



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

MILENA FALASCHI

Presidente

ALDO CARRATO

Consigliere

ANTONIO SCARPA

Consigliere-Rel.

ROSSANA GIANNACCARI

Consigliera

REMO CAPONI

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.09/05/2024 PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 31549/2018 R.G. proposto da:

CONDOMINIO

LUIGI,

PIER

MARIA, DI

elettivamente domiciliati in

, che

li rappresenta e difende

-ricorrenti-

contro

FALLIMENTO CYNTHIA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A

MUTUALITA' PREVALENTE S.C.A.R.L.

-intimato-

Firmato Da: COLANERI FLORANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fbc10ee656851351ec3d21ac0884f73 - Firmato Da: FALASCHI MILENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 545b76bc83bdc3c887be72a962c6ffcd  
Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c71c37200617501203b6fa6e819a343



avverso il DECRETO del TRIBUNALE di ROMA R.G. n. 59547/2014 depositato il 1° ottobre 2018.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 09/05/2024 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore Generale ALESSANDRO PEPE, il quale ha chiesto di accogliere il primo e terzo motivo di ricorso, rimanendo assorbito il secondo motivo.

### **FATTI DI CAUSA**

Il Condominio Cynthia di Roma, località "La Castelluccia", via Torre dello Spizzichino, Luigi Pier Maria e De hanno proposto ricorso articolato in tre motivi avverso il decreto del Tribunale di Roma R.G. n. 59547/2014 depositato il 1° ottobre 2018.

L'intimato Fallimento Cynthia Società Cooperativa Edilizia a Mutualità Prevalente s.c. a r.l. non ha svolto attività difensive.

La causa ha ad oggetto la domanda proposta dal Condominio Cynthia per la rivendica o restituzione ex art. 103 l. fall. di alcuni immobili acquisiti all'attivo del Fallimento Cynthia. Essendo stata respinta tale domanda dal giudice delegato, pregiudizialmente per carenza di legittimazione attiva dell'amministratore del Condominio Cynthia, avevano proposto opposizione sia lo stesso Condominio, sia i condomini Luigi Pier Maria e De

Il Tribunale di Roma ha dunque pronunciato il decreto oggetto di ricorso in sede di opposizione allo stato passivo, ex artt. 98 e 99 l. fall., dichiarando inammissibile l'impugnazione, sia perché i condomini non avevano proposto la domanda di ammissione al passivo per la rivendica o restituzione degli immobili in contesa, e non erano perciò legittimati a proporre opposizione, in quanto non già parti del processo; sia perché l'azione proposta dall'amministratore non aveva



ricevuto una valida autorizzazione assembleare, in quanto la relativa delibera dell'8 aprile 2014 era stata approvata con maggioranza insufficiente, essendo intervenuti in assemblea 135 condomini per un totale di 388 millesimi.

Ha depositato memoria il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Alessandro Pepe, il quale ha chiesto di accogliere il primo e terzo motivo di ricorso, rimanendo assorbito il secondo motivo.

Hanno depositato memoria anche i ricorrenti.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1.- Il primo motivo di ricorso deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 948, 1117, 1130, 1131, 1132 e 1136 c.c., nonché degli artt. 81 e 75 c.p.c., ed ancora l'omessa motivazione su punti decisivi. Si contesta la ravvisata natura reale dell'azione, trattandosi non di rivendicazione ma di restituzione dei beni condominiali, e si espone che comunque la stessa rientrasse fra le attribuzioni dell'amministratore per gli atti conservativi ex art. 11130, n. 4, c.p.c. Viene pure evidenziato che già con delibera del 31 gennaio 2012 l'assemblea aveva autorizzato l'amministratore, con la necessaria maggioranza, ad agire in giudizio per il recupero dei beni comuni.

Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 75, 112 e 182 c.p.c., nonché dell'art. 99 l. fall., e poi l'omessa motivazione, avendo dovuto il Tribunale in ogni caso assegnare un termine per sanare il ritenuto difetto di autorizzazione.

Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1117, 1130, 1131, 1132, nonché degli artt. 81 e 75 c.p.c., ed ancora l'omessa motivazione, sussistendo la legittimazione dei condomini ad intervenire in giudizio e ad impugnare il provvedimento sfavorevole al condominio.



2. - I tre motivi di ricorso, da trattare congiuntamente, sono fondati nei sensi di cui alla motivazione che segue.

3.- L'art. 103 l. fall. (applicabile *ratione temporis*) dispone che "[a]i procedimenti che hanno ad oggetto domande di restituzione o di rivendicazione, si applica il regime probatorio previsto nell'articolo 621 del codice di procedura civile". In particolare, le domande di rivendicazione sono quelle volte a far valere la proprietà o un differente diritto reale sul bene acquisito dalla procedura concorsuale, mentre le domande di restituzione sono finalizzate a far accertare un diritto personale fondato su un rapporto di carattere obbligatorio, ovvero sul venir meno degli effetti di un contratto. Sia le domande di rivendicazione che le domande di restituzione, fondando su titoli comunque incompatibili con la prosecuzione della disponibilità del bene in capo alla procedura, sono comunque assoggettate al regime probatorio previsto dall'art. 621 c.p.c., avendo la stessa natura delle opposizioni di terzo all'esecuzione individuale. La domanda di rivendicazione o restituzione presentata ai sensi dell'art. 103 l. fall., intende, quindi, conseguire una corretta individuazione del diritto, reale o personale, su beni appartenenti all'istante che, al momento di avvio della liquidazione giudiziale, erano nella disponibilità materiale dell'imprenditore ad essa sottoposto, ma non facevano parte del suo patrimonio e dunque non rientrano nell'attivo concorsuale (Cass. n. 32565 del 2022; n. 2737 del 2021; n. 16158 del 2007; n. 12684 del 2004; n. 4043 del 2003; n. 352 del 1999; n. 2493 del 1998; n. 7078 del 1997; n. 6482 del 1984).

4. - Tale premessa induce ad enunciare i seguenti principi.

4.1. - L'amministratore di condominio può esperire l'azione di rivendicazione di cui all'art.103 l. fall. diretta ad ottenere contro la procedura di liquidazione giudiziale statuizioni relative alla titolarità ed alla restituzione di parti comuni, sia pure, trattandosi di azione che



esula dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 n. 4 c.c.), previa necessaria autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131 comma 1, c.c., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 4, dello stesso codice (arg. da Cass. n. 40 del 2015; n. 5147 del 2003; n. 8589 del 1999; n. 4530 del 1993).

4.2. – Allorché l'amministratore di condominio abbia proposto l'azione di rivendicazione delle cose comuni senza la preventiva necessaria autorizzazione dell'assemblea, quest'ultima può comunque ratificarne l'operato e sanare retroattivamente la costituzione processuale, dovendo a tal fine il giudice assegnare il termine ex art. 182 c.p.c. per regolarizzare il difetto di rappresentanza (Cass. Sez. Unite n. 18331 del 2010).

4.3. – Allorché l'amministratore abbia esperito un'azione concernente le parti comuni dell'edificio, ma eccedente dai limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., previa autorizzazione dell'assemblea, il giudice non può accertare incidentalmente che la deliberazione autorizzativa non è stata approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 4, c.c., in quanto una delibera adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge è annullabile e perciò, ove non impugnata dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Sino a quando la delibera di autorizzazione alla lite annullabile non sia annullata (quale conseguenza dell'esercizio di un potere di parte e della necessaria pronuncia di una sentenza costitutiva), il giudice deve, dunque, ritenere legittimamente instaurato il contraddittorio, in quanto l'atto annullabile produce gli effetti di cui è capace finché non sia annullato e, ove sia decorso il termine per l'esercizio dell'azione di annullamento, esso resta definitivamente e automaticamente valido.



4.3.1. Ciò è quanto condivisibilmente afferma anche il Pubblico Ministero nella memoria depositata, sostenendo che "l'azione del Condominio, vuoi in punto di sussistenza del credito o di legittimazione processuale, dipende da questa delibera: e questa dipendenza può essere messa in crisi solo da specifiche e tempestive azioni volte ad impugnare la delibera al fine di ottenerne la declaratoria di inefficacia".

4.4. – Nel giudizio di rivendicazione ex art. 103 l. fall. volto ad ottenere contro la procedura concorsuale statuizioni relative alla titolarità ed alla restituzione di parti comuni dell'edificio condominiale, come in ogni altra controversia che riguardi diritti afferenti al regime della proprietà dei beni comuni del fabbricato, ciascun condomino ha un'autonoma legittimazione individuale – concorrente ed alternativa rispetto a quella dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile l'opposizione dei condomini che, pur non avendo proposto distinte domande nel procedimento di verifica dello stato passivo, intendano evitare gli effetti sfavorevoli del decreto pronunciato nei confronti del condominio (arg. da Cass. Sez. Unite n. 10934 del 2019).

5. Il Tribunale di Roma ha perciò errato a dichiarare inammissibile l'opposizione allo stato passivo, sia per non aver riconosciuto la legittimazione ad impugnare dei singoli condomini, sia per aver sindacato incidentalmente il vizio di annullabilità della delibera di autorizzazione assembleare dell'8 aprile 2014, sia per non aver comunque concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c.

6. Conseguono l'accoglimento del ricorso e la cassazione del decreto impugnato, con rinvio al Tribunale di Roma, in diversa composizione, il quale riesaminerà la causa tenendo conto dei rilievi svolti ed



uniformandosi agli enunciati principi, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa il decreto impugnato e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, al Tribunale di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 9 maggio 2024.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

La Presidente  
MILENA FALASCHI

