

Solo l'amministratore può opporsi al decreto ingiuntivo emesso contro il Condominio per debito dei beni comuni

Cass. civile, sentenza n. 7053 del 15 marzo 2024

“Il singolo condomino non ha autonoma legittimazione a proporre opposizione a decreto ingiuntivo emesso a carico del condominio per i debiti derivanti dalla gestione dei beni comuni, spettando essa unicamente all'amministratore”.

La ormai uniforme giurisprudenza della Suprema Corte è orientata nel senso che, nelle controversie condominiali, la legittimazione ad agire può essere riconosciuta ai singoli condomini solo nel caso in cui la lite investa il diritto degli stessi sulle parti comuni dell'edificio, nei cui confronti il condomino vanta la posizione di comproprietario pro quota e quindi è titolare di una autonoma situazione giuridica soggettiva distinta dal Condominio, inteso come soggetto unitario, e dagli altri partecipanti. Al contrario, nel caso in cui la controversia verta su posizioni di natura obbligatoria volte a soddisfare esigenze comuni di tutti i condomini, la legittimazione è del solo amministratore.

E' stata anche affrontata – e risolta negativamente – la questione se nella controversia avente ad oggetto l'opposizione a decreto ingiuntivo emesso a tutela del credito vantato dal terzo nei confronti del condominio si possa riconoscere al condomino la legittimazione ad agire direttamente e sostituirsi al Condominio che non si sia opposto.

Seppur Cass. civile n. 5811 del 2022 abbia riconosciuto al condomino, al quale sia intimato il pagamento di una somma di denaro in base ad un decreto ingiuntivo non opposto ottenuto nei confronti del Condominio, la legittimazione ad opporsi a precetto nonché all'opposizione tardiva al decreto, successivamente è stato precisato che *“tale riconoscimento non può equivalere ad ammettere la legittimazione autonoma del singolo condomino a proporre impugnazione avverso la sentenza di condanna pronunciata nei confronti del Condominio per un debito dello stesso, essendo essa dichiarativa del solo fatto costitutivo dell'obbligazione dell'intera somma, senza fare stato sulla ripartizione tra i singoli condomini degli oneri da essa derivanti, con l'effetto che il singolo condomino non può far valere un autonomo interesse ad accertare l'insussistenza del proprio debito parziale, avendo rispetto alla pronuncia di condanna unicamente un interesse adesivo a quello collettivo riferibile alla gestione del Condominio e indistintamente rappresentato dall'amministratore”* (cfr. Cass. civile n. 20282 del 2023).