M. DE TILLA, *Sui poteri dell'amministratore in relazione all'esecuzione delle delibere condominiali e all'osservanza del regolamento di condominio*, in *Rass. loc. e cond.*, 1994, 87.
- M. DE TILLA, *Attribuzioni e rappresentanza dell'amministratore del condominio*, in *Giust. civ.*, 1994, II, 133.
- N. IZZO, *L'assemblea deve autorizzare l'amministratore a resistere in giudizio*, in *Immobili & diritto*, 2005, n. 5, 25.
- N. IZZO, *Legittimazione processuale dell'amministratore di condominio per danni da difetti di costruzione*, in *Corr. giur.*, 1995, 1302.
- N. MAZZIA, *Unità immobiliare compresa in più edifici e scioglimento del condominio*, in *Foro it.*, 1983, I, 721.
- A. MIRENDA, *Il condomino può opporsi autonomamente al decreto ingiuntivo emesso nei confronti del solo condominio*, in *Rass. loc. e cond.*, 1998, 553.
- D.R. PERETTI GRIVA, *Il condominio delle case divise in parti*, Torino, 1960, 57.
- D. PIOMBO, *Legittimazione processuale dell'amministratore di condominio: nuovi orientamenti della cassazione*, in *Foro it.*, 2005, I, 2082.
- L. SALCIARINI - A. CELESTE, *Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali*, Milano, 2006, 439.
- L. SALIS, *Scioglimento parziale di condominio e deliberazioni concernenti le parti rimaste comuni*, in *Riv. giur. edil.*, 1982, I, 447.
- L. SALIS, *Rappresentanza giudiziale dell'amministratore per l'impugnativa di decisione sfavorevole al condominio*, in *Dir. e giur.*, 1972, 432.
- L. SALIS, *Regolamento di condominio e potere di rappresentanza dell'amministratore*, in *Riv. giur. edil.*, 1970, I, 823.
- L. SALIS, *Scioglimento del condominio e legittimazione passiva dell'amministratore*, in *Riv. giur. edil.*, 1969, I, 711.
- G. SPAGNUOLO, *La rappresentanza dell'amministratore nelle azioni intraprese per le parti esclusive dei condomini*, in *Rass. loc. e cond.*, 2004, 508.
- G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 2006, 842.
- G. TERZAGO, *L'amministratore di condominio: attribuzioni e rappresentanza*, in *Rass. loc. e cond.*, 1994, 535.
- L. TISCORNIA, *Poteri dell'amministratore di condominio e volontà dell'assemblea*, in *Arch. loc. e cond.*, 1989, 534.
- R. TRIOLA, *Condominio e contenzioso*, Milano, 1995, 40.
- R. TRIOLA, *Il regolamento di condominio*, Milano, 1992, 4.

#### 4) IL SUPERCONDOMINIO

##### 4.1. - *La lacuna legislativa.*

Il fenomeno che ricade sotto il nome di “supercondominio”, da un lato, si presenta abbastanza recente, e, dall’altro, registra già una complessità di problematiche ad esso connesse.

In particolare, va evidenziato che la disciplina dell’appartenenza e della gestione delle parti comuni nei differenti gruppi di costruzioni, aggregate secondo i criteri più svariati, richiede un’approfondita elaborazione enucleabile dai noti principi, concetti e categorie concernenti la comunione ed il condominio negli edifici, e, al contempo, la soluzione di delicatissime questioni di natura tecnica, attinenti al fondamento dell’uno o dell’altro istituto e, quindi, il riscontro di tali risultati alla luce delle applicazioni pratiche.

E’ sotto gli occhi di tutti che il continuo evolversi delle tecniche di progettazione e di esecuzione degli edifici, finalizzato ad un più razionale sfruttamento delle capacità edificatorie dei fondi urbani ed extraurbani, ha dato luogo alla creazione di complessi edilizi sempre più articolati, distinti in diversi corpi di fabbrica, dotati di autonomia strutturale, ma caratterizzati dalla presenza di una serie di opere e servizi comuni a tutto il complesso edilizio.

Siamo, purtroppo, di fronte ad una lacuna normativa, nel senso che il predetto fenomeno non è previsto né dal codice civile, né da altre leggi speciali, a differenza di alcuni paesi stranieri<sup>152</sup>; in Italia, si riscontra, invece, una notevole confusione sulla disciplina dei diversi gruppi edilizi, che possono riguardare le lottizzazioni al mare o in montagna, villette unifamiliari o case a schiera, o gruppi residenziali urbani, costituiti da numerosi palazzi o da grattacieli con porzioni autonome: è, peraltro, significativo che le intestazioni dei regolamenti che gestiscono tali complessi edilizi si intitolano indifferentemente “regolamenti di comunione” o “regolamenti di condominio”, e con altrettanta disinvoltura, per l’integrazione di tali regolamenti, si richiamano volta per volta le norme proprie della comunione quanto quelle del condominio, ricorrendo sovente ad interpretazioni estensive o analogiche.

Eppure le differenze tra i due istituti sono notevoli, ma, nonostante tali differenze, vi è assoluta incertezza sull’individuazione di un criterio sicuro per applicare le regole dell’uno o dell’altro istituto, non riuscendosi a comprendere se l’opzione dipenda dalla funzione delle singole cose d’uso comune considerate in sé e per sé, o dai caratteri generali del complesso da riguardarsi in modo unitario; non è nemmeno certo se la predetta alternativa sia così netta, o se la scelta tra le due categorie rappresenti soltanto un *trend*, una linea di tendenza, da integrare e precisare, come non sono pacifici i limiti dell’autonomia privata al riguardo, cioè se in che misura ed entro quali confini la stessa possa derogare o modificare la disciplina ritenuta applicabile.

Si tratta di problematiche complesse che si innestano in un tessuto normativo immutato, a fronte del quale la dottrina ha cercato di offrire il proprio apporto, con esiti ricostruttivi non sempre collimanti, mentre la giurisprudenza è, allo stato, alquanto scarsa e talvolta non esaustiva.

Al di sotto, per così dire, dell’analisi “giuridica”, non bisogna, però, mai dimenticare il concreto atteggiarsi della realtà “sociale” del fenomeno del supercondominio, ed in particolare del nuovo sistema

---

<sup>152</sup> Si pensi alla Francia, che disciplina autonomamente già dal 1965 la figura del supercondominio, contemplando le unioni di *syndacats de copropriétaires* - che costituiscono gruppi che devono creare, gestire e curare la manutenzione di attrezzature comuni a più edifici in condominio e risolvere problemi di interesse comune - oppure uno statuto particolare per i *grands ensembles*.

abitativo che ha portato alla nascita di grosse strutture edilizie e di centri polivalenti, e conseguentemente alla modifica dei reciproci rapporti interpersonali di convivenza; infatti, si è passati da una pluralità di edifici isolati ed autonomi, legati accidentalmente da reciproca contiguità, a complessi residenziali concepiti unitariamente, nonché intesi funzionalmente a rispondere più adeguatamente alle nuove esigenze abitative, con ampi spazi di verde, aree attrezzate, impianti sportivi, ambienti ricreativi, centri commerciali, e quant'altro<sup>153</sup>.

Di qui l'esigenza di un intervento normativo sul punto, cercando di evitare i numerosi inconvenienti concreti nonché di risolvere i difficili problemi giuridici che il fenomeno del supercondominio quotidianamente crea, mediante una pluralità di discipline idonee a dare risposta a tutte le variegate problematiche connesse a tale realtà: compito arduo, poiché si tratta di individuare una disciplina regolatrice che sia non solo coerente con il sistema giuridico vigente, ma al contempo sia idonea a fornire una soddisfacente risposta alle molteplici questioni che caratterizzano il complesso immobiliare, in modo da non ostacolare o impedire una corretta, funzionale e dinamica gestione delle vicende del supercondominio.

#### 4.2. - *La definizione.*

Il problema preliminare da risolvere è quello di capire quale fattispecie concreta corrisponda alla categoria giuridica.

In proposito, sotto il profilo definitorio, si usano varie terminologie: si parla di "condominio complesso", per contrapporlo a quello unico o semplice, in modo da sottolineare la presenza di diverse ed integrate organizzazioni, o di "condominio orizzontale", per contrapporlo a quello verticale, oppure di "supercondominio", e quest'altra terminologia, con riferimento al linguaggio pubblicitario e giornalistico, sembra evocare qualcosa di superlativo, anche se è pur vero che, stando al suo significato etimologico, l'avverbio "super" potrebbe designare l'organizzazione che sta sopra appunto, che si affianca o si sovrappone ad un diverso livello rispetto a quella dei singoli condomini relativi agli edifici separati, che peraltro mantengono la loro individualità ed autonomia.

In ogni caso, occorre essere consapevoli che, al *nomen iuris* di supercondominio, potrebbero corrispondere diverse realtà, richiedenti una disciplina differenziata: si va dall'ipotesi dell'unico caseggiato che risulti diviso verticalmente in più scale che godono di una certa autonomia, pur in presenza di parti comuni, quali il lastrico solare, l'ingresso, la strada di accesso, ecc., all'ipotesi di una pluralità di edifici, costituiti in altrettanti condomini, non collegati da parti murarie, che hanno in comune talune cose, impianti e servizi, legati ai primi attraverso la relazione di accessorio a principale, nel senso di migliorare o rendere più amena l'utilizzazione delle singole proprietà dei diversi condomini.

#### 4.3. - *La disciplina applicabile.*

In ordine alla disciplina applicabile, in dottrina si registrano opinioni discordi: in estrema sintesi, alcuni ritengono di applicare alla fattispecie sopra delineata del supercondominio la normativa contemplata per

---

<sup>153</sup> Quindi, un nuovo modello edilizio, una nuova forma di gestione del patrimonio, un nuovo sistema abitativo, nel contesto di una realtà estremamente articolata, con una varietà infinita di sfumature, che, a fatica, trova rispondenza nell'analisi giuridica, nel senso di individuare con certezza una categoria, descriverne la relativa disciplina e realizzare un equo contemperamento dei contrapposti interessi.

l'istituto del condominio (salve alcune deroghe), mentre altri sono favorevoli all'operatività delle disposizioni in tema di comunione.

Entrambe le summenzionate soluzioni ermeneutiche sono state, però, oggetto di critica.

Da un lato, si sostiene che le norme sul condominio sono state poste per regolare l'uso e la gestione di parti dello stesso stabile diviso per piani, perciò generalmente si ritiene che gli artt. 1117 ss. c.c. - partoriti dal legislatore del 1942, sulla falsariga della normativa del 1934 - sono destinati a disciplinare il c.d. condominio verticale, caratterizzato cioè dall'unicità dell'edificio; del resto, anche dal riferimento testuale si fa rinvio ad un edificio (termine usato al singolare), con le medesime fondamenta e lo stesso tetto, escludendo, quindi, le ipotesi in cui la proprietà comune riguardi parti strutturalmente autonome o sia posta addirittura in edifici distinti; in quest'ottica, la disciplina della comunione consente, invece, un'amministrazione più snella nonché una maggiore "governabilità", pur nel rispetto dei singoli partecipanti al supercondominio.<sup>154</sup>

Dall'altro, si opina che, qualora si riscontri tra le parti comuni del complesso ed i singoli edifici (limitrofi ed autonomi) un rapporto di strumentalità funzionale - nel senso che le prime siano necessarie o destinate immediatamente a servire le unità immobiliari - non si vede perché non si possa fare ricorso alla normativa contemplata per il condominio, sicché la presunzione di cui all'art. 1117 c.c. (in difetto di titolo contrario) opera con riferimento (anche) ai beni posti in edifici limitrofi; questo non toglie che tale normativa debba applicarsi meccanicamente, in quanto la stessa esigerà gli adattamenti opportuni, prendendo in considerazione i peculiari interessi afferenti al gruppo degli edifici, avuto riguardo ai caratteri delle parti comuni prese nel loro insieme, nonché alla loro funzione particolare rispetto al tutto, portando, comunque, alla coesistenza di un'organizzazione supercondominiale con i condominii dei singoli edifici<sup>155</sup>.

In una posizione a parte si pone la tesi del c.d. doppio regime<sup>156</sup>, la quale, nel tentativo di fissare un criterio fondamentale idoneo a tracciare una linea di confine tra i predetti istituti, osserva, in buona sostanza, che ciascuna categoria di beni deve essere assoggettata alla disciplina che le è propria secondo la funzione che svolgono, ossia se i predetti beni costituiscono parti necessarie per l'esistenza o per l'uso delle unità abitative oppure accrescono solo il pregio ed il valore del complesso immobiliare<sup>157</sup>.

Secondo quest'ultimo orientamento, si avverte, altresì, che non deve indurre in errore sulla natura di diritto (di condominio o di comunione) la mera collocazione del bene o dell'impianto rispetto all'edificio: invero, si puntualizza che una piscina, i campi da tennis, gli spazi verdi, anche se nel comune parlare vengono spesso definiti "condominiali", non realizzano che una comunione tra i partecipanti al condominio, perché detti beni - per quanto rendano appunto più amena la porzione di proprietà individuale o ne possano accrescere il valore economico al di là del mero valore dell'impianto stesso - non risultano caratterizzati da quella relazione di accessorietà rispetto alla proprietà individuale e ben possono essere oggetto di godimento totalmente svincolato dal godimento di quest'ultima; in altri termini, non costituiscono parti

---

<sup>154</sup> In giurisprudenza, in linea con tale tesi sembra isolata Cass. 20 giugno 1989, n. 2923, in *Riv. giur. edil.*, 1989, I, 859, anche se, in detta sentenza, ancorché alla fine vengono applicate le norme alla comunione, nel principio della motivazione si afferma di condividere l'altro indirizzo giurisprudenziale.

<sup>155</sup> Nel senso di riconoscere applicabile alle fattispecie in esame le norme sul condominio si sono espresse, di recente, Cass. 7 luglio 2000, n. 9096, in *Corr. giur.*, 2001, 211, e Cass. 19 marzo 1994, n. 2609, in *Arch. loc. e cond.*, 1994, 536.

<sup>156</sup> V., per tutte, Cass. 3 ottobre 2003, n. 14791, in *Riv. giur. edil.*, 2004, I, 81.

<sup>157</sup> Per esempio, i cancelli, i viali di accesso, i parcheggi comuni sarebbero disciplinati dalle norme sul condominio, mentre gli spazi verdi, i parchi giochi, gli impianti sportivi ricadrebbero nella disciplina della comunione.

necessarie per l'esistenza e per l'uso delle unità abitative, né destinate al loro uso e servizio, e peraltro, senza queste cose in comune, le costruzioni in oggetto esisterebbero ugualmente e potrebbero del pari essere tranquillamente utilizzate.

D'altronde, lo stesso art. 1117 c.c. prevede le due differenti forme di collegamento tra i piani e le porzioni di piano, da un lato, e le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, dall'altro: in particolare, un collegamento "funzionale", consistente nell'incorporazione tra entità inscindibili, che si manifesta come necessità per l'esistenza o per l'uso che rende le cose in proprietà individuale e le cose comuni inseparabili le une dalle altre, pur nella loro autonoma rilevanza giuridica, nonché un collegamento "materiale", consistente nella congiunzione tra *res separabili*, che si traduce nella destinazione all'uso o al servizio, dando luogo ad un'unione fisica stabile tra le *res medesime*, che però può essere posta nel nulla senza grave deterioramento dei beni.

Il *discrimen* viene così individuato nella relazione strumentale che caratterizza i beni condominiali rispetto alla piena autonomia dei beni oggetto di una mera comunione: osservano i giudici di legittimità che "le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, contemplati dalle norme sul condominio negli edifici, non sono suscettibili di autonoma utilità, perché sono o strutturalmente necessari alla stessa esistenza del bene individuale, ovvero funzionalmente destinati al servizio di questo, in guisa che il godimento dei beni comuni è strumentale al godimento (o al miglior godimento) del bene individuale .... per contro, ai beni in comunione difetta il carattere della strumentalità, perché il rapporto di comunione si esaurisce nella mera contitolarietà dei diritti, e ciascuno dei contitolari è in grado di godere direttamente del bene soddisfacendo in maniera immediata il proprio interesse, sia pure con il limite giuridico della concorrenza delle altre quote<sup>158</sup>".

Logico corollario di tale tesi è che, se sussiste la relazione di accessorietà nel senso sopra esposto tra beni, impianti o servizi comuni e beni di proprietà individuale<sup>159</sup>, sui primi si insatura un diritto di condominio - con tutte le conseguenze immaginabili che, nella fattispecie in esame, interessavano l'impugnabilità delle delibere e tutte le problematiche connesse alla validità della costituzione dell'assemblea, all'inserimento dell'argomento votato nell'ordine del giorno, al raggiungimento dei *quorum* prescritti, e quant'altro - mentre qualora difetti tale relazione, i beni comuni che spettano *pro quota* ai titolari di proprietà individuali insistenti su piani o porzioni di piano devono essere oggetto di ordinaria comunione (e ciò anche quando rivelino un qualche tipo di collegamento con questi ultimi, diverso però dal rapporto di accessorio a principale).

Va riconosciuto che tale tesi se, da un lato, ha il pregio di analizzare la particolarità del singolo bene all'interno del complesso, dall'altra, potrebbe comportare, sempre se correttamente individuato - e ciò non è spesso agevole - un duplice modo di amministrazione dei diversi beni, con probabili difficoltà e rallentamenti nella gestione del supercondominio, a meno di ritenere l'attrazione di un regime nell'altro a seconda del criterio della prevalenza<sup>160</sup>.

#### 4.4. - La costituzione.

---

<sup>158</sup> Così Cass. n. 14791/2003 cit.

<sup>159</sup> Il caso concreto riguardava un sistema fognario, peraltro espressamente richiamato nell'art. 1117 c.c.

<sup>160</sup> Ad esempio, in un complesso urbano le cose accessorie, come il cortile comune, potrebbero essere prevalenti, per numero ed importanza, rispetto al giardinetto attrezzato per i giochi dei bambini, mentre, nelle località di villeggiatura, le cose accessorie potrebbero essere poche e quelle destinate ad offrire mera amenità al complesso, come le aree attrezzate, risultano di cospicuo valore.

Il fenomeno del c.d. supercondominio si verifica sia che si tratti di cose, che restano in comune tra gli edifici separati successivamente allo scioglimento, sia se le cose siano comuni, a far tempo della costruzione, ad edifici distinti e costituiti in condominii autonomi.

La prima ipotesi è contemplata dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c.: in particolare, l'art. 61 disp. att. c.c. prevede lo scioglimento del condominio qualora un gruppo di edifici si possa dividere in parti, che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi<sup>161</sup>, e ciò o con la maggioranza indicata dall'art. 1136 c.c., vale a dire con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio<sup>162</sup>, oppure per disposizione dell'autorità giudiziaria, su ricorso di un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio per la quale si chiede la separazione; l'art. 62 disp. att. c.c., a sua volta, contempla il caso in cui, nonostante lo scioglimento del condominio e la costituzione di condominii separati, tra i partecipanti restano in comune talune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c.

Pertanto, al preesistente unico condominio, costituito da una pluralità di edifici o di corpi distinti di un unico più ampio complesso immobiliare, si sostituisce una pluralità di strutture autonome, più agili, che non soggiacciono alla macchinosità di una gestione unica, contraddistinta da un numero eccessivo di condomini e dal coesistere di interessi contrastanti e oggettivamente di non facile composizione<sup>163</sup>.

La Cassazione<sup>164</sup>, sul punto, ha ribadito il principio per cui, qualora, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., un edificio condominiale venga diviso in porzioni aventi caratteristiche di edifici autonomi, con lo scioglimento del condominio originario e la costituzione di condominii separati, ma sono lasciate, in comproprietà di tutti i partecipanti a detto condominio originario, alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., queste ultime restano soggette non alla disciplina della comunione in generale, ma alla disciplina del condominio degli edifici.

La seconda ipotesi - cose comuni, a far tempo della costruzione, ad edifici distinti e costituiti in condominii autonomi - si verifica sia nelle lottizzazioni al mare, in montagna o nelle località di villeggiatura, dove gli aggregati sono di solito costituiti da villette o da costruzioni plurifamiliari, sia nei moderni centri residenziali urbani.

Si pensi<sup>165</sup> ad un gruppo di edifici separati che abbiano in comune alcune cose, servizi ed impianti necessari per l'uso o destinati al servizio degli stessi, come, ad esempio, gli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento e per l'acqua calda, di illuminazione, la cisterna e gli impianti di scarico delle acque, il servizio di portierato e di custodia, il citofono, gli accessi o gli ingressi (che mettono in comunicazione il gruppo dei fabbricati con la pubblica via), le strade interne ed il passaggio per accedere ai singoli edifici, le zone destinate al parcheggio per le automobili, cose tutte che sono necessarie per l'esistenza degli edifici, o sono destinate all'uso strumentale delle relative unità immobiliari.

---

<sup>161</sup> Il fenomeno inverso, teso a dare vita ad un solo condominio da parte dei condomini di più fabbricati, è stato analizzato da Cass. 28 ottobre 1995, n. 11276, in *Foro it.*, 1996, I, 3182.

<sup>162</sup> E' richiesto, invece, il *quorum* qualificato contemplato per le innovazioni "qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranò opere per la sistemazione diversa dei locali e delle dipendenze dei condomini".

<sup>163</sup> Per un'ipotesi particolare di soppressione del servizio comune di portierato, v. Cass. 5 ottobre 2001, n. 12290, in *Foro it.*, 2001, I, 3522.

<sup>164</sup> Cass. 16 marzo 1993, n. 3102, in *Arch. loc. e cond.*, 1993, 494; Cass. 19 gennaio 1985, n. 145, in *Riv. giur. edil.*, 1986, I, 98; Cass. 16 marzo 1981, n. 1440, in *Arch. loc. e cond.*, 1981, 213; Cass. 5 gennaio 1980, n. 65, in *Foro it.*, 1980, I, 1370.

<sup>165</sup> Riprendendo le esemplificazioni di Cass. n. 9096/2000 cit.

Ma si pensi anche alle zone verdi, ai parchi, ai giardini, agli impianti sportivi (le piscine, i maneggi, i campi da tennis, da calcio, da pallavolo, da pallacanestro, da bocce, ecc.), ai locali adibiti ai servizi vari, come centri sociali o commerciali, i negozi, i supermercati, gli sportelli bancari, i ristoranti e le attrezzature per le spiagge ed i porti, cose tutte che accrescono i pregi ed il valore del complesso immobiliare e forniscono ai comproprietari *comfort* e svago, per un'elevata qualità della vita.

In questa prospettiva, i giudici di legittimità<sup>166</sup> confutano la tesi di chi intendeva ricollegare l'effetto dell'inapplicabilità della normativa sul condominio (e la conseguente sostituzione con quella sulla comunione), prendendo spunto da un'interpretazione letterale dei richiamati artt. 61 e 62, che consentirebbero la sopravvivenza di un condominio "limitato" soltanto qualora l'originario unico condominio composto da uno o più edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi venga sciolto con la costituzione di due o più condominii separati, rimanendo in comune agli originari partecipanti alcune delle cose indicate nell'art. 1117 c.c., e non invece quando più condominii autonomi sin dall'origine intendessero instaurare un diritto di condominio su beni, impianti o servizi in comune.

Ribadendo che, se sussiste la relazione di accessorietà sopra menzionata, è irrilevante che la stessa operi con riferimento ad un solo edificio oppure a più fabbricati autonomi<sup>167</sup>, si precisa che le richiamate disposizioni di attuazione del codice civile non fanno altro che ribadire il principio generale contenuto nell'art. 1118 c.c., sicché, anche nell'ipotesi di scioglimento di un condominio complesso in più condominii autonomi, risulta preclusa la rinuncia al diritto sulle cose che inevitabilmente "sono condominiali e tali restano", perché presentano quelle caratteristiche di accessorietà rispetto ai beni di proprietà esclusiva; d'altronde - prosegue il Supremo Collegio - "se è impossibile rinunciare al diritto sui beni condominiali quando un condominio si fraziona in condominii autonomi, certamente tale diritto necessariamente si instaura anche nel caso in cui i titolari delle proprietà solitarie di piani o porzioni di piano di diversi corpi di fabbrica, costituiti sin dall'origine in autonomi condomini, abbiano deciso di asservire un unico bene o impianto al servizio comune delle loro proprietà<sup>168</sup>".

#### 4.5. - *L'assemblea.*

Come per il condominio, anche per il supercondominio l'assemblea rappresenta l'organo sovrano di questa organizzazione ed è costituita dall'insieme dei condomini; applicando *tout court* la disciplina in materia di condominio, ne deriva che, sulle materie attribuite alla competenza dell'assemblea - ossia quelle indicate dall'art. 1135 c.c. e quelle previste negli articoli precedenti (si pensi alle innovazioni) - le deliberazioni debbano assumersi con la partecipazione alla riunione collegiale di tutti i partecipanti delle unità immobiliari facenti parte del complesso<sup>169</sup>, e, in particolare, con le disposizioni di cui all'art. 1136 c.c.

---

<sup>166</sup> Cass. n. 14791/2003 cit.

<sup>167</sup> Nel senso che la disciplina del condominio trova applicazione ogni volta che vi siano cose rientranti per la loro destinazione e struttura tra quelle previste nell'art. 1117 c.c., a nulla rilevando che i piani o porzioni di piano alla cui utilizzazione o migliore utilizzazione le cose servono siano compresi in un edificio unico o, invece, in parti di edifici aventi caratteristiche di edifici autonomi ed addirittura in edifici anche originariamente distinti, v. anche Cass. 20 marzo 1984, n. 5315, in *Giur. it.*, 1984, I, 1, 1077.

<sup>168</sup> Cass. n. 14791/2003 cit. in motivazione.

<sup>169</sup> Sulla convocazione di tutti i proprietari delle singole unità immobiliari facenti parte del supercondominio, v. Cass. 8 agosto 1996, n. 7286, in *Foro it.*, 1996, I, 2563.

che, in tema di calcolo delle maggioranze, ha riguardo agli elementi reali e personali, configurati, rispettivamente, dalle unità abitative comprese nel complesso e dai proprietari<sup>170</sup>.

Allo stato attuale, quindi, non si può sostituire l'assemblea del supercondominio con il "collegio degli amministratori" dei condominii separati, i primi in qualità di rappresentanti dei secondi; ne consegue che, stante l'inderogabilità da parte del regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, delle norme concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, è da considerarsi nulla, per contrarietà a norme imperative (artt. 1136 e 1138 c.c.), la clausola del regolamento contrattuale che preveda che l'assemblea del supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condominii anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono<sup>171</sup>.

Innanzitutto, perché l'ente condominiale è articolato "dualisticamente" in distinti momenti: quello assembleare e quello amministrativo, e non è permesso sovrapporre i due organismi, stante l'inderogabilità (anche da parte dei regolamenti di natura contrattuale) delle norme che li contemplano e ne prevedono la composizione ed il funzionamento; inoltre, perché la maggioranza espressa in assemblea potrebbe non corrispondere alla maggioranza dei partecipanti<sup>172</sup>, e si potrebbero creare delicati problemi riguardo all'impugnazione, essendo dubbio che la rappresentanza conferita a maggioranza all'amministratore possa vincolare anche gli assenti o i dissenzienti, privandoli della possibilità di opporsi alle decisioni adottate.

L'espediente del collegio degli amministratori, in effetti, è scaturito dalle necessità della pratica, che ha registrato indiscutibili difficoltà di riunire insieme i numerosi partecipanti in assemblee affollatissime ed ingovernabili, per non parlare, poi, della difficoltà del formarsi dei *quorum* previsti dalla legge per le varie deliberazioni<sup>173</sup>; invero, va evidenziato che spesso i partecipanti al supercondominio sono estremamente numerosi, sì da rendere praticamente impossibile l'*iter* assembleare dalla fase della riunione sino a quella della deliberazione, vanificando altresì, di fatto, la possibilità che i singoli possano in concreto rappresentare e tutelare i propri interessi all'interno dell'organismo collettivo.

Tuttavia, se, da un lato, si riconosce che i titolari delle quote sono i singoli condomini, proprietari delle unità immobiliari poste in ciascun edificio autonomo, dall'altro lato, coerentemente non si può sostenere che l'amministratore possa rappresentare "tutto" il condominio con quel mandato che la maggioranza assembleare - e, quindi, non necessariamente l'unanimità dei partecipanti - gli ha conferito ed in proporzione al valore che il singolo edificio ha in relazione alle parti comuni del complesso<sup>174</sup>.

---

<sup>170</sup> Nel senso che è a carico del supercondominio, convenuto dal condomino per la declaratoria di nullità della delibera perché adottata senza convocarlo, l'onere di dimostrare che invece tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati, v. Cass. 19 agosto 1998, n. 8199, in *Foro it.*, Rep. 1998, voce *Comunione e condominio*, n. 184; nella giurisprudenza di merito, si segnalano Trib. Roma 18 maggio 1993, in *Rass. equo canone*, 1993, 316, e Trib. Milano 16 maggio 2002, in *Arch. loc. e cond.*, 2003, 214.

<sup>171</sup> Cass. 6 dicembre 2001, n. 15476, in *Riv. giur. edil.*, 2002, I, 310; Cass. 28 settembre 1994, n. 7894, in *Foro it.*, 1995, I, 1223; tra le decisioni di merito, v. App. Napoli 27 gennaio 1997, in *Arch. loc. e cond.*, 1998, 227; *contra* Trib. Roma 18 maggio 1993, in *Foro it.*, 1994, I, 2920.

<sup>172</sup> Specie qualora il supercondominio sia composto da edifici di diversa grandezza, v. Cass. 13 giugno 1997, n. 5333, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Comunione e condominio*, n. 227.

<sup>173</sup> Sulle conseguenze del ritardo dovuto al fatto della protrazione dell'assemblea particolare di uno dei fabbricati di cui il supercondominio si componeva, v. Trib. Napoli 23 ottobre 1996, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 270.

<sup>174</sup> Per alcune fattispecie peculiari prese in considerazione dalla giurisprudenza di merito, anche sotto il profilo della tutela giudiziaria, v. Trib. Napoli 12 ottobre 1994, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 658; Trib. Monza 25 maggio 1991, in *Giur. merito*, 1993, 51; Trib. Milano 25 febbraio 1988, in *Giur. it.*, 1989, I, 2, 411; Pret.



#### 4.6. - L'amministratore.

Per quanto riguarda l'amministratore, si è abbastanza concordi nel ritenere la "necessità" della sua nomina - nulla esclude che l'amministratore possa essere anche quello di un condominio separato - derivando ciò dalla pluralità, valore ed importanza delle cose, dei servizi e degli impianti comuni che, di regola, caratterizzano il supercondominio, in rapporto con il condominio singolo, ove la nomina è imposta solo qualora si superi il numero di quattro condomini (art. 1129 c.c.); anche se va riconosciuto che, talvolta, vari edifici possano avere in comune soltanto la strada di accesso e poche altre cose di modesta consistenza, per cui le occasionali e sporadiche attività di gestione potrebbero essere compiute collegialmente dagli amministratori dei condominii separati, operando di fatto in pieno accordo tra loro, sembra opportuno istituire la figura dell'amministratore del supercondominio, considerando che, sovente, il numero e la rilevanza delle cose comuni richiede una cura attenta e continua, e che l'accordo, che legittima la gestione di fatto, può venir meno in ogni momento.

Ne consegue che, se l'assemblea del supercondominio non provvede, o perché non si riunisce o perché non delibera o perché non si forma una maggioranza (art. 1105, ultimo comma, c.c., applicabile in forza del rinvio di cui all'art. 1139 c.c.), i singoli partecipanti al supercondominio potranno richiedere la relativa nomina all'autorità giudiziaria, come sempre a quest'ultima potranno rivolgersi gli estranei che intendono iniziare una lite nei confronti del supercondominio per chiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 65 disp. att. c.c.<sup>175</sup>

Analogamente a quello del condominio, l'amministratore del supercondominio: a) sarà nominato dall'assemblea, ritualmente convocata, composta da tutti i partecipanti al condominio, con le maggioranze di cui all'art. 1136, commi 2 e 4, c.c.<sup>176</sup>; b) avrà gli stessi poteri e doveri, sostanziali e processuali, contemplati dagli artt. 1130 e 1131 c.c., o quelli più ampi attribuiti dal regolamento<sup>177</sup>; c) durerà in carica un anno, potrà essere in ogni tempo revocato dall'assemblea, come potrà essere revocato dal giudice secondo le previsioni di cui all'art. 1129, comma 3, c.c., su ricorso anche di ciascun partecipante<sup>178</sup>.

---

Taranto 18 marzo 1988, in *Giur. merito*, 1989, 882; Trib. Milano 9 marzo 1987, in *Arch. loc. e cond.*, 1989, 742; Trib. Savona 17 novembre 1980, in *Giur. merito*, 1981, 1240.

<sup>175</sup> Cass. 14 dicembre 1988, n. 6817, in *Giur. it.*, 1990, I, 1, 262.

<sup>176</sup> Secondo Cass. 2923/1989 cit., che ritiene, invece, applicabile alla fattispecie in oggetto il regime della comunione, la nomina di un amministratore dei beni comuni, anche al fine della sua legittimazione per la tutela dei medesimi, non può discendere da una delibera resa a norma dell'art. 1136 c.c., ma postula una manifestazione di volontà di tutti i partecipanti, o le diverse procedure all'uopo contemplate dal regolamento contrattuale della comunione.

<sup>177</sup> Nel senso che all'amministratore delle parti comuni di un supercondominio spettano tutte le facoltà inerenti a tale gestione, tra cui quella relativa alla legittimazione ad agire senza delega di rappresentanza, v. Trib. Roma 4 luglio 1994, in *Arch. loc. e cond.*, 1994, 838; per contro, gli amministratori dei singoli condominii, potendo esercitare i poteri previsti dalla legge solo con riferimento all'edificio cui sono preposti, non sono legittimati a pretendere dai singoli condomini i contributi relativi ad una centrale termica, che sia al servizio di più edifici condominiali, salvo che tale potere sia stato loro attribuito con delibera dell'assemblea del supercondominio, v. Cass. 4 maggio 1993, n. 5160, in *Vita notar.*, 1994, I, 175; per una fattispecie particolare relativa ad un'opposizione a decreto ingiuntivo proposta da un condomino contro l'amministratore di un condominio del suo edificio, che agiva per conseguire il pagamento di somme dovute per il servizio del riscaldamento centrale facente capo ad un supercondominio composto da altri fabbricati, v. Cass. 29 settembre 1994, n. 7946, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 857.

<sup>178</sup> Per un'applicazione analogica dell'art. 110 c.p.c. ai fini processuali allorché un complesso immobiliare si sciogla e si costituiscono tanti condominii separati, v. Cass. 11 aprile 1995, n. 4156, in *Giust. civ.* 1995, I, 1771.

#### 4.7. - Il regolamento.

Qualora non si sia provveduto per atto di autonomia privata, mediante un contratto all'atto di costituzione *ex novo* del complesso - in pratica, predisposto *ab initio* dall'originario costruttore del complesso edilizio ed accettato dai singoli partecipanti al momento della stipula dei singoli atti di acquisto - è opportuno che un apposito regolamento fissi, comunque, le regole generali per la gestione delle cose comuni del complesso immobiliare<sup>179</sup>.

E ciò, di regola, in ragione del numero, del valore e dell'importanza che rivestono le cose, servizi ed impianti in comune, soprattutto al fine di evitare o diminuire l'insorgenza di possibili contrasti; peraltro, anche nel caso di scioglimento del condominio, è difficile che l'assemblea deliberi di mantenere in vita il testo esistente per tutto quanto attiene alla gestione delle cose indivise (ciò non esclude che sussistano dei casi in cui vi sia un solo bene in comune ed il regolamento si presenti superfluo).

In tal modo, coesisteranno il regolamento del supercondominio con quello dei singoli condomini, ma il regolamento del supercondominio assume un rilievo del tutto particolare e presenta elementi di complessità più marcati rispetto ad un normale regolamento di condominio: gli aspetti strettamente negoziali possono, infatti, contemplare previsioni urbanistiche particolari, obblighi di destinazione e rispetto delle parti comuni, diritti reali di godimento quali servitù, modalità di funzionamento e gestione più articolati rispetto al condominio ordinario.

L'oggetto sarà, normalmente, limitato all'individuazione delle norme dirette a regolare l'uso e le modalità di godimento delle parti comuni (ad esempio, l'utilizzazione dei cortili per il parcheggio delle autovetture o l'orario di gioco dei bambini nelle aree verdi), la ripartizione delle spese (ad esempio, riguardo al servizio di portineria o di riscaldamento) e la partecipazione all'amministrazione delle suddette parti comuni.

A stretto rigore, il regolamento non dovrebbe menomare i diritti di ciascun condomino concernenti le parti comuni, e, *a fortiori*, non dovrebbe imporre limitazioni ai poteri ed alle facoltà sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, salvo che le suddette restrizioni non riguardino l'uso della cosa singola che alteri la destinazione del complesso, oppure implichi un'utilizzazione eccessiva tale da pregiudicare l'altrui godimento.

In questa prospettiva, per assicurare il miglior godimento delle singole unità immobiliari e del complesso nonché per assicurare l'omogeneità nell'utilizzazione delle stesse ed evitare i danni reciproci, il proprietario dell'area o l'unico costruttore - predisponendo il regolamento, che, di regola, ogni acquirente accetta (inconsapevolmente o supinamente) nel proprio rogito notarile - può vincolare la destinazione degli appartamenti in conformità con la destinazione del gruppo di edifici, come può impedire quelle attività ed iniziative individuali che turbino l'armonia del tutto<sup>180</sup>.

#### 4.8. - L'uso delle cose comuni.

---

<sup>179</sup> Nel condominio singolo l'obbligatorietà del regolamento è imposta, invece, quando i condomini siano più di dieci ex art. 1138 c.c.

<sup>180</sup> Ad esempio, in un complesso residenziale composto da fabbricati signorili destinati a civile abitazione, adibire alcuni immobili ad attività imprenditoriali o commerciali, a studi professionali, o ad uffici pubblici, ecc. significa dar vita ad un traffico di cose e persone che potrebbe recare molestie talvolta intollerabili.

In mancanza di apposito regolamento, l'esercizio del diritto del singolo condomino di usare delle cose e di beneficiare dei servizi e degli impianti comuni sarà circoscritto, nel supercondominio, dalle norme generali (art. 1102 c.c., applicabile in forza del rinvio dell'art. 1139 c.c.), che prevedono determinate delimitazioni, nel senso del divieto di impedire il pari uso degli altri partecipanti ed alterare la destinazione della *res*; se, per converso, non si impedisce il pari uso, escludendo il concorrente diritto degli altri, e non si produce il deterioramento materiale della cosa a proprio vantaggio, il singolo potrà apportare anche le modifiche atte a migliorarne il godimento.

Per quanto concerne le innovazioni, le quali determinano una trasformazione della cosa nella sua entità sostanziale, ovvero alterano o immutano la destinazione della stessa, troverà applicazione l'art. 1120, comma 2, c.c., per cui non si potrà deliberare le nuove opere che recano pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del complesso, o che alterano il decoro architettonico o rendono le parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

In questa prospettiva, si potrà statuire la trasformazione di un impianto sportivo o di parte del giardino in parcheggio di automobili, la costruzione di un campo da tennis in una zona verde, la realizzazione della guardiola del portiere nel viale di accesso, l'apertura di nuovi ingressi nel muro di cinta, ecc., mentre non si potranno deliberare lavori che comportino crolli o rovine, o che esponano la vita del complesso a subire la condotta di malintenzionati, o che mettano in pericolo i beni comuni sottoponendoli al rischio di incendi o alluvioni, o che determinino una disarmonia al gruppo degli edifici considerato nel suo insieme, o che causino la distruzione della cosa comune.

#### 4.9. - *Le spese.*

Anche per il supercondominio - sempre in mancanza di apposite norme regolamentari - si dovrà distinguere le spese per la conservazione da quelle per l'uso, essendo diverso il criterio contemplato per la loro ripartizione.

Le spese per la conservazione sono quelle attinenti all'integrità dei beni oggetto del supercondominio, cioè gli esborsi diretti a conservarli (manutenzione ordinaria e straordinaria, riparazioni), o a ricostruirli ed a ripristinarli, mentre quelle per l'uso sono quelle relative al godimento immediato delle cose comuni (energia elettrica, carburante, pulizia, ecc.).

Le prime si suddivideranno tra i partecipanti in proporzione con le quote riprodotte dalle tabelle millesimali, indipendentemente dall'attitudine della cosa a servire in misura diversa e dall'uso attuato in concreto dai singoli, per contro, le seconde si ripartiranno in proporzione all'uso, perché rispetto a tali erogazioni assume preminente rilievo il fattore soggettivo<sup>181</sup>.

Per le tabelle millesimali del complesso, che rappresentano la quota di spettanza del singolo sulle cose comuni a più edifici, si dovrà calcolare, prima, la misura proporzionale da riconoscersi ad ogni singolo edificio in rapporto al suo valore nei confronti degli altri fabbricati dell'intero complesso, e, poi, suddividere questo dato tra i partecipanti al condominio di ogni singolo edificio; in altri termini, nel supercondominio, il

---

<sup>181</sup> Sembra pacifico che l'amministratore del supercondominio - e non l'amministratore del condominio singolo - possa e debba promuovere l'azione monitoria per il recupero dei contributi relativi al supercondominio stesso da parte dei condomini morosi: il decreto ingiuntivo si potrà ottenere in base allo stato di riparto approvato dall'assemblea e senza una previa autorizzazione da parte di quest'ultima.

consueto rapporto tra le unità immobiliari ed il fabbricato che le comprende, si integra con il valore proporzionale di ciascun edificio rispetto all'intero gruppo degli immobili.

Analogamente al condominio, le tabelle millesimali del supercondominio, in mancanza, potranno essere formate dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun partecipante, come potranno essere modificate qualora non rispecchiano la proporzione reale tra il valore delle unità immobiliari ed il fabbricato, o tra questo e l'intero gruppo di edifici, perché conseguenza di un errore o per le mutate le condizioni del complesso.

Circa la ripartizione delle spese, dunque, saranno operanti due tabelle: una per il supercondominio e l'altra per ogni singolo edificio; ne consegue che ciascun condomino disporrà di due distinte quote: la prima si riferisce alle cose, servizi e impianti comuni del complesso edilizio, e la seconda alle parti comuni dell'edificio in cui si trova la sua proprietà esclusiva.

In quest'ottica, ad esempio, per le attrezzature sportive o ricreative che spesso accedono al complesso immobiliare, si possono distinguere quelle, come i campi da tennis, che consentano un uso differenziato, il che potrebbe giustificare una diversità del costo di manutenzione, facendo anche pagare un *quantum* proporzionato all'uso concretamente fatto da ciascuno, da quelle, come i parchi giochi, che siano contraddistinte dall'uso promiscuo ed incontrollabile, per le quali, non potendo attingere a diversi criteri di ripartizione delle spese, si deve ricorrere alla generale indicazione delle tabelle millesimali.

#### 4.10. - *Le ipotesi di riforma.*

Le iniziative legislative attualmente pendenti presso il Parlamento sul punto ricalcano, in buona sostanza, il contenuto del testo unificato proposto dal Comitato ristretto della Commissione Giustizia del Senato della Repubblica il 24 febbraio 2004, ed approvato, con qualche ritocco, dalla medesima Commissione in sede referente il 20 maggio 2004, e non potuto passare alla sede deliberante per anticipata fine della relativa legislatura.

Tale testo, tuttavia, sembra alquanto lacunoso poiché, a parte il rinvio alla normativa in materia di condominio, non si occupa - come forse sarebbe stato opportuno vista la complessità del fenomeno - di come si costituisce il supercondominio, dell'amministratore, dell'uso delle cose comuni, delle innovazioni, della ripartizione delle spese, e quant'altro, sicché l'interprete ogni volta dovrà operare un notevole sforzo per adattare la normativa condominiale alle peculiarità del caso di specie.

Laddove, invece, si devono evidenziare le maggiori perplessità è nel disposto del comma 3 dell'art. 66 disp. att. c.c., dedicato alle modalità di intervento in assemblea; la prima parte della norma prevede che, nel supercondominio, vi è l'obbligo di nominare un rappresentante in assemblea: dunque, si istituzionalizza la figura del "rappresentante" del singolo condominio all'assemblea del supercondominio: tale opzione legislativa sembra sia suggerita dalle necessità della pratica, che ha registrato indiscutibili difficoltà di riunire insieme i numerosi partecipanti in assemblee affollatissime ed ingovernabili, per non parlare, poi, della difficoltà del formarsi dei *quorum* previsti dalla legge per le varie deliberazioni.

Il problema è che quel rappresentante, eletto con una maggioranza, sia pure qualificata - o, addirittura, in difetto, eletto per sorteggio dal presidente dell'assemblea - "può esercitare tutti i poteri inerenti al diritto di proprietà sulle parti comuni", e quindi incidere sulle situazioni giuridiche anche di quella minoranza di condomini che non lo ha designato; addirittura contribuendo sia "a formare il regolamento", che potrebbe contenere anche disposizioni atte a menomare i diritti di ciascun condomino sulle parti comuni o imporre limitazioni alle facoltà di utilizzo delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, sia "a precisare il valore

proporzionale delle singole proprietà e ad esprimerlo con apposita tabella ad esso allegata”, che rappresenta la quota di spettanza del singolo sulle cose comuni a più edifici, la cui determinazione esula dalle competenze dell'assemblea che delibera a maggioranza; trattasi, infatti, di situazioni che rientrano nell'autonomia privata e richiedono una convenzione totalitaria dei partecipanti al supercondominio, e di certo non possono essere di prerogativa del c.d. collegio dei rappresentanti del condominii singoli.

Bibliografia essenziale sull'argomento:

- M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, Milano, 1979, 328.
- G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile* a cura di A. Scialoja e G. Branca, Bologna-Roma, 1982, 397.
- R. BIANCO, *Condominio complesso, scioglimento di fatto e aspetti processuali*, in *Giur. merito*, 1982, 1205.
- R. CORONA,, *Supercondominio*, voce aggiornata 1997, in *Encicl. dir.*, Milano, vol. I, 955.
- R. CORONA, *Il supercondominio, condominio negli edifici, complessi immobiliari ed edifici complessi*, Milano, 1985.
- R. CORONA,, *Riflessioni in tema di supercondominio*, in *Riv. giur. sarda*, 1993, 493.
- M. D'AMICO, *Il “supercondominio”: problemi e prospettive*, in *Arch. loc. e cond.*, 2000, 221.
- M. DE TILLA, *Supercondominio, entità giuridica o valore convenzionale?*, in *Immobili & diritto*, 2005, n. 9, 14.
- M. DE TILLA, *Sul supercondominio*, in *Rass. loc. e cond.*, 2004, 190.
- M. DE TILLA, *Supercondominio, comunione di diritti e condominio parziale*, in *Rass. equo canone*, 1993, 5.
- M. DE TILLA, *Le quote millesimali nel supercondominio*, in *Giur. merito*, 1993, 52.
- M. DE TILLA, *Qual è la normativa applicabile nel caso di spazi o beni comuni a più edifici costituenti autonomi condominii: comunione, supercondominio o condominio complesso?*, in *Giust. civ.* 1990, I, 1086.
- A.G. DANA, *La proprietà immobiliare urbana. Vol. III: Il condominio e il supercondominio. Nuovi modelli di proprietà immobiliare urbana*, Milano, 2005.
- E. DITTA, *Sulla disciplina applicabile al complesso immobiliare costituito da più edifici: il c.d. supercondominio*, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 860.
- E. DITTA, *Il supercondominio*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1991, II, 482.
- M. DOGLIOTTI, *Il supercondominio*, in *Rass. dir. civ.*, 1993, 763.
- M. DRASSICH, *Il supercondominio*, in *Studium iuris*, 1999, 66.
- F. ESPOSITO, *La sempre problematica figura del “supercondominio”*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2008, I, 799.
- A. FERRARI, *Il supercondominio*, Padova, 1992, 41.
- T. GALLETTO, *Appunti sul condominio complesso o supercondominio*, in *Riv. giur. edil.*, 1983, II, 336.
- F. GIRINO, *Il condominio: riflessioni generali de jure condendo*, in *Riv. notar.*, 1988, 588.
- G.G. GRECO, *Supercondominio: relazione di accessorietà e disciplina applicabile*, in *Corr. giur.*, 2001, 211.

- A. MASSACCI, *La responsabilità del supercondominio per i danni cagionati al lastrico solare di proprietà esclusiva di un condomino*, in *Riv. giur. sarda*, 1992, 9.
- F. MAZZIA, *Unità immobiliare compresa in più edifici e scioglimento del condominio*, in *Foro it.* 1983, I, 721.
- L.C. NATALI, *Regolamento condominiale e supercondominio*, in *Arch. loc. e cond.*, 2006, 251.
- D.M. PASANISI, *Il condominio complesso: relazione di accessorietà o rapporto pertinenziale?*, in *Notariato*, 2002, 11.
- R. PASTORE, *Consorzi residenziali: la problematica del supercondominio*, in *Vita notar.*, 1992, 1397.
- D.R. PERETTI GRIVA, *Il condominio di case divise in piani*, Torino, 1960, 114.
- G. PISANU, *Il regime dei complessi immobiliari: autonomia privata tra supercondominio e condominio parziale*, in *Riv. giur. sarda*, 2006, 561.
- S. REZZONICO - M. REZZONICO, *Supercondominio e complessi edilizi in comproprietà. Costituzione, gestione e scioglimento. Complessi atipici e multiproprietà*, Milano, 2001.
- P. ROLLERI, *Il supercondominio: una galassia non ancora esplorata dal legislatore italiano*, in *Riv. giur. edil.*, 2001, II, 211.
- L. SALIS, *Scioglimento del condominio e deliberazioni concernenti le parti rimaste comuni*, in *Riv. giur. edil.*, 1982, I, 447.
- L. SALIS, *Patto di indivisibilità della comunione e regolamento di condominio*, in *Riv. giur. edil.*, 1963, I, 1120.
- V. SANTERSIERE, *Reciproche servitù di non fare poste nell'originario regolamento del supercondominio*, in *Arch. loc. e cond.*, 2005, 318.
- V. SANTERSIERE, *Assemblea del supercondominio e inderogabilità delle sue attribuzioni essenziali*, in *Arch. loc. e cond.*, 2003, 214.
- G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 2006, 1022.
- A. TORRONI, *Il "supercondominio" tra comunione, condominio, autonomia privata e prospettive di riforma*, in *Riv. notar.*, 2006, 385.
- F. VARRONE, *Il problema della validità dell'assemblea in tema di supercondominio e conferma dei principi regolatori dell'istituto*, in *Giust. civ.*, 1997, I, 2563.
- U. VINCENTI, *Comunione residenziale, supercondominio, condominio complesso, condominio orizzontale, complesso residenziale*, Padova, 1995, 61.
- M. VOI, *L'amministratore del supercondominio*, in *Immobili & proprietà*, 2005, 680.