

## **Articolo 1117-quater Tutela delle destinazioni d'uso**

“In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136”.

### **SENTENZE**

- Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore (Cass. civ., sez. II, 21 gennaio 2010, n. 1011).
- Le violazioni di norme generali sulla proprietà e sul condominio, ovvero la violazione del regolamento condominiale, poste in essere dai singoli condomini con attività ed iniziative indipendenti (anche se analoghe) e che arrechino separati vantaggi agli immobili dei trasgressori violando i diritti degli altri condomini, pongono in essere rapporti giuridici distinti tra gli autori degli illeciti, da un lato, e il condominio o gli altri condomini dall'altro, i quali, ove dedotti in un medesimo giudizio, danno luogo pur sempre a cause scindibili, non sussistendo un rapporto unico e indivisibile, tale che il giudice non possa conoscere utilmente della posizione di uno separatamente dalla posizione degli altri. Ne consegue che, in un procedimento iniziato e proseguito in appello solo da alcuni condomini nei confronti dei supposti autori dei fatti lesivi, non è necessario integrare il contraddittorio nel caso in cui solo alcuni dei predetti convenuti, rimasti soccombenti in appello, propongano ricorso in cassazione, poiché, in ragione della richiamata autonomia dei rapporti, non si versa in una ipotesi di litisconsorzio necessario (Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 2004, n. 2943).
- In tema di condominio, il principio della “rappresentanza reciproca”, in forza del quale ciascun condomino può agire, anche in sede di impugnazione, a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi, in quanto l'interesse per il quale agisce è comune a tutti i condomini, comporta che colui che sia subentrato in corso di causa nella posizione di un condomino che non ha partecipato al giudizio di primo grado, può impugnare la sentenza che abbia pronunciato su diritti comuni, dovendosi tale sentenza considerare emessa anche nei suoi confronti (Cass. civ., sez. II, 19 maggio 2003, n. 7827).
- Il condominio non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne deriva che l'amministratore per effetto della nomina ex art. 1129 c.c. ha soltanto una rappresentanza ex mandato dei vari condomini e che la sua presenza non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni, costituendosi personalmente anche in grado di appello per la prima volta, senza che spieghi influenza, in contrario, la circostanza della mancata partecipazione al giudizio di primo grado instaurato dall'amministratore (Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2000, n. 7891)

- Le azioni a difesa o a vantaggio della cosa comune possono essere esperite dai singoli condomini senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti alla comunione (Cass. civ., sez. II, 7 aprile 2000, n. 4345).
- La legittimazione dell'amministratore del condominio ad esercitare azioni a tutela del possesso della cosa comune, non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti esclusivi o comuni (Cass. civ., sez. II, 13 aprile 2000, n. 4810).
- In tema di condominio, il principio della "rappresentanza reciproca" e della "legittimazione sostitutiva" dei condomini vale allorché essi si contrappongano globalmente, come parte unitaria, ad un terzo estraneo, a tutela di un interesse collettivo che accomuna indifferenziatamente tutti i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio; non quando essi rivestano la veste di parti contrapposte al condominio o quando si tratta di tutelare interessi individuali e personali, anche se analoghi, di alcuni (Cass. civ., sez. II, 6 ottobre 2000, n. 13331).
- Il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario pro quota delle parti comuni, con la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso di inerzia dell'amministrazione del condominio, a norma dell'art. 1105 c.c., dettato in materia di comunione, ma applicabile anche al condominio degli edifici per il rinvio posto dall'art. 1139 c.c.; ha inoltre il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni sia stata già assunta legittimamente dall'amministratore, nonché di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario; conseguentemente il condomino può, a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota, agire in giudizio e resistere alle azioni da altri promosse anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio, avendo il suo potere carattere autonomo. (Nella specie, un condomino era intervenuto nel giudizio di rivendica intentato contro il condominio; quest'ultimo non aveva contestato la domanda in base a delibere condominiali che prevedevano la restituzione del bene e che erano poi state impugunate con successo dell'interventore; dichiarato inammissibile l'intervento dal giudice d'appello in base all'assunto che il condomino non può difendere la proprietà condominiale contro la difforme volontà dei condomini, la S.C. ha cassato con rinvio enunciando l'esteso principio) (Cass. civ., sez. II, 6 agosto 1999, n. 8479).
- Ciascun comproprietario è legittimato ad agire per la tutela del proprio diritto, senza necessità di chiamare in giudizio gli altri comproprietari, non ricorrendo alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario (Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1999, n. 4354).
- Le azioni a difesa o a vantaggio della cosa comune possono essere esperite dai singoli condomini senza che sia necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri partecipanti alla comunione salva l'ipotesi in cui sia stata contestata la configurabilità stessa della condominialità (Cass. civ., sez. II, 5 maggio 1998, n. 4520).
- Poiché la ripartizione delle spese di un servizio comune incide sul diritto soggettivo di ciascun condomino di contribuirvi in proporzione della proprietà su cose e servizi comuni, ciascun condomino ha un autonomo interesse ad intervenire (art. 105 c.p.c.) nel giudizio instaurato da altri contro il condominio per l'impugnazione di una delibera contraria al regolamento condominiale contrattuale, e ad ottenere una pronuncia sulla sua domanda indipendentemente dall'eventuale transazione tra le altre parti, ad esso inopponibile, e dall'adozione di delibera assembleare sostitutiva di quella oggetto di giudizio che egli può impugnare senza limiti di tempo, se è modificativa dei criteri di ripartizione delle spese e adottata con il suo dissenso, perché nulla (Cass. civ., sez. II, 27 febbraio 1998, n. 2158).
- Nel condominio di edifici, che costituisce un ente di gestione, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale

difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che vi abbia fatto acquiescenza. Tale principio non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto la gestione di un servizio comune che tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che in tali controversie la legittimazione ad agire e quindi anche ad impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino (Cass. civ., sez. II, 3 luglio 1998, n. 6480.)

- Il diritto di ciascun condomino ha, per oggetto, la cosa comune intesa nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui, con la conseguenza che egli può legittimamente proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune senza che si renda necessaria la integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini (Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 1998, n. 10478).
- La pretesa del condomino, avente quale fine il ripristino dello status quo ante di una cosa comune illegittimamente alterata da altro condomino, si fonda sul disposto di cui all'art. 1102 c.c. (diversamente dalla pretesa, fondata sul disposto di cui al successivo art. 1108, di attuare innovazioni intese al miglioramento della cosa comune) e, mirando all'eliminazione di una situazione provocata dall'illecito comportamento di uno dei condomini, può essere fatta valere direttamente con l'azione giudiziaria (Cass. civ., sez. II, 13 novembre 1997, n. 11227).
- Il principio per cui essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né quindi del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che vi abbia fatto acquiescenza, non trova applicazione nei riguardi delle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che come quelle relative alla gestione di un servizio comune tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che in tale controversia la legittimazione ad agire e quindi ad impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino (nella specie il ricorso per cassazione avverso la sentenza d'appello emessa nel giudizio di impugnazione di delibera assembleare relativa alla ripartizione delle spese di pulizia del fabbricato, cui l'amministratore aveva fatto acquiescenza, era stato proposto da alcuni condomini rimasti estranei al giudizio di merito. (Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1997, n. 8257)
- Il diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interezza (sia pure col limite del concorrente diritto altrui), sicché anche un solo condomino può proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza che si renda necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti. Tuttavia, quando il convenuto in *revindica* eccepisca, in contrasto con i condomini attori, che la proprietà del bene rivendicato non è comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. ma appartiene a lui soltanto ed occorre, ai fini della domanda di rivendicazione, l'accertamento del titolo di proprietà opposto dal convenuto, si configura un'ipotesi di litisconsorzio necessario ed il contraddittorio dev'essere integrato nei confronti di tutti i comproprietari, essendo dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico ed inscindibile, onde la sentenza può conseguire un risultato utile solo se pronunciata in contraddittorio di tutti i soggetti attivi e passivi del rapporto, mentre la mancata partecipazione al giudizio di alcuni condomini rende ad essi inopponibile la pronuncia (Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1995, n. 13064).

- Ogni partecipante al condominio è titolare della facoltà di agire anche da solo e individualmente a difesa dei diritti comuni inerenti al fabbricato condominiale ed alle sue componenti. Pertanto, sussiste la legittimazione del singolo condomino ad agire, in base all'art. 18 della L. 6 agosto 1967, n. 765, per l'accertamento del diritto condominiale di uso degli spazi di parcheggio inerenti al fabbricato (Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1995, n. 4465).
- I condomini che non hanno personalmente partecipato al giudizio di primo grado siccome rappresentati nel processo dall'amministratore del condominio, possono proporre impugnazione in luogo dell'amministratore, presente nel giudizio di primo grado, ma non appellante. Non sussistono, infatti, impedimenti a che i singoli condomini, i quali in primo grado hanno partecipato al giudizio siccome rappresentati dall'amministratore, proponano personalmente l'impugnazione, se l'amministratore non impugna (Cass. civ., sez. II, 12 marzo 1994, n. 2392).
- La facoltà riconosciuta all'amministratore del condominio dall'art. 1130 n. 4, c.c. di agire in giudizio per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio non esclude che ciascun condomino possa provvedervi direttamente. Il diritto dell'amministratore si aggiunge infatti a quello dei naturali e diretti interessati ad agire per il fine indicato a tutela dei beni dei quali sono comproprietari insidiati da azioni illegittime di altri condomini o di terzi. Pertanto, nel caso di una costruzione eretta abusivamente da un condomino su una parte comune dell'edificio, la controversia è regolarmente promossa nei confronti del solo autore dell'illecito anche da parte di uno solo dei condomini, atteso che ciascuno di essi ha il diritto di esigere indipendentemente dell'opinione degli altri la rimozione dell'opera abusiva (Cass. civ., sez. II, 16 settembre 1991, n. 9629).
- Ciascun comproprietario, in quanto titolare dell'intera consistenza del bene formante oggetto della comunione, è legittimato da solo, senza necessità di litisconsorzio con gli altri comunisti, a tutelare in via petitoria o possessoria i diritti reali di godimento relativi alla cosa comune che pretenda violati (Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 1983, n. 1333).