

## Proprietà e diritti reali

---

### ***Possesso ad usucapionem in condominio: l'amministratore può esercitare l'azione giudiziale solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condomino***

di Saverio Luppino, Avvocato

[Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Ordinanza 9 novembre 2020 n. 25014 \(Presidente Dott. L. G. Lombardo, Relatore Dott. U. Bellini\)](#)

**Condominio negli edifici - Rappresentanza giudiziale del condominio - Legittimazione dell'amministratore - Domanda di usucapione nell'interesse del condominio - Legittimazione attiva dell'amministratore - Sussistenza - Condizioni - Mandato speciale di ciascun condomino**

*“In tema di condominio negli edifici, la proposizione di una domanda diretta alla estensione della proprietà comune mediante declaratoria di appartenenza al condominio di un'area adiacente al fabbricato condominiale, siccome acquistata per usucapione, implicando non solo l'accrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati, esorbita dai poteri deliberativi dell'assemblea e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore, il quale può esercitare la relativa azione solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condomino.”*

#### **CASO**

L'amministratore di condominio ed alcuni condomini citavano in giudizio la società Alfa, dinanzi al Tribunale di Milano, per ivi accertarsi l'acquisto per usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c., ovvero ordinaria ex art. 1158 c.c., ovvero la sussistenza di un diritto di servitù di un'area cortiliva attigua allo stabile condominiale.

Si costituiva la società Alfa chiedendo il rigetto della domanda attorea asserendo di essere proprietaria del cortile oggetto di contesa, riconoscendo altresì la sussistenza di una servitù di passaggio a favore di vari mappali, su uno dei quali insistevano gli immobili degli attori.

Eccepiva altresì il difetto di legittimazione attiva del Condominio, atteso che la delibera dell'assemblea condominiale non aveva concesso alcuna autorizzazione ad agire in giudizio a tutela dei diritti reali dei singoli condomini e poiché la predetta delibera non era stata assunta all'unanimità.

Chiedeva la condanna solidale degli attori al risarcimento del danno, ai sensi dell'art. 2043 c.c., overosia danno costituito dal mancato utilizzo del corrispettivo che sarebbe stato

ricavato dalla vendita del complesso immobiliare, sfumata a causa dell'azione giudiziaria promossa dagli attori, nonché la condanna degli stessi per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 c.p.c., per l'uso "disinvolto" dell'azione. Parimenti, chiedeva di essere autorizzata a chiamare in causa il proprio dante causa, la Beta s.p.a., al fine di essere da questa garantita dall'eventuale evizione della porzione immobiliare oggetto di causa, ai sensi dell'art. 1485 c.c., con condanna alla restituzione del prezzo relativo alla porzione del terreno in oggetto e al risarcimento del danno di cui agli artt. 1480 e 1484 c.c..

Autorizzata la chiamata in causa, si costituiva la Beta s.p.a. contestando il fondamento di tutte le domande proposte nei suoi confronti, chiedendone il pedissequo il rigetto. Eccepiva il difetto di legittimazione attiva del Condominio sulla base delle medesime considerazioni svolte dalla Alfa s.r.l. e, contestava l'esistenza dei presupposti per l'operatività della garanzia per evizione parziale sull'assunto che l'usucapione vantata sarebbe perfezionata successivamente alla vendita dell'immobile.

Con la sentenza il Tribunale di Milano, non definitivamente pronunciando, dichiarava il difetto di legittimazione attiva del Condominio; rigettava la domanda di accertamento dell'usucapione abbreviata; rigettava la domanda di risarcimento dei danni proposta da Alfa s.r.l.; accertava e dichiarava il diritto di Alfa s.r.l. alla riduzione del prezzo della compravendita stipulata con Beta s.p.a. rigettandone, però, la domanda di risarcimento dei danni; disponeva la prosecuzione del processo, al fine di determinare, con apposita CTU, il valore di mercato del bene usucapito con riferimento all'epoca della vendita.

In esito a pronuncia di sentenza definitiva, la società Alfa s.r.l. impugnava la sentenza del giudice di primo grado chiedendone la riforma nella parte in cui, quest'ultimo, aveva accertato l'intervenuta usucapione ordinaria e aveva rigettato le domande di risarcimento dei danni proposte sia nei confronti dei condomini che della terza chiamata.

La Corte d'Appello di Milano accoglieva l'appello principale e quello incidentale della Beta s.p.a. e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza appellata, respingeva la domanda di usucapione ordinaria azionata dagli attori; dichiarava priva di interesse quella di accertamento di una servitù convenzionale di passaggio pedonale e carraio e assorbite dal rigetto delle pretese degli attori le domande di garanzia e risarcimento dei danni proposte dalla convenuta Alfa nei confronti della Beta; confermava nel resto la sentenza impugnata.

Avverso detta ultima sentenza proponevano ricorso per cassazione il condominio ed i condomini sulla base di sei motivi, illustrati da memoria. Resistevano le due società con rispettivi controricorsi.

## **SOLUZIONE**

La Corte di Cassazione dichiarava inammissibile il ricorso; condannava i ricorrenti al pagamento in favore delle due società controricorrenti delle spese del giudizio di legittimità ovvero al versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello

previsto per il ricorso principale, ai sensi del D.P.R. 115/2002, art. 13, comma 1 quater, sussistendone i presupposti.

## QUESTIONI

Precidendo dalla disamina dei singoli motivi di ricorso, giacché inferenti rispetto all'oggetto della presente trattazione, la Corte di Cassazione è stata chiamata a pronunciarsi sulla legittimazione dell'amministratore di condominio nel caso di proposizione di domanda giudiziaria esorbitante la difesa della proprietà comune.

Prendendo le mosse dal presupposto che il condominio è privo di personalità giuridica, in quanto unicamente ente di gestione delle cose comuni e che l'amministratore può agire in virtù della sola delibera assembleare, anche non totalitaria, a tutela della gestione delle stesse, è possibile individuare il fondamento normativo del potere di rappresentanza ed i suoi limiti facendo riferimento agli artt. 1130 e 1131 c.c.. Dette norme, rispettivamente, disciplinano, la prima, le attribuzioni dell'amministratore e la seconda, in forma specifica, la rappresentanza del condominio da parte dell'amministratore. Per effetto dell'art. 1131 c.c., il potere di rappresentanza dell'amministratore è contenuto nei limiti delle attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c., ossia si riferisce alle parti e servizi comuni, nonché alle controversie riguardanti i beni comuni<sup>[1]</sup>.

Il sistema che si delinea consiste, pertanto, nel separare le situazioni di carattere condominiale da quelle di carattere individuale del singolo condomino e soltanto in ordine alle prime l'amministratore è legittimato ad esercitare le funzioni di rappresentanza.

Da ciò si desume che **la rappresentanza, non esclusivamente processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni, ai compiti ed ai poteri, stabiliti dall'articolo 1130 c.c..**

**Ove si tratti invece di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini, tale legittimazione può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di una unanime, positiva deliberazione di tutti i condomini**<sup>[2]</sup>.

Invero il potere di estendere il dominio, acquisito mediante usucapione e in via subordinata di servitù, dell'area cortiliva rivendicata, è un potere estraneo al meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale e può essere conferito all'amministratore solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascuno dei condomini interessati, ciò in quanto, l'azione giudiziale esula dall'ambito della mera tutela di una già acquisita proprietà comune, e termina per incidere nella sfera dei diritti dominicali e degli interessi individuali.

Orbene, a ben vedere dei giudici della nomofilachia, la questione riguardante la legittimazione attiva del condominio era stata correttamente ritenuta assorbita dal rigetto della domanda di

merito, laddove comunque la Corte distrettuale ne ha evidenziato la insussistenza in relazione all'azionato acquisto di diritti reali, in mancanza di una espressa totalitaria autorizzazione ad agire da parte dei condomini.

Trattasi, dunque, di affermazione del tutto coerente con i fermi principi enunciati dalla medesima Corte di legittimità, secondo cui, in tema di condominio negli edifici, la proposizione di una domanda diretta non alla difesa della proprietà comune, ma alla sua estensione mediante declaratoria di appartenenza al condominio di un'area adiacente al fabbricato condominiale, siccome acquistata per usucapione, implicando non solo l'accrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati, esorbita dai poteri deliberativi dell'assemblea e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore, il quale può esercitare la relativa azione solo in virtù di un mandato speciale rilasciato, come suddetto, da ciascun condomino<sup>[1]</sup>.

Per questi motivi, la Corte di Cassazione dichiarava inammissibile il ricorso.

[1] Cass. 5 marzo 2015 n. 4503; Cass. 29 novembre 2013 n. 26849; Cass. 25 luglio 2011 n. 16230; Cass. 24 settembre 1997 n. 9378.

[2] cfr. Cass. 3 marzo 1984 n. 4623; Cass. 29 febbraio 1988 n. 2129; Cass. 11 marzo 1988 n. 2401

[3] Cass. n. 21826 del 2013; Cass. n. 5147 del 2003.



Seminario di specializzazione

## COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

accedi al sito >