

**Contributo di approfondimento sul diritto condominiale:**

**“La corte di cassazione ed il suo “condominio specifico”.**

**Di Avv. Maurizio Voi**

(I<sup>a</sup> parte)

A rimeditare ciò che è successo nel diritto condominiale dal 2000 ad oggi, riaffacciandosi alla materia dopo il “terremoto” della sentenza delle sezioni unite sulla parziarietà delle obbligazioni dei condomini (Cass.sez.un.2008/9148) ci si potrebbe accorgere che forse i principi espressi nella sentenza non sono stati un “terremoto” ma una piccola scossa di assestamento.

Assestamento del diritto condominiale che è iniziato nel 2000 con la sentenza n.9096 del 7.7.2000 sul supercondominio ed è proseguito con:

- la sentenza, 7.3.2005 n.4806, delle sezioni unite sulla invalidità delle delibere condominiali;
- la sentenza, 31.1.2006, n.2046, delle sezioni unite sul condominio minimo;
- la sentenza, 26.5.2006, n.12654, delle sezioni semplici sulle innovazioni;
- la sentenza, 24.10.2006, n.2284, delle sezioni semplici sulle società di capitali come amministratore di condominio.
- la sentenza, 10.7.2007, n.15444, delle sezioni semplici sulla comproprietà delle scale;
- la sentenza, 30.7.2007 n.16794, delle sezioni unite sulla sopraelevazione in condominio;
- la sentenza 8.4.2008 n.9148, delle sezioni unite sulle obbligazioni parziarie dei condomini per i debiti di natura contrattuale.

Per i supremi giudici il condominio ha una specifica fisionomia che lo distingue dalla comunione, in particolare:

**“La specifica fisionomia giuridica del condominio negli edifici – tipicità, che distingue l’istituto dalla comunione di proprietà in generale e dalle altre formazioni sociali di tipo associativo – si fonda sulla relazione che, nel fabbricato, lega i beni propri e comuni, riflettendosi sui diritti, dei quali i beni formano oggetto (la proprietà esclusiva e il condominio)” (a)**

Ma da ciò non è giuridicamente corretto affermare che il condominio è un ente di gestione o vi è una unitarietà del gruppo di condomini, con una eppur limitata personalità giuridica perchè

**“L’ espressione “condominio” designa il diritto soggettivo di natura reale (la proprietà**

**comune” concernente le parti dell’edificio di uso comune e, ad un tempo, l’organizzazione del gruppo di condomini, composta essenzialmente dalle figure dell’assemblea e dell’amministratore: organizzazione finalizzata alla gestione delle cose, degli impianti e dei servizi”. (b)**

(a+b: Cassazione Civile sez. un., 31 gennaio 2006, n.2046/ in tema di rimborso spese nel condominio minimo).

Perché il condominio: **“..non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune in effetti, 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 nel c.d. interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell’interesse dei singoli partecipanti”**

(Cass. Civ. sez.un., 8.4.2008 n.9148 sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali).

L’ amministratore poi, a stretto dato normativo, -artt. 1130 – 1131 c.c.- ha la rappresentanza dei singoli condomini circoscritta alle attribuzioni elencate nell’art.1130 c.c.

(sempre in Cass. 9148/2008).

La Suprema corte sembra aver definitivamente calato il sipario sulle storiche teorie tendenti a ridurre ad unità il fenomeno condominiale (ormai potrebbe essere l’ora di un corso di studi sulla “storia del diritto condominiale dal 1942 al 2000) e aver intrapreso la strada della “concezione mista” del condominio sviluppata per la prima volta dalla scuola veronese del condominio che con il Girino, prima, (Trattato di diritto privato diretto da Rescino Vol.8 anno 1982) e il Viganò, dopo, (ibidem Vol.8/2anno 2002, **ma ancor prima in Archivio delle Locazioni e del Condominio 1994, p.11**) hanno avuto il merito di impostare l’analisi dell’istituto condominiale come “sistema di sistemi” o “complessità sistematica” dove esso ruota attorno ad un sistema di regole, per la precisione “ruota attorno a tre sistemi di regole che si integrano, senza dar luogo ad un corpus dalla struttura omogenea ed unitaria, ma uniformato tuttavia dall’esigenza di dare organicità a quei tre sistemi, identificati il primo nel rapporto fra proprietà comune e proprietà esclusive, il secondo nell’amministratore ed infine il terzo nell’assemblea” (così il Viganò che riassume il pensiero del Girino, nel Trattato Rescino anno. 2002).

Ora, a ben guardare è l'impostazione che si è data la Suprema corte, creando una particolare specificità giuridica del condominio.

E come auspica il Viganò, "attendendo che nasca un nuovo condominio" dando mano da parte del legislatore ad un ampio progetto di revisione sistematica dell'istituto che tenga conto delle nuove e complesse realtà edificiali" è bene iniziare a elaborare i citati principi specialmente dal punto di vista della gestione perché, se come detto l'amministratore ha la rappresentanza con mandato dei singoli condomini (e quindi non dell'ente) ed ha solo il potere di impegnare gli stessi rispetto al loro diritto (pro quota) che hanno nella comunione, ad ognuno singolarmente dovrà sempre rispondere, seppure per le materie demandate all'assemblea dall'art. 1135 c.c., e la valida volontà del gruppo che vincola i singoli.

Avv. Maurizio Voi [mauvoi@studiolegalevoi.it](mailto:mauvoi@studiolegalevoi.it)