

## **Programma**

### **Presentazione e introduzione dell'incontro**

**PIETRO CURZIO**

*PRIMO PRESIDENTE DELLA CORTE DI CASSAZIONE*

**GIOVANNI SALVI**

*PROCURATORE GENERALE DELLA CORTE DI CASSAZIONE*

**STEFANO PETITTI**

*GIUDICE DELLA CORTE COSTITUZIONALE*

**GIOVANNI GIACALONE E GIAN ANDREA CHIESI**

*MAGISTRATI REFERENTI FORMAZIONE*

### **Intervengono:**

**PASQUALE D'ASCOLA**

*PRESIDENTE TITOLARE DELLA SECONDA SEZIONE CIVILE DELLA  
CORTE CASSAZIONE*

**ANTONIO SCARPA**

*CONSIGLIERE DELLA SECONDA SEZIONE CIVILE DELLA CORTE DI  
CASSAZIONE*

**ALBERTO CELESTE**

*SOSTITUTO PROCURATORE GENERALE DELLA CORTE DI CASSAZIONE*

**FRANCO DE STEFANO**

*PRESIDENTE DI SEZIONE DELLA CORTE DI CASSAZIONE*

**ROSA PEZZULLO**

*CONSIGLIERE DELLA QUINTA SEZIONE PENALE DELLA CORTE DI  
CASSAZIONE*

**ELIO COCORULLO**

*CONSIGLIERE DIRETTIVO UNCAT  
UNIONE NAZIONALE CAMERE AVVOCATI TRIBUTARI*

### **Dibattito**

### **STRUTTURA DI FORMAZIONE DECENTRATA DELLA CORTE DI CASSAZIONE**

**Antonio Corbo**, **Giovanni Giacalone**,  
**Alessandra Bassi**, **Valeria Piccone**,  
**Gianluigi Pratola**, **Roberto Giovanni Conti**,  
**Gian Andrea Chiesi**



*Struttura di formazione decentrata  
della Corte di Cassazione*

## **La soggettività giuridica del condominio: un rebus ancora irrisolto!**



**Corte di Cassazione**  
**Roma, 3 marzo 2021, ore 14,30**  
*Aula Virtuale Teams*

**Segreteria Organizzativa:**  
presso la Corte di cassazione  
Ufficio del Massimario  
tel. 06.68832125/2337 – fax 06.688341  
e-mail: [formazione.decentrata.cassazione@giustizia.it](mailto:formazione.decentrata.cassazione@giustizia.it)

**Oggetto:** Il condominio vive ormai da anni un'evidente crisi di identità, "compresso" tra chi propugna il riconoscimento allo stesso della piena e completa personalità giuridica e chi, al contrario, nel solco della tradizione, insiste nella sua qualificazione alla stregua di un mero ente di gestione, sprovvisto tanto di personalità, quanto della meno incisiva soggettività giuridica, pur riconoscendo in esso un autonomo centro di imputazione di interessi, che non si identifica con i singoli condòmini. Già Cass., S.U. n. 9148/2008 ebbe ad osservare, invero, come la qualificazione del condominio in termini di "ente di gestione" servisse a *"dare conto del fatto che la legittimazione dell'amministratore non priva i singoli partecipanti della loro legittimazione ad agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni; di avvalersi autonomamente dei mezzi di impugnazione; di intervenire nei giudizi intrapresi dall'amministratore, etc"*, al contempo chiarendo, però, che *"nonostante l'opinabile rassomiglianza della funzione - il fatto che l'amministratore e l'assemblea gestiscano le parti comuni per conto dei condòmini, ai quali le parti comuni appartengono - le ragguardevoli diversità della struttura dimostrano la inconsistenza del ripetuto e acritico riferimento dell'ente di gestione al condominio negli edifici...[il quale] 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 condòmini; agli stessi condòmini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti"*. La questione è rimasta tuttavia sullo sfondo, sino a riesplodere con l'entrata in vigore della l. n. 220 del 2012, le cui previsioni - si è osservato in dottrina - deporrebbero nel senso dell'avvenuto riconoscimento di una (sia pure) limitata soggettività, con la conseguente definizione dei contorni di un "nuovo" soggetto di diritto: deporrebbero in tal senso, tra gli altri: a) l'obbligo dell'amministratore di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio (cfr. l'art. 1129, comma 7; c.c.); b) l'obbligo, gravante sullo stesso amministratore, di tenere conseguentemente distinta la gestione del patrimonio del condominio da quella propria o di altri condòmini (cfr. l'art. 1129, comma 12, n. 4, c.c.); c) la costituzione di un fondo speciale (cfr. l'art. 1135, n. 4, c.c.); d) la previsione

dell'obbligo di indicazione dell'eventuale denominazione, dell'ubicazione e del codice fiscale del condominio, in ipotesi di richiesta di trascrizione di atti *inter vivos* (cfr. l'art. 2659, comma 1, c.c.). Tali sollecitazioni, a ben vedere, sono state inizialmente raccolte dalla giurisprudenza di merito, soprattutto in sede esecutiva, a proposito della pignorabilità del conto corrente condominiale, la cui provvista concorrerebbe a formare il patrimonio (autonomo) del condominio; quindi dalla giurisprudenza di legittimità, con precipuo riferimento alla individuazione del soggetto titolare dell'indennizzo da irragionevole durata del processo, avendo Cass. S.U. n. 19663/2014 espressamente riconosciuto come il sistema stia andando *"nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica"*. Sennonché con un recente intervento - anch'esso a Sezioni Unite (Cass., S.U., n. 10934/2019) - la Suprema Corte ha ribadito come, nonostante gli indici normativi presenti nella l. n. 220 - e di cui si è detto - il legislatore ha *"respinto in sede di riforma dell'istituto - lo testimonia il confronto tra testo provvisorio e testo definitivo della L. n. 220 del 2012 - la prospettiva di dare al Condominio personalità giuridica con conseguenti diritti sui beni comuni"*, con conseguente delimitazione dell'ambito applicativo del principio affermato dalle medesime sezioni unite nel 2014: *"la portata di SU 19663/14 - si legge ancora in motivazione -va[da] circoscritta alla peculiare situazione giuridica esaminata, cioè a quel diritto all'equa riparazione regolato dalle disposizioni sovranazionali prima ancora che da quelle nazionali di impronta applicativa"*. A complicare ulteriormente il quadro complessivo così delineato, infine, C.G.U.E. (sentenza 2 aprile 2020, in causa C-329/2019), investita dal Tribunale di Milano sulla questione pregiudiziale relativa all'applicabilità, al condominio, della disciplina consumeristica, ha affermato che *"anche se una persona giuridica, quale il condominio nel diritto italiano, non rientra nella nozione di consumatore ai sensi dell'art. 2, lettera b), della direttiva 93/13, gli Stati Membri possono applicare le disposizioni di tale direttiva a settori che esulano dall'ambito di applicazione della stessa"*: così dando per scontata una premessa (la natura del condominio quale persona giuridica) che tale, affatto, non è. L'osservazione da ultimo svolta mostra come la ricostruzione dell'istituto non ha ricadute di carattere meramente teorico o dogmatico, implicando, al contrario, approcci ed approdi differenti rispetto a numerose questioni che la materia pone: così, ad esempio, ne risultano inevitabilmente influenzati il tema delle forme

di tutela che il creditore del condominio ha a propria disposizione, allorché risulti insoddisfatto nelle sue ragioni, quello dell'applicabilità, ai contratti conclusi dall'amministratore, della disciplina consumeristica ovvero ancora, quello dei limiti della cd. rappresentanza processuale reciproca tra amministratore e condòmini. Non minore impatto assume la questione in ambito penale, a proposito delle modalità attraverso le quali il "condominio" può sporgere querela (ovvero costituirsi parte civile), oscillandosi tra chi ritiene legittimati all'uopo solamente i condòmini, all'unanimità (Cass. pen., n. 2347 del 18/12/2015 Ud., dep. 20/01/2016 e, recentemente, Cass. pen., n. 12410 del 13/02/2020 Ud., dep. 17/04/2020) e chi, al contrario ritiene sussistere una legittimazione del singolo condòmino *"quanto meno concorrente con quella dell'amministratore, o eventualmente surrogatoria"* (Cass. pen., n. 49392 del 03/07/2019 Ud., dep. 05/12/2019). Non ultimo, la questione rileva in ambito tributario, laddove la incontrovertibile rilevanza fiscale del condominio si scontra con la riferibilità, unicamente ai singoli condòmini, di oneri, benefici ed agevolazioni, pur se riferiti a parti comuni.

**Metodologia:** Il corso, dedicato alla memoria dei colleghi Umberto Goldoni e Giovanni Settimj, si propone di fornire un contributo al dibattito sulla natura giuridica del condominio, attraverso l'esame interdisciplinare delle criticità applicative allo stato ancora persistenti, quale conseguenza della continua evoluzione dell'elaborazione dottrinale e delle risposte solo settoriali - e, peraltro, non sempre univoche - della giurisprudenza. Le relazioni saranno svolte nella modalità classica "frontale" (eventualmente con l'ausilio di *slides*); al termine si svolgerà un dibattito con i relatori.

**Destinatari:** l'incontro è destinato ai Consiglieri e ai Sostituti Procuratori Generali della Suprema Corte, ai Magistrati addetti all'Ufficio del Massimario e del Ruolo, ai laureati in tirocinio presso la Corte e la Procura Generale, a tutti i magistrati di merito, ai notai, agli avvocati, agli altri professionisti interessati al settore, ed è aperto alla partecipazione dei docenti universitari, delle associazioni rappresentative di categoria, nonché di ogni altro interessato.

La frequenza dell'incontro è vivamente consigliata ai laureati in tirocinio presso la Corte, la Procura Generale della Corte e gli Uffici Giudiziari romani.

*Responsabili del corso: Giovanni Giacalone,  
Gian Andrea Chiesi*