

30 novembre 2009 8:42

Cause condominiali e ragionevole durata del processo: l'amministratore non puo' chiedere l'equo indennizzo

di [Alessandro Gallucci](#)



Il condominio non e' esente dal problema della lunghezza dei processi.

Molto spesso, al contrario, le cause sono cosi' lunghe che cambiano i proprietari degli appartamenti con il contenzioso ancora in atto.

Le convenzioni internazionali, stipulate anche dall'Italia, riconoscono ai cittadini il diritto ad un processo, civile o penale, che debba concludersi in tempi ragionevoli.

Che cosa succede se cio' non accade?

Il cittadino, parte del processo, puo' chiedere allo Stato Italiano un indennizzo per i danni (moralì e materiali) patiti quale conseguenza delle lungaggini processuali.

La legge n. 89/01, c.d. **legge Pinto**, disciplina il procedimento per ottenere il risarcimento del danno.

Nello specifico, a norma dell'art. 2, primo comma, della legge citata *"chi ha subito un danno patrimoniale o non patrimoniale per effetto di violazione della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle liberta' fondamentali, ratificata ai sensi della legge 4 agosto 1955, n. 848, sotto il profilo del mancato rispetto del termine ragionevole di cui all'articolo 6, paragrafo 1, della Convenzione, ha diritto ad una equa riparazione"*.

Gli altri articoli del testo normativo specificano modalita' e tempi della presentazione della domanda.

La legge non individua esplicitamente i soggetti che possono agire per l'ottenimento dell'indennizzo, limitandosi ad affermare che *"chi ha subito un danno"* ha diritto a vedersi riconosciuta una equa riparazione.

Nel caso delle persone fisiche (in sostanza tutti i privati cittadini, siano essi consumatori o professionisti) il problema non si pone: il legittimato ad agire sara' chi e' stato la parte in causa nel procedimento.

Nel caso delle persone giuridiche (siano esse societa' di capitali o piu' in generale soggetti collettivi) e' stato necessario l'intervento della giurisprudenza per riconoscere la legittimazione ad agire in capo ai legali rappresentati degli stessi (si veda su tutte Cass. Cass. 5 aprile 2007, n. 8604).

Che cosa succede se una delle parti in causa e' un condominio?

Chi sara' legittimato ad agire per vedersi riconosciuto l'indennizzo per il danno patito?

A questa domanda ha dato risposta la **Corte di Cassazione con la sentenza** n. 22558 del 23 ottobre 2009.

Più nello specifico, i Giudici, uniformandosi alla loro costante giurisprudenza e negando soggettivita' giuridica al condominio, hanno affermato che il diritto e' azionabile esclusivamente dai singoli condomini, titolari del diritto soggettivo e non anche dall'amministratore.

Secondo la Corte, infatti, *"non vi e' dubbio che il diritto all'equo indennizzo per la irragionevole durata di un processo non spetti all'ente condominiale che e' proposto unicamente alla gestione della cosa comune in quanto l'eventuale patema d'animo conseguente alla pendenza del processo incide unicamente sui condomini che quindi sono titolari uti singuli del diritto di risarcimento"* (così Cass. 23 ottobre 2009, n. 22558).

In sostanza, l'amministratore e', e resta, mandatario dei condomini unicamente in relazione alla gestione e conservazione delle parti comuni dello stabile; cio' significa che un'eventuale domanda da esso proposta, ex art. 2 l. n. 89/01, verrebbe ad essere respinta per difetto di legittimazione a stare in giudizio (c.d. legittimazione attiva).

Solamente se tutti i condomini autorizzeranno l'amministratore a stare in giudizio, allora questo potra' agire in loro rappresentanza.

Qui il testo della sentenza (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=70239>)