



Il condominio: questioni interpretative tra legge e prassi giurisprudenziali

Corso della Scuola Superiore della Magistratura - cod. P17005 - 30 gennaio - 1 febbraio 2017

Il condominio: nuovo soggetto giuridico dopo la riforma?

SOMMARIO:

1. PREMESSA

2. GLI INDICI NORMATIVI DELLA SOGGETTIVITÀ DEL CONDOMINIO

3. LE POSIZIONI DELLA DOTTRINA

4. LA FORMULA GIURISPRUDENZIALE DELL'ENTE DI GESTIONE PRIVO DI PERSONALITÀ GIURIDICA E GLI SVOLGIMENTI PIÙ RECENTI

5. UNA CONCLUSIONE "PROVVISORIA"



I. PREMESSA

L'interrogativo posto dall'organizzatore di questo incontro di studi non ha certamente natura retorica e sembra sollecitare chi Vi parla a tentare di sciogliere un nodo tradizionale, quanto particolarmente dibattuto e controverso, della materia che ci occupa: e cioè la possibilità di attribuire al condominio soggettività giuridica.

Ritengo tuttavia di scarso interesse per l'uditorio conoscere la mia posizione sull'argomento ed è a mio avviso assai più utile girare idealmente la domanda ai tre formanti che hanno peso decisivo per l'operatore giuridico, il legislatore, la giurisprudenza e la dottrina, al fine di fornire lo stato dell'arte attraverso una esposizione ragionata delle questioni sul tappeto.

Anche questo modo di procedere finirà fatalmente per veicolare punti di vista personali: si tratta tuttavia di eventualità dalla quale non si può prescindere.

Dopo questa "mozione d'ordine" si impone una semplificazione preliminare che riguarda la posizione e la individuazione del concetto di soggetto giuridico (naturalmente diverso dalla persona fisica).

Sul punto, se ovviamente non si può dare conto del percorso che ha portato alle acquisizioni attuali, ci si può attenere all'opinione oggi dominante secondo la quale per la configurazione di un ente quale soggetto giuridico non occorre l'attribuzione da parte dell'ordinamento della personalità giuridica¹, ma è sufficiente emerga la rilevanza unitaria di un gruppo attraverso indici di natura eterogenea tra i quali tuttavia deve darsi rilievo preminente alla imputazione autonoma di situazioni giuridiche ed alla configurabilità di interessi propri del gruppo medesimo².

2. GLI INDICI NORMATIVI DELLA SOGGETTIVITÀ DEL CONDOMINIO

Una serie di indici di natura testuale contenuti nella L. 220 del 2012, che ha novellato la disciplina in materia di condominio, sembrerebbero autorizzare senz'altro l'interprete ad attribuire al condominio rilievo autonomo e quindi ascrivergli quella soggettività che nei lavori preparatori della riforma veniva assegnata *ex professo*.

¹ Le nozioni di personalità e di soggettività (giuridica) secondo l'opinione tradizionale e risalente costituivano invece i termini di una implicazione necessaria: in quest'ultimo senso, A. Falzea, *Capacità (teoria gen.)*, in *Enc. dir.*, vol. VI, Milano, 1960, 15.

² In virtù di tale prospettazione è parso legittimo "ammettere la coesistenza, nell'ambito dei gruppi organizzati, di soggetti di diritto che non sono persone giuridiche e di soggetti che sono persone giuridiche" (questa la nota tesi di Galgano, *Delle associazioni non riconosciute e dei comitati*, in *Commentario al codice civile* a cura di Scialoja e Branca, Bologna - Roma, 1976, 123), equiparati, i primi ed i secondi, dal minimo comune denominatore costituito dall'attitudine all'autonoma titolarità di rapporti giuridici.



Si tratta di disposizioni note: l'art. 1129, comma 7, c.c., nella novellata formulazione, ove si discorre di «conto corrente, postale o bancario, *intestato al condominio*», il comma 11 dello stesso articolo che considera grave irregolarità dell'agire dell'amministratore «la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il *patrimonio del condominio* e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini»; ma si invoca anche il nuovo art. 71 *ter* disp. att. c.c. che impone all'amministratore di «attivare un *sito internet del condominio*»³.

Va detto subito, però, che se il dato testuale non può essere ignorato, soprattutto alla luce dell'orientamento giurisprudenziale prevalente che vede nel canone letterale il primo ed ineliminabile passaggio del percorso esegetico⁴, nemmeno si può fare eccessivo affidamento sulla coerenza e sul rigore tecnico e lessicale del dettato legislativo, dal momento che, pure nei confronti della L. 220 del 2012, devono essere avanzate tutte le riserve in generale rivolte avverso la legislazione di conio recente.

Contraddizioni ed antinomie si colgono infatti a piene mani nella novella⁵.

E tuttavia argomento di non minore rilievo, sempre muovendosi sul piano dello *ius superveniens*, è quello che si individua nella modifica apportata dalla L. 220 cit. all'art. 2659, comma 1, n. 1, c.c., che consente oggi la trascrizione di un atto tra vivi anche a nome del condominio purché ne siano indicati «l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale».

Nonostante i numerosi tentativi di sminuire la portata dello *ius novum*⁶ non si può trascurare di considerare che esattamente nei medesimi termini di quella odierna si muoveva a suo tempo (a seguito della L. n. 52 del 1985) la revisione dell'art. 2659 c. c. a proposito delle associazioni non riconosciute e

³ In ragione di tali rilievi F. Ruscello, *La riforma del condominio tra novità e problemi irrisolti*, in *Vita not.*, 2013, 385, sostiene che "La soggettività del condominio, in definitiva, se non espressamente indicata, sembra comunque affacciarsi con una certa insistenza".

⁴ Sul punto cfr. Cass. 20.7.2016 n. 14842; ma v. anche, in senso parzialmente difforme, Cass. 4.4.2014 n. 7981.

⁵ Nell'art. 66 3° comma disp. att. c. c., a proposito delle prescrizioni riguardanti la forma ed il contenuto dell'avviso di convocazione, si trascura addirittura la indicazione della data. A proposito della convocazione assembleare, alla soluzione adottata nell'art. 1117 *ter* cpv c.c., a mente del quale l'avviso di convocazione deve "pervenire" venti giorni prima, si contrappone il disposto dell' art. 64 3° co disp. att. c. c. ove si prevede invece che "l'avviso di convocazione ... deve essere comunicato almeno cinque giorni prima". Una evidente contraddizione si ritrova ancora negli artt. 1136 6° co c.c. e 66 3° co disp. att. c. c. laddove si sancisce che "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati" e poi si commina solo l'annullabilità per la delibera assunta pur mancando la convocazione di uno dei condomini. Né può sorprendere, infine, che, come si è visto, il comma IV dell'art. 67 cit. ponga a carico del rappresentante l'obbligo di comunicare "l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini" *all'amministratore di ciascun condominio* così mettendo in qualche modo in discussione l'esito interpretativo suggerito dal comma III e segnalato *supra* nel testo.

⁶ Il ruolo di quest'ultima disposizione al fine di attribuire al condominio soggettività giuridica è decisamente svalutato da G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, in *Giur. it.*, 2013, c. 1957 ss.



che la novità legislativa ebbe allora peso determinante nel riconoscimento a queste ultime della soggettività giuridica nonostante mancasse l'attribuzione della personalità⁷.

Rilievo univoco nel riconoscimento del condominio quale gruppo unitario deve tuttavia assegnarsi a due dati forse non sufficientemente valorizzati ad una prima lettura della riforma, ma che vanno indubbiamente tenuti presenti in una disamina orientata verso la soluzione del problema da cui abbiamo preso le mosse.

Innanzitutto la nuova formulazione dell'art. 1117 c. c. laddove si attribuisce alla destinazione all'uso comune la idoneità ad individuare le parti condominiali⁸.

Dal punto di vista assiologico appare poi particolarmente sottolineato il ruolo delle esigenze di interesse condominiale di cui si fa menzione in numerose disposizioni introdotte dalla riforma, innanzitutto nell'art. 1117 ter c. c.

3. LE POSIZIONI DELLA DOTTRINA

La dottrina è prevalentemente orientata a negare che dalla disciplina introdotta dalla riforma possa ricavarsi l'attribuzione al condominio della soggettività giuridica, ritenendo invece che la novella consenta di postulare «la permanenza di una soluzione (certamente sottesa all'originario impianto del codice civile) volta ad escludere ogni autonomizzazione del condominio rispetto al complesso dei singoli condomini che lo costituisce»⁹. Insomma, il condominio costituirebbe pur sempre «una specie di comunione, certo organizzata ma non al punto di spersonalizzare l'insieme, la sua opera o le sue risorse per dar vita ad una nuova figura soggettiva»¹⁰.

⁷ Su questo punto cfr. L. CAROTA, *Gli acquisiti immobiliari delle associazioni non riconosciute e della società di persone*, in *Contr. impr.*, 1985, p. 840 ss.

⁸ Il rilievo della destinazione all'uso comune è ben evidenziato da A. SCARPA, *Condominio (riforma del)*, in R. Sacco (diretto da), *Digesto IV, Aggiornamento*, Torino, 2013, 167; sul medesimo profilo v. anche A. C. NAZZARO, *Parti comuni nel condominio tra declino della logica proprietaria e qualità dell'abitare*, in *Rass. dir. civ.*, 2015, 896 ss. Sia consentito rinviare, per una indagine tematicamente dedicata all'argomento, anche a R. AMAGLIANI, *La riforma del condominio negli edifici ed il rilievo delle destinazioni d'uso*, in *Rass. dir. civ.*, 2016, 1111 ss.

⁹ G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, I, p. 794; C. SFORZA FOGLIANI, *Una riforma con luci e ombre*, in *Arch. loc. cond.*, 2013, p. 427 ss., manifesta vivace dissenso nei confronti dell'opzione del legislatore della riforma di non affrontare «il problema di attribuire al condominio – così come s'è fatto in diversi Paesi europei – la capacità giuridica».

¹⁰ M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale (legge 220/2012)*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, I, p. 618. Va ricordato, tuttavia, che in dottrina la tesi della soggettività della comunione ha trovato un autorevole sostenitore in C.M. BIANCA, *Diritto civile*, I, Milano, 1984, p. 386, ove si afferma che «nella misura in cui la comunione è idonea ad essere titolare di proprie posizioni giuridiche, essa è un ente dotato di una propria capacità».



Questa conclusione è, ad avviso di chi vi parla, determinata essenzialmente da due premesse: la centralità ancora oggi assegnata al nesso di accessorietà tra proprietà individuali e parti comuni per spiegare il carattere della condominialità¹¹; la perdurante visione dell'istituto del condominio quale *pendant* della comunione ordinaria.

Non è questa la sede per discutere *funditus* tali prospettazioni, ma alcune brevi considerazioni possono essere svolte.

Occorre intanto osservare che la recente riforma ha certamente valorizzato i profili legati agli interessi della persona ed in particolare alle esigenze abitative¹², già comunque insiti nell'istituto del condominio negli edifici e da tempo rilevati dalla più avveduta dottrina.¹³

Per altro verso va adeguatamente considerato che la legislazione speciale, nella materia in esame, ha assunto una significativa incidenza¹⁴ disciplinando di frequente situazioni dove sono in gioco una pluralità di interessi eterogenei che è impossibile ridurre all'ambito di una relazione tra parti comuni e beni di proprietà individuale vista in funzione esclusiva (della realizzazione) di un migliore godimento di questi ultimi.

Insomma il modello proprietario incentrato sul binomio appartenenza/esclusività non si mostra più adeguato a ricomprendere l'istituto in esame, così come la comunione ordinaria, tradizionalmente considerata come il modello della contitolarità del diritto di proprietà, non può più riguardarsi come una sorta di disciplina generale alla quale fare riferimento per ricavarne idee guida valide anche per la materia condominiale.

Le premesse generali di questo discorso sono state poste da chi ha teorizzato il rapporto tra condominio, proprietà collettiva e comune interesse del gruppo¹⁵, ma altrettanto significativa è la puntualizzazione che si possano dare situazioni proprietarie anche quando, come accade nelle ipotesi di

¹¹Il più convinto assertore di tale tesi è R. Corona che l' ha riproposta di recente in *Trattato dei diritti reali, Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, *La "natura giuridica" del condominio*, Milano, 2012, 59 ss, ove si afferma che "i beni in condominio sono indissolubilmente collegati con le unità abitative in proprietà esclusiva ... il condominio tutela l'utilità meramente strumentale in ragione del godimento dei piani o delle porzioni di piano" (*ivi*, 93).

¹² Questo è l'esito della recente indagine di A. C. Nazzaro, *Parti comuni nel condominio tra declino della logica proprietaria e qualità dell'abitare*, *cit.*, spec. 912 s.

¹³ E' d'obbligo, su questo punto, il rinvio a M. Basile, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, Milano, 1979, *passim* ed a Lipari, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale*, in *Studi in onore di Salvatore Pugliatti*, 1, 2, Milano, 1978, 1151 ss, *passim*.

¹⁴ Una sintesi recente si trova in *Condominio 2.0: obblighi ed opportunità*, a cura di A. Carra in *La riforma del condominio. Guida per amministratori e condomini*, Il Sole 24 ore Management, Milano, 2013, *passim*.

¹⁵ S. Pugliatti, *La proprietà e le proprietà (con riguardo particolare alla proprietà terriera)*, ora in *Scritti Giuridici*, III, Milano, 2011, 1018 ss.



contitolarità del diritto di proprietà, ne scapiti il carattere dell'esclusività siccome delineato nell'art. 832 c. c.¹⁶

All'ulteriore avanzamento di queste idee contribuiscono certamente l'evoluzione normativa che, sia pure sinteticamente, è stata appena sopra richiamata, i mutamenti della fattispecie reale e la combinazione di nuove esigenze con più moderne e differenti utilità che, ormai tipicamente ed in una serie significativa di ipotesi, i beni in condominio sono in grado di soddisfare, come il legislatore della L. 220 del 2012 ha mostrato di ritenere attraverso la specifica previsione delle esigenze di interesse condominiale e della loro tutela.

Un ulteriore passo avanti si compie segnalando il rilievo attribuito dalla riforma alla destinazione all'uso comune e la riformulazione dell'art. 1122 c. c. elementi questi ultimi che impongono senz'altro di rivedere la tesi dell'accessorietà, nella misura in cui il regime delle parti comuni interferisce con l'uso individuale limitando addirittura la fruizione delle proprietà esclusive.

E tuttavia è dubbio se queste riflessioni possano condurre, come pure una parte della dottrina pare incline a ritenere, a qualificare senz'altro il condominio quale comunità, per certi versi riconducibile alle formazioni sociali di cui all'art. 2 Cost.¹⁷

Varrà a questo proposito richiamare l'autorevole ammonimento di chi avverte che ove si voglia riproporre «l'antica disputa circa la natura della comunione, e più specificamente del condominio, situati al confine tra il regime delle cose, dove il nostro legislatore li ha collocati, e il regime dei soggetti» dovrebbe pur sempre ribadirsi come «anche alla luce dell'ultimo intervento normativo, nel sistema si conserva traccia delle diverse (e non in tutto coerenti) visioni»¹⁸.

4. LA FORMULA GIURISPRUDENZIALE DELL'ENTE DI GESTIONE PRIVO DI PERSONALITÀ GIURIDICA E GLI SVOLGIMENTI PIÙ RECENTI

A questa visione per cd. dire eclettica corrisponde nella sostanza anche la nota formula giurisprudenziale che definisce il condominio come ente di mera gestione privo di personalità giuridica.

Questa definizione, ritenuta da una parte della dottrina «la più indovinata», ma nel contempo considerata chiara «soluzione di comodo»¹⁹, è frequentemente utilizzata nel diritto vivente ed stata anche di recente riproposta per affermare da un lato che "il giudicato formatosi all'esito di un processo in cui è stato parte l'amministratore di un condominio fa stato anche nei confronti dei singoli

¹⁶ Questa precisazione si trova in Bigliuzzi Geri, Breccia, Busnelli, Natoli, *Diritto civile*, vol. 2, Torino, 1988, 294.

¹⁷ Una diffusa argomentazione della tesi che riconduce il condominio nell'ambito delle formazioni sociali si trova in F. Ruscello, *Comunità condominiale e regole di convivenza*, Roma, 2012, *passim*.

¹⁸ P. RESCIGNO, *Al confine tra i regimi dei beni e dei soggetti*, in *Giur. it.*, 2013, p. 1618, ove anche un invito alla cautela nell'estendere al condominio, senza operare le opportune specificazioni e distinzioni, le problematiche proprie delle comunità e, quindi, i principi contenuti nell'art. 2 cost.

¹⁹ Così M. COSTANTINO, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967, p. 271 e, nello stesso senso, U. NATOLI, *La proprietà (appunti delle lezioni)*, Milano, 1980, p. 269 s.



condomini"²⁰, ma altresì per statuire che "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 degli interessi, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale".²¹

Il rilievo della formula giurisprudenziale in esame non si arresta tuttavia al piano processuale.

Invero, al fine di attribuire al condominio la qualifica di consumatore e rendere applicabile alla specie la disciplina di maggior favore, la S.C. non ha esitato ad affermare che «al contratto concluso con il professionista dall'amministratore del condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applicano, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, gli artt. 1469 *bis* ss. c.c., atteso che l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale»²².

Nè meno interessante è l'approdo giurisprudenziale allorché si tratta di valutare la rilevanza, in ambito condominiale, del principio dell'apparenza negata sulla base della considerazione che "nella proprietà condominiale non può ravvisarsi una relazione di terzietà tra il condomino ed il condominio che non ha una soggettività giuridica diversa da quella dei singoli condomini, di tal che quando si tratti di intraprendere azioni giudiziarie per il recupero delle spese, debbono prevalere il principio della pubblicità e quello dell'effettività che non giustificano e che superano ogni apparenza".²³

E' appena il caso di rilevare come, quelle segnalate, siano pronunce non prive di profili di contraddizione ed alle quali possono residuare significativi margini di dubbio.

In realtà l'equazione condominio/consumatore presupporrebbe l'accertamento della sussistenza in capo ai singoli condomini dei requisiti richiesti per la individuazione, a sensi dell'art. 3 del cod. cons. (D. Lgs. 206/2005), del soggetto "consumatore"²⁴, ma quasi sempre la motivazione della decisioni rese sul punto appare dare per scontato tale presupposto ed omette di verificare la sussistenza di tale qualifica in capo a ciascuno dei partecipanti al condominio.

²⁰ Cass., 24 luglio 2012, n. 12911, in *Giust. civ. Mass.*, 7-8, 95

²¹ Cass. 16 dicembre 2015 n. 25288 in Guida dir., 2016, 10, 47.

²² In questi termini cfr. Cass., 24 luglio 2001, n. 10086, in *Corr. Giur.*, 2001, p. 1436, con nota di Conti, *La Cassazione chiude le porte al foro esclusivo del consumatore*, e conff., tra le altre, Cass. 24 luglio 2012 n. 12911, Cass. 23 maggio 2012 n. 8173 e Cass. 21 settembre 2011 n. 19223; da ultimo, nella giurisprudenza di merito cfr. Trib. Arezzo, 17 febbraio 2012, n. 125, in *Redazione Giuffrè*, 2012.

²³ (Cass. S. U. 5035/2002, Cass. 31.3.2006 n. 7629 e Cass. 27.12.2004 n. 23994).

²⁴ In questa direzione sembra orientata Cass. ord. 25 maggio 2011 n. 11486 che decidendo un regolamento di competenza sollevato dal Tribunale di Milano 10 marzo 2010 n. 3159 dà conto della circostanza che una delle parti aveva rilevato essere condomino dell'edificio in questione l'INPDAP proprietario di oltre la metà delle unità ricadenti nel condominio con la conseguenza che si doveva escludere la qualifica di consumatore di quest'ultimo.



In questo modo si finisce per dare luogo ad una sorta di paradosso: la mancanza di soggettività del condominio costituisce in fondo proprio la premessa per omettere ogni indagine sulla reale posizione dei singoli (se consumatori o meno) così da rendere possibile una sorta di "personificazione di ritorno" attraverso la qualifica di consumatore attribuita al condominio unitariamente considerato.²⁵

Nè può essere trascurato che in relazione alla questione in esame è stata prospettata la soluzione opposta dal Collegio di coordinamento dell'ABF in una recente decisione²⁶ ove si è affermato che «la mancanza di un formale riconoscimento della personalità giuridica non impedisce ad un gruppo di persone legate da comunanza di interessi e dotato di un'organizzazione unitaria, come nel caso del condominio, di assumere autonomo rilievo sul piano soggettivo»²⁷.

In relazione all'interferenza tra il principio dell'apparenza e la disciplina condominiale va sottolineato come la riforma abbia predisposto un efficace rimedio per la ipotesi più rilevante, attraverso la previsione dell'obbligo dell'amministratore di approntare l'anagrafe condominiale (art. 1130 n. 6 c. c.) ed il correlativo dovere del condomino di notificare eventuali cessioni a terzi (art. 63 ult. comma disp. att. c. c.).

E tuttavia non può nemmeno tacersi che l'esclusione dell'operatività del detto principio in ambito condominiale sembrerebbe, in controtendenza rispetto alla temperie attuale, "agevolare, alimentandoli, comportamenti scarsamente rispettosi, quantomeno, delle regole di correttezza e buona fede ... con una possibile ed evidente compromissione della certezza dei rapporti giuridici e della fiducia nelle istituzioni".²⁸

Tuttavia va riconosciuta alla giurisprudenza una capacità di adattamento alle esigenze della prassi che ha consentito un approccio al tema più articolato e nel contempo il parziale superamento delle posizioni appena tratteggiate.

Invero, allorché si è trattato di escludere la legittimazione del condomino *uti singulus* a richiedere l'equa riparazione per la irragionevole durata del processo di cui è stato parte esclusivamente l'amministratore, le Sezioni Unite hanno dato atto «della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pur attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma»²⁹.

²⁵ Questo suggestivo rilievo si deve a L. Delogu che lo ha svolto nella relazione dedicata proprio al tema del condominio consumatore, in occasione del Convegno Nazionale Anaci tenutosi a Stresa il 6.5.2016.

²⁶ Coll. Coordinamento dec. n. 3501 del 12 settembre 2012.

²⁷ Ampi riferimenti alla contrapposizione tra la posizione della giurisprudenza e dell'ABF in M. Rabitti, *La qualità di "consumatore-cliente" nella giurisprudenza e nelle decisioni dell'arbitro bancario finanziario*, in *Contr. imp.*, 2014, 201ss, spec. 207 ss ove la citazione che si trova nel testo.

²⁸ Così N. Izzo, *Sull'apparenza del diritto nel condominio e l'onere di consultazione dei registri immobiliari*, in *Giust. civ.*, 2002,

²⁹ In questi termini Cass., Sez. un., 24 settembre 2014, n. 19663, in *Resp. civ. prev.*, 2014, 6, p. 2056, e conf. Cass. 5426/2016.



Siffatta statuizione si è basata sulla constatazione che all'autonomia del condominio "come centro di imputazione di interessi, diritti e doveri ... corrisponde una piena capacità processuale".

Codeste affermazioni riposano poi sulla constatazione che in seno alle controversie che possono riguardare la realtà condominiale, vi è luogo a distinguere tra quelle in cui il condomino deve essere considerato parte della controversia anche se rappresentato dall'amministratore (Cass. 21.9.2011 n. 10223) ed altre che hanno ad oggetto "non diritti su un servizio comune, ma la sua gestione" o "sono intese a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale" (Cass. 4.7.2001 n. 9033).

Si specifica sul punto che in tali ultime controversie "non vi è correlazione immediata con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, bensì con un interesse direttamente collettivo e solo mediatamente individuale".

E' questo il passaggio di maggiore rilievo della decisione in rassegna: la individuazione di un interesse proprio del condominio, che tende ad oggettivarsi e quindi a diventare punto di riferimento della disciplina dettata nella materia, costituisce il presupposto per l'ulteriore e determinante affermazione della soggettività del condominio, sia pure non accompagnata dalla piena personalità giuridica.

Si dispiegano da questa riflessione una serie di ipotesi che possono, per esigenze di sintesi, così individuarsi: a) controversie in cui l'interesse condominiale ha carattere esclusivo e rispetto alle quali il singolo condomino non vanta un interesse processualmente rilevante; b) controversie in cui all'interesse condominiale si accompagna – sempre sul piano del giudizio - l'interesse del condomino *uti singulus*.

Occorre riconoscere, però, che in questa prospettiva il riconoscimento della soggettività del condominio (che è acquisizione certamente notevole della sentenza in commento) non soccorre adeguatamente l'interprete.

Invero, mentre il detto riconoscimento si fonda proprio sull'accertata rilevanza ed autonomia dell'interesse condominiale, la indiscutibile soggettività del singolo condomino nulla dice della natura dell'interesse a questo riconducibile che, come si è visto sopra, può collocarsi in una relazione articolata ed eterogenea rispetto all'interesse riferibile al gruppo dei condomini.

E' ovvio che una registrazione meramente notarile delle varie posizioni assunte dalla giurisprudenza nelle fattispecie indicate è scarsamente significativa se non viene accompagnata dalla ricerca di una *ratio decidendi* che le accomuni.

Ed è possibile a nostro avviso rilevare che in tutte le ipotesi considerate la soluzione adottata costituisca l'esito di un giudizio di prevalenza tra gli interessi in gioco che, tuttavia, si pongono in una relazione ove non si disconosce mai la sussistenza di interessi riferibili autonomamente alla collettività condominiale e quindi residui pur sempre spazio per le esigenze di interesse condominiali il cui rilievo è stato, come si è sottolineato più volte, riconosciuto dalla riforma, e, d'altra parte, trova pieno riscontro nei temi oggetto delle relazioni che saranno svolte in questo convegno.

5. UNA CONCLUSIONE "PROVVISORIA"

Come si vede all'interrogativo da cui ha preso le mosse il discorso non si dà una risposta univoca. Eppure è forse il caso di domandarsi se, a fini operativi, l'indagine, pur mantenendosi ad un livello generale quale è quello che riguarda l'attribuzione della soggettività alla collettività condominiale, non possa orientarsi in senso diverso.



E' a nostro avviso infatti possibile prendere in considerazione l'ipotesi che proprio le "esigenze di interesse condominiale"³⁰ siano in grado di attrarre (e nel contempo di condizionare l'applicazione di) una disciplina che abbia un grado di specificità e di organicità tale da giustificare il ricorso alla nozione di *statuto proprietario*³¹.

La proposta ricostruttiva così delineata richiede un apposito esame ed un adeguato approfondimento che in questa sede non possono essere affrontati.

E tuttavia, per legittimare l'intrapresa di uno studio indirizzato nel senso appena indicato, varrà ricordare, solo a titolo esemplificativo, il tema dell'applicabilità in ambito condominiale delle norme dettate in tema di distanze³², la disciplina delle destinazioni d'uso dei beni sia di proprietà individuale che condominiali³³, i rapporti tra regolamentazione condominiale ed istituti a forte connotazione pubblicistica quali la (tutela della) disabilità, il risparmio energetico e la protezione della privacy³⁴, le

³⁰ Sul rilievo dell'interesse comune condominiale a seguito della novella cfr. A. Scarpa, *Il voto del condomino in conflitto di interessi*, in *Giust. Civ.*, 2015, 923 s.; ma sul problema più generale della configurabilità di un interesse comune ai partecipanti al condominio negli edifici sia consentito il rinvio a R. Amagliani, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano, 1992, spec. 87 ss.

³¹ Quello accennato nel testo è un profilo che ha valenza determinante per evitare che il discorso abbia svolgimenti esclusivamente nominalistici e si muova su un piano di sterile concettualismo: su questo punto, illuminanti rimangono i rilievi di metodo di S. Rodotà, *La Logica proprietaria tra schemi ricostruttivi e interessi reali*, ora in *Il terribile diritto*, Bologna, 1981, 33 ss, spec. 39 ss.

³² Sul punto cfr. Cass. 3.3.2014 n. 4936 ove si afferma il principio secondo cui "In tema di condominio negli edifici, le norme sulle distanze sono applicabili tra i condomini di un edificio condominiale, a condizione, tuttavia, che siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni; propriamente in ipotesi di contrasto, la norma speciale in materia di condominio prevale e determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze"; in senso conforme v. Cass 10852/2014 e Cass. 6923/2015.

³³ Sulla portata innovativa della riforma in ordine a questo aspetto sia consentito rinviare a R. Amagliani, *La riforma del condominio negli edifici ed il rilievo delle destinazioni d'uso*, cit., *passim*.

³⁴ La novella si è occupata *ex professo* di questi aspetti agli artt. 1120, 1122 bis e 1122 ter creando evidenti collegamenti con la legislazione speciale vigente in materia.



peculiarità dell'attività di amministrazione svolta in seno al condominio³⁵ ed infine il particolare regime dettato in tema di responsabilità per le obbligazioni condominiali³⁶.

Nè è possibile trascurare gli istituti dell'atto emulativo e dell'abuso del diritto che proprio nella materia condominiale assumono un rilievo particolare³⁷.

La breve rassegna che precede individua, a nostro avviso, una serie significativa di ipotesi che, attraverso la novella ovvero la legislazione speciale o, ancora, il diritto giurisprudenziale, mostrano tratti di disciplina che, a nostro avviso, si caratterizzano proprio per le notevoli e rilevanti interferenze di principi generali e regole con (il segmento normativo che costituisce) l'istituto del condominio negli edifici e nel contempo servono a qualificare quest'ultimo in modo autonomo rispetto alle categorie contigue.

Solo l'approfondimento di questi profili e gli esiti che ne seguiranno potranno dare conferma della bontà della proposta ricostruttiva qui avanzata.

³⁵ La mutata dimensione in cui si pone oggi la figura dell'amministratore condominiale è efficacemente individuata da V. Colonna, *L'amministratore di condominio: rapporto con i condomini, responsabilità, rappresentanza. Ruolo e funzioni dopo la riforma ex L. n. 220/2012*, Milano, 2014, ove il rilievo che all'amministratore deve oggi riconoscersi "il ruolo di necessario <<diaframma>> tra dimensione esterna e dinamiche interne del gruppo dei condomini – assegnando così alla figura dell'amministratore una funzione moderna e dinamicamente orientata alla cura di interessi diversi", *ivi*, 16.

³⁶ Per una completa disamina del tema cfr. R. Siclari, *Le obbligazioni condominiali fra dogmatica e prassi* in *Le "nuove" obbligazioni condominiali, Principi europei, orientamenti giurisprudenziali, interventi legislativi*, a cura di Breccia e Busnelli, in *1 quaderni della Rivista di diritto civile*, Padova, 2015, 26 ss.

³⁷ Vedi, al riguardo, Cass. 22.01.2016 n. 1209 e Cass. 27.6.2005 n. 13732.