

N. 13010165/2010 R.G.

N. Sent.

N. Cron.



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

IL TRIBUNALE DI BERGAMO

PRIMA SEZIONE CIVILE

in persona del G.O. dott.ssa Antonella Belgeri, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa di 1° grado iscritta al n. 13010165/2010 R.G. e pendente

TRA

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), **[REDACTED]** (C.F.

[REDACTED], **[REDACTED]** **[REDACTED]** (C.F.

[REDACTED]) rappresentati e difesi per delega in atti dall'avv. Silvio

Rezzonico e dall'avv. Matteo Rezzonico

-attori-

E

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) rappresentata e difesa per delega in atti

dall'avv. **[REDACTED]**

-convenuta-

E

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G3' or similar, located in the bottom right corner of the page.

██████████ (C.F. ██████████) rappresentata e difesa per delega
in atti dall'avv. ██████████

- convenuta -

Oggetto: inadempimento contrattuale

Conclusioni: per le parti come rassegnate nel verbale del 23.2.2016.

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 30.7.2010 gli attori, premettendo di essere proprietari di unità immobiliari situate nel Condominio ██████████ citavano innanzi all'intestato Tribunale (allora sezione distaccata di Clusone), ██████████ "per essa" ██████████, rispettivamente attuale amministratore del citato Condominio e precedente amministratore del Condominio, chiedendo accertarsi il loro inadempimento e/o inesatto adempimento degli obblighi del mandatario, condannandoli al risarcimento in favore degli attori da liquidarsi con separato giudizio.

Si costituivano in giudizio, con separate comparse di costituzione e risposta a mezzo dello stesso difensore, le convenute ██████████ e ██████████, che eccepivano la carenza di legittimazione attiva degli attori in relazione alla domanda di inadempimento e ██████████ ██████████ eccepiva altresì la carenza di propria legittimazione passiva per avere assunto il mandato di amministrazione in data successiva ai fatti di cui in citazione e chiedendo entrambe, nel merito, il rigetto delle domande perché infondate.

La causa, previo scambio delle memorie ex art. 183 VI comma n. 2 cpc, proseguiva con l'ammissione da parte di altro GI delle prove orali dedotte dalle parti e, nelle more di ciò, essa veniva assegnata al sottoscritto GO che la tratteneva in decisione e disponeva lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

La domanda attorea non è fondata e deve essere rigettata per i motivi che seguono.

Deve essere, in primo luogo, esaminata l'eccezione svolta dalle convenute e concernente la legittimazione dei tre Condomini attori a svolgere l'azione di responsabilità verso l'amministratore Condominiale, attuale e precedente, nominati dall'assemblea dei Condomini.

L'eccezione è fondata e va accolta.

Va premesso che la legittimazione ad agire costituisce una condizione dell'azione diretta all'ottenimento, da parte del giudice, di una qualsiasi decisione di merito, la cui esistenza è da riscontrare esclusivamente alla stregua della fattispecie giuridica prospettata dall'azione, prescindendo, quindi, dall'effettiva titolarità del rapporto dedotto in causa che si riferisce al merito della causa, investendo i concreti requisiti di accoglibilità della domanda e, perciò, la sua fondatezza. Ne consegue che, a differenza della "legitimatio ad causam" (il cui eventuale difetto è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio), intesa come il diritto potestativo di ottenere dal giudice, in base alla sola allegazione di parte, una decisione di merito, favorevole o sfavorevole, l'eccezione relativa alla concreta titolarità del rapporto dedotto in giudizio, attenendo al merito, non è rilevabile d'ufficio, ma è affidata alla disponibilità delle parti e, dunque, deve essere tempestivamente formulata (Cass. 27 giugno 2011, n. 14177).

Sotto tale profilo, va rilevato che la mancanza di titolarità del rapporto dedotto in causa in capo agli attori, è stata rilevata dai convenuti in sede di costituzione in giudizio avvenuta in data 22.12.2010 e dunque tempestivamente rispetto all'udienza del 12.32.2011, fissata dal GI con decreto reso ai sensi dell'art. 168 bis ult. comma cpc, ove è stata eccepita la carenza di legittimazione attiva e di interesse all'azione.

Sul punto è incontestato che gli attori sono proprietari di unità immobiliari poste nel Condominio di [REDACTED], Condominio che non stato citato in causa, e risulta che essi abbiano agito verso l'amministratore Condominiale [REDACTED] e [REDACTED]

srl, in proprio, deducendo nei confronti dei convenuti un inadempimento al mandato disciplinato dagli art. 1703 e segg. c.c. chiedendo il risarcimento dei danni da quantificarsi in separato giudizio.

Ciò premesso, in merito alla sollevata eccezione di carenza di legittimazione, gli attori deducono che il rapporto di mandato intercorra tra l'amministratore e i singoli condomini (da ultimo a pagina 8 della comparsa conclusionale), sostenendo che il singolo condomino avrebbe sempre legittimazione attiva nei confronti dell'amministratore, in virtù delle norme in tema di mandato.

Tuttavia tale tesi non è condivisibile. Infatti va rilevato, in via generale, che il Condominio si configura come un ente di gestione che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti ed è caratterizzato dalla struttura tipica della democrazia partecipativa, con una netta separazione dei poteri, tra la funzione deliberativa esercitata dall'assemblea e quella esecutiva attribuita all'amministratore.

Le norme del codice civile, anche all'epoca di introduzione del presente giudizio e quindi prima della recente riforma di cui alla legge 220/2012, pur stabilendo la centralità dell'assemblea e dell'amministratore, quali organi deliberati ed esecutivi, hanno concesso anche ai condomini di compiere *uti singuli* alcuni atti, quali ad esempio convocare l'assemblea o chiedere all'autorità giudiziaria la revoca dell'amministratore (art. 1129 c.c.).

Il condomino può altresì agire a difesa dei suoi diritti di proprietario esclusivo o 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 (Cfr. Cass. civ. Sez. II, 06/08/1999, n. 8479) e di

impugnare, in Appello o in Cassazione, le decisioni contrarie al condominio, anche qualora egli non abbia partecipato al precedente grado di giudizio, in sostituzione di diversa iniziativa dell'amministratore (Cass. civ. Sez. III, 16/05/2011, n. 10717. Ex multis: Cass. civ. Sez. V, 07/12/2004, n. 22942; Cass. civ. Sez. II, 28/04/2004, n. 8132; Cass. civ. Sez. II, 25/05/2001, n. 7130; Cass. civ. Sez. II, 06/08/1999, n. 8479).

In sostanza quindi i poteri sui beni comuni giustificano la concorrente legittimazione processuale riconosciuta ai singoli partecipanti per le azioni che necessariamente sono riferibili in via immediata ad ogni condomino, in misura proporzionale al valore della rispettiva quota, sicché il potere di intervento in giudizio e di impugnativa del singolo potrà affermarsi in materia di controversie aventi ad oggetto azioni reali, incidenti sul diritto *pro quota* o esclusivo di ciascun condomino (Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 1998, n. 10478).

Esulano pertanto quei rapporti che concernono non i diritti in sé su beni o servizi comuni, bensì la gestione di essi, in quanto intesi a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale, ove non può ravvisarsi alcuna correlazione tra l'interesse direttamente comune e l'interesse mediato esclusivo di uno o più dei partecipanti quali gli obblighi di manutenzione, riparazione e custodia dei beni di proprietà comune, i quali costituiscono il contenuto di situazione soggettive che si imputano al condominio come tale e sono esercitate attraverso i suoi organi.

Mancando per tali situazioni collettive condominiali ogni potere di disponibilità sostanziale in capo al singolo condomino, ne discende inevitabilmente che manchi allo stesso qualsiasi legittimazione processuale al riguardo.

Essendo stata dedotta in causa una responsabilità contrattuale dell'amministratore per inadempimento al suo incarico in virtù di mandato, con conseguente richiesta di risarcimento danni nei confronti degli attori (da quantificarsi in separato giudizio) è chiaro,

sulla base della sopra operata distinzione, che tale azione non è nella disponibilità del singolo Condomino e non può da esso venire esercitata, essendo esperibile dal Condominio, che tuttavia non è parte in causa del presente giudizio.

Il Tribunale rileva infine che gli attori, solo nella comparsa conclusionale, hanno dedotto il diverso titolo di responsabilità extracontrattuale nei confronti dei convenuti ed esso è quindi è tardivo e inammissibile. Inoltre non si ravvisa, nell'atto introduttivo, alcun riferimento al fatto che gli attori abbiano agito per ottenere il risarcimento loro spettante pro quota quali comproprietari degli enti comuni, motivo dedotto per la prima volta a pagina 10 della conclusionale attorea, di cui pertanto non si può tenere conto.

Conseguentemente la domanda attorea non può venire accolta per difetto di legittimazione ad agire degli attori.

La predetta statuizione è assorbente rispetto a ogni altra questione dedotta.

Sussistono tuttavia giusti motivi, alla luce della peculiare questione trattata, per compensare integralmente tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria domanda, istanza ed eccezione, così provvede:

- Accoglie l'eccezione di difetto di legittimazione attiva e per l'effetto dichiara gli attori non legittimati ad avanzare le pretese fatte valere con il presente giudizio;
- Compensa le spese di lite.

Così deciso in Bergamo, il 25 luglio 2017

Il Giudice Onorario

(dott.ssa Antonella Belgeri)

