

LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE NELLE AZIONI GIUDIZIARIE

SOMMARIO: a) Atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni; b) Autorizzazione assembleare; c) Cessazione della rappresentanza; d) Chiamata in garanzia di un terzo; e) Contestazione della legittimazione; f) Diritto di querela; g) In genere; h) Legittimazione attiva; i) Legittimazione passiva; j) Qualità di avvocato dell'amministratore; k) Sopravvenuta cessazione dall'incarico; l) Testimonianza dei condómini; m) Tutela dei diritti esclusivi dei singoli condómini.

a) Atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni

Ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 cod. civ., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio, nei confronti dei singoli condómini e dei terzi, per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, ivi compresa la richiesta delle necessarie misure cautelari (nella specie, la S.C. ha respinto il ricorso contro la sentenza di merito che aveva ritenuto valida la procura alle liti conferita dall'amministratore di condominio ad un avvocato, senza previa autorizzazione dell'assemblea, affinché proponesse un ricorso ai sensi dell'art. 700 cod. proc. civ. per impedire ai condómini l'uso della rampa garage e dell'autorimessa, dopo che i vigili del fuoco ne avevano accertato l'inidoneità all'uso per motivi di sicurezza).

* Cass. civ., sez. II, 1 ottobre 2008, n. 24391, Cond. Via Nino Bixio 4/6, Viterbo c. Massafra.

La legittimazione dell'amministratore, quale è prevista dall'art. 1130 c.c. per gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, non si estende oltre i limiti delle domande dirette al ripristino delle parti comuni nel loro normale stato e non comprende, quindi, la domanda di risarcimento dei danni conseguenti al deprezzamento delle parti comuni dell'immobile che, non essendo diretta alla conservazione dell'immobile, resta nella esclusiva disponibilità dei singoli condómini.

* Cass. civ., sez. II, 16 aprile 1992, n. 4679.

Il potere-dovere di «compiere atti conservativi», riconosciuto all'amministratore di condominio ex artt. 1130 e 1131 c.c. si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di chiedere non soltanto le necessarie misure cautelari (avuto riguardo a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni), ma anche il risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni, e risulti consequenziale all'impedimento frapposto alla tempestiva esecuzione di quanto legittimamente richiesto (nella specie, domanda, ex art. 700 c.p.c., di passaggio su fondo finitimo per l'esecuzione di indifferibili lavori di manutenzione dei muri perimetrali del fabbricato), senza che assuma rilievo, in contrario, né la circostanza che la vertenza sia stata introdotta con ricorso ex art. 700 c.p.c., né che il ricorso stesso sia stato presentato da un precedente amministratore privo dell'autorizzazione dell'assemblea dei condómini.

* Cass. civ., sez. II, 22 ottobre 1998, n. 10474, San Pancrazio srl c. Cond. Porto Salvo Alassio.

L'amministratore di un condominio è legittimato ad agire (art. 1130, n. 4, c.c.), senza necessità di autorizzazione dell'assemblea, per conservare l'uso di un bene comune conforme alla sua funzione e originaria destinazione, come nel caso di azione avverso l'escavazione del sottosuolo (bene comune, anche per la funzione di sostegno dell'edificio, in mancanza di titolo attributivo della proprietà esclusiva) effettuata da alcuni condómini, proprietari di locali sotterranei, per l'ampliamento e unificazione degli stessi.

* Cass. civ., sez. II, 30 dicembre 1997, n. 13102, Costa c. Cond. via C. Cabella 6/6, Genova.

b) Autorizzazione assembleare

L'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbita dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131, secondo e terzo comma, c.c., può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.

* Cass. civ., Sezioni Unite, 6 agosto 2010, n. 18331, Cond. via Gomenizza 50, Roma c. Parsifal Srl ed altro.

La delibera condominiale con la quale si autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio vale per tutti i gradi del giudizio stesso e conferisce quindi, implicitamente, la facoltà di proporre ogni genere di impugnazione, compreso il ricorso per cassazione. (In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto regolarmente conferito il mandato al difensore, ai fini del ricorso per cassazione, da parte di un amministratore di condominio, la cui legittimazione processuale non era stata mai contestata nei gradi di merito).

* Cass. civ., sez. V, 4 febbraio 2010, n. 2584, Cond. Destra Tagliamento Largo San Giovanni c. Com. Pordenone.

L'amministratore del condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell'assemblea, ad intraprendere azioni non conservative, quale quella volta ad ottenere l'equa riparazione del danno per violazione del termine ragionevole di durata del processo, ai sensi della L. n. 89 del 2001.

* *Cass. civ., sez. I, 11 dicembre 2009, n. 25981, Persico c. Min. Giustizia.*

Il verbale con cui l'assemblea condominiale attribuisce all'amministratore l'incarico di promuovere un giudizio per far valere una pretesa assegnata ai singoli condomini dai rispettivi atti di acquisto, integra gli estremi dell'atto scritto richiesto dall'art. 77 cod. proc. civ. per il valido conferimento della rappresentanza processuale, senza che sia necessario che la sottoscrizione del verbale stesso sia autenticata da notaio. I poteri conferiti all'amministratore del condominio con detta delibera concernono la posizione di tutti i condomini, non essendo consentito discriminare, quanto agli effetti conseguiti, la posizione di coloro che non abbiano partecipato all'assemblea o non abbiano espresso voto conforme alla volontà della maggioranza.

* *Cass. civ., sez. II, 11 marzo 1988, n. 2401, Napoli c. Con. Via Negri.*

Le azioni reali nei confronti dei terzi, a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio (nella specie, azione di revindica), tendono a statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti medesimi ed esulando, pertanto, dall'ambito degli atti meramente conservativi (art. 1130, n. 4, c.c.), possono essere proposte dall'amministratore del condominio solo se regolarmente autorizzato dall'assemblea, ai sensi dell'art. 1131 c.c., con la maggioranza indicata dal secondo comma, dell'art. 1136 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 24 aprile 1993, n. 4856, Cond. di via Molfetta 24, Roma c. Cond. via Molfetta 22, Roma.*

L'amministratore di condominio non è legittimato ad agire per il riconoscimento dei diritti dei condomini su un locale, proponendo, sostanzialmente, un'azione di revindica dell'immobile nei confronti del terzo che assume di averlo validamente acquistato, contestandone la natura di bene condominiale come rimedio conservativo, rientrando nei normali poteri dell'amministratore, avendo invece natura reale a contenuto equivalente all'azione di revindica, la cui proposizione deve essere autorizzata dall'assemblea condominiale.

* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 1998, n. 840, Onori c. Condominio di via Serra 122, Roma.*

La deliberazione condominiale, con la quale si autorizza la amministrazione a promuovere un giudizio, vale per tutti i gradi dello stesso, con implicito conferimento, quindi, della facoltà di proporre impugnazione, né il mutamento della persona dell'amministratore, in corso di causa, ha incidenza sul rapporto processuale che, in ogni caso, sia dal lato attivo che da quello passivo, resta riferito al condominio che opera, nell'interesse comune dei partecipanti, attraverso il proprio organo rappresentativo unitario, senza bisogno del conferimento dei poteri rappresentativi per ogni grado e fase del giudizio.

* *Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 1987, n. 1416, Pisasale c. Caia.*

In base al disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c. l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione di una delibera da parte del condomino senza la necessità di una specifica autorizzazione assembleare trattandosi di una controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni.

* *Cass. civ., sez. II, 15 maggio 1998, n. 4900, De Matteis c. Cond. «Fra Tumasi» Cavallino.*

L'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ad instaurare il giudizio per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche, ovvero alterando l'estetica della facciata dell'edificio, perché tale atto, diretto a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra negli atti conservativi dei diritti, che, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c. è attribuito all'amministratore.

* *Cass. civ., sez. II, 12 ottobre 2000, n. 13611, Buonasorte c. Cond. Is. P. e della comunione di Viali Sacesi.*

La rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi del secondo comma dell'art. 1131 c.c., non incontra limiti quando le domande proposte contro il condominio riguardino le parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che l'amministratore non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni che si rendessero necessarie, compreso il ricorso per cassazione, in relazione al quale è legittimato a conferire la procura speciale all'avvocato iscritto nell'apposito albo speciale a norma dell'art. 365 c.p.c.

* *Cass. civ., sez. II, 15 marzo 2001, n. 3773, Cond. Via Iannelli 494, Napoli c. Donato.*

L'amministratore è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, a promuovere azione di reintegrazione avverso la sottrazione, ad opera di taluno dei condomini, di una parte comune dell'edificio al comproprietario di tutti i condomini, perché tale azione, essendo diretta a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra tra le attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130, n. 4, c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 3 maggio 2001, n. 6190, Vitalone ed altra c. Condominio Viale Mazzini 88, Via Sabotino 46, Roma, in Arch. loc. e cond. 2001, 802.*

Dal combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 primo comma c.c. si evince che, al di fuori delle ipotesi di maggiori poteri attribuitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore può agire in giudizio senza che occorra un'apposita autorizzazione solo nell'ambito delle attribuzioni conferitegli dalla legge - e propriamente dall'art. 1130 - le quali concernono in generale l'amministrazione ordinaria e, per quanto attiene specificamente ai lavori e alle opere relative alle parti comuni dell'edificio condominiale, soltanto quelli rientranti nella cosiddetta manutenzione ordinaria. Ne consegue che la rappresentanza processuale attiva del condominio, anche in assenza di una apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini, per le controversie nascenti da un contratto di appalto non può farsi discendere dal solo fatto che l'amministratore abbia stipulato in nome e per conto del condominio il contratto cui la controversia si riferisce, anche se l'oggetto di esso ecceda le sue normali attribuzioni come conferitegli dalla legge, ove non risulti che la stipulazione del contratto stesso sia stata autorizzata o comunque approvata mediante ratifica dall'assemblea dei condomini.

** Cass. civ., sez. II, 22 novembre 1990, n. 11272, Inchingolo c. Cond. P. Mercato.*

L'amministratore di condominio non è, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi del primo comma dell'art. 1131 c.c., legittimato a resistere in giudizio per il condominio senza autorizzazione dell'assemblea, atteso che ratio del secondo comma dello stesso articolo - che consente di convenire in giudizio l'amministratore per qualunque sanzione concernente le parti comuni dell'edificio è soltanto favorire il terzo il quale voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di notificare la citazione al solo amministratore anziché citare tutti i condomini, mentre nulla, nella stessa norma, giustifica la conclusione secondo cui l'amministratore sarebbe anche legittimato a resistere in giudizio senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea. Considerato, inoltre, che la cosiddetta autorizzazione dell'assemblea a resistere in giudizio in sostanza non è che un mandato all'amministratore a conferire la procura ad litem al difensore che la stessa assemblea ha il potere di nominare, onde, in definitiva, l'amministratore non svolge che una funzione di mero nuncius tale autorizzazione non può valere che per il grado di giudizio in relazione al quale viene rilasciata.

** Cass. civ., sez. II, 26 novembre 2004, n. 22294, Vista Del Golfo Srl in liq. c. Gueli ed altri.*

c) Cessazione della rappresentanza

La cessazione della rappresentanza prevista dall'art. 299 cod. proc. civ., quale causa d'interruzione del processo, riguarda le ipotesi di rappresentanza legale e non di quella volontaria e, pertanto, nel giudizio di cui sia parte un condominio edilizio la morte del suo amministratore, che ne ha la rappresentanza volontaria, non comporta l'interruzione del processo. Conseguentemente, ove ciò nonostante il processo sia stato dichiarato interrotto, l'atto di riassunzione è ritualmente notificato al condominio presso il procuratore per esso costituito.

** Cass. civ., sez. II, 23 dicembre 1987, n. 9628, Ferri c. Stefani.*

d) Chiamata in garanzia di un terzo

L'amministratore del condominio di edificio, convenuto con azione concernente le parti comuni (nella specie actio negatoria servitutis), non è legittimato alla chiamata in garanzia di un terzo, ove tale chiamata trovi fondamento in rapporti contrattuali intervenuti fra il terzo medesimo ed i singoli condomini (nella specie, i contratti di vendita degli appartamenti dell'edificio), e, quindi, esorbitanti dai limiti della sua rappresentanza processuale attiva, secondo i criteri fissati dall'art. 1131, primo comma, c.c.

** Cass. civ., sez. II, 10 novembre 1976, n. 4132.*

e) Contestazione della legittimazione

Con riguardo all'azione giudiziaria proposta dall'amministratore di condominio in rappresentanza dei partecipanti, nell'ambito dei poteri a lui spettanti in base al disposto degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., la contestazione della legittimazione dell'amministratore stesso, sotto il profilo dell'esistenza di una disposizione del regolamento condominiale derogativa delle suddette norme, postula che venga allegato e provato il contenuto di detta disposizione davanti al giudice del merito, e, pertanto, non può essere sollevata per la prima volta in sede di legittimità.

** Cass. civ., sez. II, 27 luglio 1983, n. 5160, Puca c. Mele.*

La parte che, dopo avere agito nei confronti di un condominio nella persona dell'amministratore, ne contesta il potere di rappresentanza per dedurre l'inammissibilità del ricorso per cassazione da questo proposto, ha l'onere di fornire la prova della sua eccezione, concretandosi questa nell'allegazione di un fatto estintivo o modificativo dell'incarico che non può essere presunto dal mero decorso dell'anno di durata di questo

(incarico), atteso che la disposizione dell'art. 1129 c.c., secondo la quale l'amministratore nel condominio degli edifici dura in carica un anno, non sancisce una decadenza ope legis e non esclude, pertanto, né la tacita riconferma di anno in anno, per effetto della mancata nomina di altro amministratore, né la proroga dei poteri di rappresentanza dell'amministratore fino alla sua sostituzione con altro amministratore da parte dell'assemblea dei condomini o del giudice.

* *Cass. civ., sez. II, 24 gennaio 1994, n. 705.*

f) Diritto di querela

Individuare nell'amministratore, alla stregua degli artt. 75 cod. proc. civ., e 36 cod. civ., il soggetto legittimato ad esercitare il diritto di querela per conto del condominio, non importa anche che la sua legittimazione debba essere integrata da un'autorizzazione assembleare o da una procura rilasciata dai condomini.

* *Pret. pen. Salerno, 16 settembre 1981, Ferrara, in Arch. loc. e cond. 1981, 452.*

g) In genere

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa degli interessi, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale, con la conseguenza che essi sono legittimati ad impugnare personalmente, anche in cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove non vi provveda l'amministratore; in tali casi, tuttavia, il gravame deve essere notificato anche all'amministratore, persistendo la legittimazione del condominio a stare in giudizio nella medesima veste assunta nei pregressi gradi, in rappresentanza di quei partecipanti che non hanno assunto individualmente l'iniziativa di ricorrere in cassazione.

* *Cass. civ., sez. III, 18 febbraio 2010, n. 3900, Massari c. Sgolacchia ed altri.*

In tema di condominio negli edifici, posto che il condominio stesso si configura come ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale, con la conseguenza che l'intervento dei condomini in una causa iniziata dall'amministratore realizza un'ipotesi di intervento della parte, che è ammissibile anche quando l'azione sia stata (in ipotesi) irregolarmente proposta per difetto di legittimazione dell'amministratore, trattandosi in tal caso di sostituzione del legittimato al non legittimato (Nella specie, si trattava di intervento in giudizio di condomini che avevano fatto propria la domanda riconvenzionale già proposta dall'amministratore del condominio per la revisione delle tabelle millesimali; la S.C., nell'enunciare il principio anzidetto, ha ritenuto, pertanto, di poter prescindere dall'esame diretto della questione preliminare sulla legittimazione o meno dell'amministratore a richiedere la revisione della tabella millesimale asseritamente inficiata da errore).

* *Cass. civ., sez. II, 26 marzo 2010, n. 7300, Sartoris ed altro c. Cond. Via Milite Ignoto 96, Riva Trigoso, ed altri.*

Nel condominio d'edifici, il principio, secondo cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio, non trova applicazione relativamente alle controversie che, avendo ad oggetto non diritti su un servizio comune ma la sua gestione, sono intese a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale o l'esazione delle somme dovute in relazione a tale gestione da ciascun condomino; pertanto, poiché in tali controversie non vi è correlazione immediata con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, bensì con un interesse direttamente collettivo e solo mediatamente individuale al funzionamento e al finanziamento corretti dei servizi stessi, la legittimazione ad agire e ad impugnare spetta esclusivamente all'amministratore, sicché la mancata impugnazione della sentenza da parte di quest'ultimo esclude la possibilità per il condomino di impugnarla.

* *Cass. civ., sez. II, 4 maggio 2005, n. 9213, Calafiore c. Cutrignelli ed altro, in Arch. loc. e cond. 2006, 164.*

Nel giudizio avente ad oggetto la domanda di accertamento dell'esistenza di un «ente di gestione autonomo» ovvero di un «condominio autonomo» inerente ad una unità immobiliare costituita da un piano interrato destinato ad autorimesse, sul quale insistono plurimi edifici, costituiti in differenti condomini, questi ultimi condomini devono ritenersi litisconsorti necessari, in quanto la controversia involge l'accertamento della loro estensione «verticale», ovvero della eventuale limitazione dei medesimi alle sole porzioni di edificio poste fuori terra; pertanto, la mancata partecipazione degli stessi al giudizio comporta la nullità del

medesimo, con conseguente annullamento delle sentenze di primo e di secondo grado e rimessione delle parti davanti al primo giudice.

* *Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2003, n. 6328, Pettazzoni ed altri c. Cond. Via Tito Quinzio Penno 9, Roma.*

In tema di condominio di edifici, l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni (art. 1131 secondo comma, c.c.) ed è legittimato a resistere, analogamente e correlativamente, in rappresentanza del condominio ed a proporre tutte le azioni che si rendessero necessarie senza alcuna autorizzazione dell'assemblea.

* *Cass. pen., sez. II, 17 maggio 2000, n. 6407, Pierfederici c. Cond. El Parco Falconara Marittima.*

L'amministratore del condominio è legittimato senza la necessità di una specifica autorizzazione assembleare ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condomini e di terzi al fine di: a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea del condominio; b) disciplinare l'uso delle cose comuni così da assicurare il godimento a tutti i condomini; c) riscuotere dai condomini i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea; d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Quando la controversia esorbita dai limiti indicati e riguarda obblighi esclusivi dei singoli condomini la rappresentanza ope legis è esclusa.

* *Cass. civ., sez. II, 24 settembre 1997, n. 9378, Cond. Residence Du Parc Ospedaletti c. Grc di Goracci & C. Sas.*

La legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni (art. 1131 c.c.), mentre dal lato passivo non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione anche di carattere reale concernente le parti comuni dell'edificio. In tale contesto l'amministratore ha la facoltà di proporre tutti i gravami che successivamente si rendano necessari in conseguenza della vocatio in ius (fattispecie concernente l'impugnazione di delibera assembleare avente ad oggetto la ricostruzione di un edificio ai sensi della L. n. 219 del 1981).

* *Cass. civ., sez. II, 2 dicembre 1997, n. 12204, Condominio di Corso Garibaldi 15, Mercogliano c. De Gennaro, in Arch. loc. e cond. 1998, 202.*

Il mandato, pur caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia necessariamente basato sull'intuitus personae, onde il mandatario può avvalersi dell'opera di un sostituto, salvo che il divieto sia espressamente stabilito, ovvero si tratti di attività rientranti nei limiti di un incarico affidato intuitus personae; ne consegue che l'amministratore di un condominio, da qualificarsi come mandatario, ben può, in difetto di contraria manifestazione nell'atto di nomina, delegare le proprie funzioni ad un terzo, se del caso anche con attribuzione di rappresentanza processuale, sempre che questa sia conferita unitamente alla rappresentanza sostanziale.

* *Cass. civ., sez. II, 22 luglio 1999, n. 7888, Cond. Via Piave 144, Roma c. De Rosa.*

Il potere di rappresentanza dell'amministratore di condominio, derivando da disposizione di legge inderogabile (art. 1131 c.c.), non può subire limitazioni né per deliberazione dell'assemblea né per volontà dell'amministratore medesimo.

* *Cass. civ., sez. II, 13 giugno 1991, n. 6697, Montagna ed altri c. Condominio Cesare Battisti, Voghera.*

Il difetto di legittimazione processuale (nella specie dell'amministratore di un condominio), attenendo alla legittimità del contraddittorio, nonché alla validità della sua costituzione, determina la nullità degli atti processuali compiuti ed è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento, con l'unico limite del giudicato formatosi sul punto, se la relativa eccezione è stata disattesa dal primo giudice e non riproposta in appello.

* *Cass. civ., sez. II, 4 marzo 1997, n. 1926, Cond. L.go Antonelli 4, Roma c. Cond. L.go Antonelli 8, Roma.*

In materia di condominio negli edifici, spetta all'ente condominio di provvedere, mediante i suoi organi, alla manutenzione e alla riparazione dei beni di proprietà comune (artt. 1122, 1130, 1133, 1134, 1135). Ne consegue che l'ente condominio ha il diritto e l'obbligo di deliberare e di eseguire opere di riparazione e manutenzione a protezione delle proprietà comuni al fine di evitare danni alle proprietà esclusive dei condomini e dei terzi, e che, in mancanza della collaborazione dei condomini al riguardo, l'amministratore può agire in giudizio, in rappresentanza del condominio, per far valere tale diritto, sia in sede cautelare (art. 1130, n. 4, c.c.) che di merito (art. 1131 c.c.).

* *Cass. civ., sez. III, 8 marzo 2003, n. 3522, Bognolo c. Cond. S. Francesco, Como.*

h) Legittimazione attiva

Devono trasmettersi gli atti al Primo Presidente della Corte di cassazione, affinché valuti se vi siano le condizioni per l'assegnazione alle Sezioni unite della questione relativa alla possibilità di far discendere

dall'art. 1130, n. 1, c.c. - che prevede l'obbligo dell'amministratore di eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini - anche la possibilità per il medesimo di costituirsi, senza autorizzazione dell'assemblea, in un giudizio volto all'annullamento di una delibera dell'assemblea stessa.

* *Cass. civ., sez. II, 21 dicembre 2010, n. 25877, Di Stilo c. Cond. "Palazzo Mallero", Chivasso.*

L'amministratore del condominio è legittimato senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condòmini e dei terzi al fine di: a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini; b) disciplinare l'uso delle cose comuni così da assicurare il godimento a tutti i partecipanti al condominio; c) riscuotere dai condòmini i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea; d) compiere gli atti conservati dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

* *Cass. civ., sez. II, 15 dicembre 1999, n. 14088, Venuta c. Cond. Carone.*

In base agli artt. 1130 e 1131 c.c. la legittimazione processuale attiva dell'amministratore di un condominio è delimitata dai poteri sostanziali spettantigli per legge o ampliati, nell'ambito della realizzazione dell'interesse comune, dal regolamento condominiale o da valida delibera dell'assemblea. Pertanto le delibere che l'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, n. 1, c.c., è legittimato ad eseguire, agendo a tal fine anche in giudizio, sono soltanto quelle che rientrano nei poteri deliberativi dell'assemblea e perciò non incidono sui diritti esclusivi dei singoli condòmini.

* *Cass. civ., sez. II, 14 gennaio 1997, n. 278, De Lista c. Avagliano.*

L'obbligo di comunicazione imposto all'amministratore del condominio dal comma 3 dell'art. 1131 c.c., rilevante solo all'interno del rapporto tra la collettività dei condòmini e l'amministratore stesso, come non incide sulla deducibilità e rilevabilità d'ufficio della carenza di legittimazione passiva del condominio convenuto in persona dell'amministratore con citazione il cui contenuto esorbita dalle funzioni di quest'ultimo, così non rileva ai fini della legittimazione attiva dell'amministratore, la quale, ai sensi dell'art. 1130 e del comma 1 dell'art. 1131 c.c., va verificata in base all'inclusione della tutela giurisdizionale richiesta nei limiti delle normali attribuzioni dell'amministratore quali stabilite dalla legge o dal regolamento di condominio, o alla sua eccedenza dai detti limiti, nel quale caso è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea o il mandato espresso dei condòmini. (Nella specie è stato ritenuto che, in difetto di delibera autorizzativa dell'assemblea, l'amministratore del condominio fosse carente di legittimazione a proporre un'azione reale a difesa di un diritto parziario su un fondo contiguo di proprietà di terzi, trattandosi di azione a finalità non meramente conservativa ed esulante dalle normali attribuzioni dell'amministratore).

* *Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1995, n. 1460, Cond. di P.zza della Divina Provvidenza 3, Portici c. Casillo e altra.*

L'amministratore del condominio ha il potere autonomo di rappresentanza processuale dell'insieme dei condòmini quando sia necessario far osservare, da parte dei singoli partecipanti, le norme contenute nel regolamento di condominio che, anche se disciplinano l'uso di parti di proprietà esclusiva, sono dettate nell'interesse comune, come quelle che, vietando di adibire gli appartamenti e le loro pertinenze ad usi diversi da quelli specificamente previsti, tendono a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed alla abitabilità dell'intero edificio.

* *Cass. civ., sez. II, 23 ottobre 1990, n. 10288, Cond. V. Camulluc. c. Soc. Lopez Royo.*

Per il disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c. l'amministratore del condominio ha la legittimazione ad agire in giudizio, nei confronti del condòmino moroso per la riscossione dei contributi, senza necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea, rilevando l'esistenza o meno di uno stato di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea soltanto in ordine alla fondatezza della domanda, con riferimento all'onere probatorio a suo carico.

* *Cass. civ., sez. II, 15 marzo 1994, n. 2452, Condominio via Altamura 16 c. Ventrella.*

L'amministratore del condominio è legittimato a far valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c., le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio. (Nella specie, i proprietari degli appartamenti del primo piano dell'edificio avevano chiuso il giardino coperto sottostante alle rispettive unità immobiliari, e lo avevano ad esse inglobato. La S.C. ha ritenuto corretta la decisione della corte di merito, la quale aveva affermato la legittimazione dell'amministratore del condominio a proporre la domanda diretta al ripristino dello stato originario del fabbricato, in quanto le opere eseguite avevano determinato una modifica della facciata comune).

* *Cass. civ., sez. II, 6 agosto 1999, n. 8486, Dalsasso ed altri c. Cond. Orsa Maggiore, Roma, in Arch. loc. e cond. 1999, 930.*

Il combinato disposto degli artt. 1131, primo comma, e 1130 n. 4, cod. civ., secondo cui l'amministratore di condominio può compiere in giudizio atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, se non può intendersi in senso restrittivo, così da limitare la legittimazione dell'amministratore alle sole azioni cautelari stricto sensu, tuttavia non gli consente di esprimere quelle azioni idonee ad incidere sulla condizione giuridica delle parti su indicate e, quindi, sul relativo diritto di comproprietà, che rientra nella disponibilità esclusiva dei condomini, come la domanda riconvenzionale diretta ad ottenere la declaratoria di inefficacia nei confronti di questi ultimi della vendita ad un terzo, da parte del costruttore, dell'appartamento destinato ad alloggio del portiere, per la quale, pertanto, occorre che il potere di proporla sia a lui conferito dai singoli partecipanti.

* Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 1980, n. 6322, *Accardo c. Demarco*.

A norma degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., l'amministratore del condominio ha il potere di agire in giudizio, sia contro i terzi, sia contro gli stessi condomini, per tutelare l'integrità dei beni di proprietà comune e, quindi, anche per salvaguardare il decoro architettonico della facciata dell'edificio.

* Cass. civ., sez. II, 18 dicembre 1986, n. 7677, *Polojaz c. Cond. Riviera*.

Nei limiti delle attribuzioni di cui al n. 4 dell'art. 1130 cod. civ. (compimento degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio), l'amministratore del condominio può intraprendere tutte le opportune iniziative giudiziarie, senza necessità di apposita autorizzazione da parte dell'assemblea dei condomini, che non è necessaria neppure nei confronti del nuovo amministratore nominato in sostituzione di quello che abbia iniziato il giudizio.

* Cass. civ., sez. II, 12 agosto 1989, n. 3708, *Valdinoci c. Cond. Le Ginest*.

Considerato che l'amministratore del condominio non è legittimato a proporre azioni reali di riduzione in pristino nei confronti dei singoli condomini contro la volontà dell'assemblea, in caso di violazione da parte di singoli proprietari delle norme del regolamento condominiale prevedenti limiti alle innovazioni nelle proprietà individuali (nella specie recepiti come servitù reciproche nei singoli contratti di acquisto), non è configurabile la responsabilità dell'amministratore che abbia ommesso di agire in giudizio contro i responsabili al fine di conseguire la riduzione in pristino, qualora il medesimo abbia investito delle specifiche questioni l'assemblea del condominio e la stessa abbia deliberato, sia pure a maggioranza, di tentare di risolvere in via extragiudiziale i contrasti insorti tra i vari comproprietari.

* Cass. civ., sez. II, 16 ottobre 1999, n. 11688, *Lombardo ed altri c. Leonardi ed altri*.

L'amministratore di un condominio è legittimato, anche in assenza di qualsivoglia autorizzazione dell'assemblea, a proporre l'azione di reintegrazione relativa a parti comuni dell'edificio, azione che, rientrando nel novero degli atti conservativi, non necessita, giusta disposto dell'art. 1131 n. 4, della detta autorizzazione. (La S.C. ha, così, confermato la sentenza di merito che aveva, oltretutto, rilevato, nella specie, l'esistenza nei confronti dell'amministratore, della autorizzazione de qua).

* Cass. civ., sez. II, 15 maggio 2002, n. 7063, *Com. Venezia c. Grossi ed altri*, in *Arch. loc. e cond.* 2002, 447.

Per il disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c. l'amministratore del condominio ha la legittimazione di agire in giudizio, nei confronti del condomino moroso per la riscossione dei contributi, senza necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea, rilevando l'esistenza o meno di uno stato di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea soltanto in ordine alla fondatezza della domanda, con riferimento all'onere probatorio a suo carico.

* Trib. civ. Nocera Inferiore, 9 gennaio 2001, n. 7, *D'Amato ed altra c. Condominio Palazzo Via Barbarulo 93, Nocera Inferiore*, in *Arch. loc. e cond.* 2002, 190.

Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale ove (come nella specie) non vi provveda l'amministratore.

* Cass. civ., sez. II, 7 agosto 2002, n. 11882, *De Lutio ed altro c. Iannitti*, in *Arch. loc. e cond.* 2002, 723.

Sussiste la legitimatio ad causam e ad processum dell'amministratore del condominio, senza bisogno di alcuna autorizzazione, allorché egli agisca a tutela di beni condominiali, giacché i poteri gli vengono direttamente dalla legge e precisamente dall'art. 1130, n. 4 del cod. civ. che gli pone addirittura come dovere proprio del suo ufficio quello di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, potere-dovere da intendersi non limitato agli atti cautelativi ed urgenti ma esteso a tutti gli atti miranti a mantenere l'esistenza e la pienezza o integrità di detti diritti. (Nella specie l'amministratore del condominio

aveva agito nei confronti di terzi che avevano allacciato gli scarichi dei loro immobili nella condotta fognaria dell'edificio condominiale).

* *Cass. civ., sez. II, 6 novembre 1986, n. 6494, Cond. Pozzuoli c. Santillo.*

L'amministratore condominiale ha il dovere di attivare, senza necessità di autorizzazione assembleare, le iniziative giudiziarie più opportune a tutela dei diritti inerenti alle cose comuni, quando l'attività di un condomino o di un terzo si risolve nella realizzazione di un manufatto pregiudizievole della destinazione di un bene compreso nel perimetro condominiale. (Nella specie un condomino aveva occupato l'area condominiale comune, con servitù di passo pedonale pubblico, con bar e tavolini davanti all'esercizio di sua proprietà).

* *Corte app. civ. Milano, 16 luglio 1991, n. 1020, in Arch. loc. e cond. 1991, 569.*

La circostanza che il condominio non costituisca un soggetto autonomo, ma rappresenti un ente di gestione privo di personalità giuridica non esclude che l'amministratore abbia la legittimazione attiva in una causa avente finalità meramente conservative di parti comuni dell'edificio condominiale (nella specie l'azione riguarda l'uso di un cortile che serve da copertura al corpo interrato costituito da autorimesse).

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 20 febbraio 1989, n. 1503, Condominio Autosilo di Milano c. Società La Previdente Assicurazioni, in Arch. loc. e cond., 557.*

In materia di condominio negli edifici, spetta all'ente condominio di provvedere, mediante i suoi organi, alla manutenzione e alla riparazione dei beni di proprietà comune (artt. 1122, 1130, 1133, 1134, 1135). Ne consegue che l'ente condominio ha il diritto e l'obbligo di deliberare e di eseguire opere di riparazione e manutenzione a protezione delle proprietà comuni al fine di evitare danni alle proprietà esclusive dei condomini e dei terzi, e che, in mancanza della collaborazione dei condomini al riguardo, l'amministratore può agire in giudizio, in rappresentanza del condominio, per far valere tale diritto, sia in sede cautelare (art. 1130 n. 4 c.c.) che di merito (art. 1131 c.c.).

* *Cass. civ., sez. III, 8 marzo 2003, n. 3522, Bognolo c. Cond. S. Francesco, Como.*

i) Legittimazione passiva

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, l'opponente ha la posizione processuale del convenuto; pertanto l'amministratore di condominio che proceda a tale opposizione non ha la necessità di essere autorizzato dall'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 24 maggio 2010, n. 12622, Lancerotto c. Cond. via Vespucci 75, 77, 79, via Raffaello.*

La legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, ai sensi dell'art. 1131, comma 2, c.c., esclusiva o concorrente con quella dei condòmini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio (Fattispecie relativa ad azione di accertamento della comproprietà pro indiviso di un muro delimitante lateralmente l'edificio condominiale).

* *Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 2009, n. 25766, Calcestruzzi Val di Susa s.a.s. ed altri c. Condominio Corso Sommeiller 8-10, Torino.*

L'amministratore è legittimato a rappresentare il condominio nella controversia in cui sia impugnata la deliberazione assembleare con la quale è stato nominato, sempre che di tale deliberazione non sia stata disposta la sospensione a norma dell'art. 1137, secondo comma, c.c., quando sia fatto valere un vizio (nella specie irregolarità della convocazione per essere avvenuta ad iniziativa di un amministratore sospeso dal suo ufficio) che non determina la nullità, ma soltanto l'eventuale annullabilità della deliberazione stessa.

* *Cass. civ., 29 gennaio 1974, n. 237.*

All'amministratore del condominio compete l'esclusiva legittimazione passiva nelle cause promosse da uno dei condomini per impugnare le deliberazioni assembleari, ove queste non attengono a diritti sulle cose comuni. In tali cause, pertanto, deve riconoscersi la capacità a deporre degli altri condomini, in quanto non portatori di un interesse che li abilita a partecipare al giudizio.

* *Cass. civ., sez. II, 19 novembre 1992, n. 12379, Callegari c. Cond. di Via Giovanni Prato 15, Trento.*

L'art. 1131, secondo comma c.c. prevede la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine ad ogni lite che riguardi le parti comuni dell'edificio. Consegue che con riferimento alla domanda con la quale un condomino chiede che venga accertata la proprietà esclusiva di parte del sottotetto, quale proiezione verso l'alto del proprio appartamento, viene meno la legittimazione passiva dell'amministratore, dovendo la causa, riguardante l'estensione del diritto dei singoli condomini in dipendenza dei rispettivi acquisti, svolgersi nei confronti di tutti i condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 19 maggio 1999, n. 4845, Montebugnoli ed altri c. Condominio di via dell'Argin Grosso 105.*

Ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., la legittimazione processuale passiva dell'amministratore del condominio non è soggetta alle stesse limitazioni concernenti la legittimazione processuale attiva - la quale è circoscritta entro lo stesso ambito delle attribuzioni sostanziali previste dall'art. 1130 cod. civ. (o dei maggiori poteri conferiti dal regolamento o dall'assemblea condominiale) - ma sussiste in ordine ad ogni azione, anche di carattere reale, concernente le parti comuni dell'edificio. Qualora detta azione, pur riguardando un interesse comune ai proprietari dell'edificio, abbia un contenuto che esorbits dalle attribuzioni conferite all'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini, ma la violazione di tale adempimento non fa venir meno la legittimazione passiva dell'amministratore medesimo, trattandosi di un obbligo che inerisce ai rapporti interni del condominio e che non può riflettersi sulla rappresentanza in giudizio di esso, la quale riveste carattere esterno.

* *Cass. civ., sez. II, 23 maggio 1981, n. 3403, Cond. Giardinetti c. Cuniberti.*

Il limite della legittimazione processuale passiva dell'amministratore di condominio, costituito, a norma dell'art. 1131 cod. civ., dall'inerenza delle azioni proposte alle parti comuni dell'edificio, deve essere inteso in modo da ricomprendere nel concetto di parti comuni qualsiasi bene, anche se non condominiale, rispetto al quale venga in considerazione un interesse che i condomini vantino o ritengano di poter vantare in quanto tali. Ne consegue che ricorre la legittimazione passiva ad processum dell'amministratore rispetto all'azione di spoglio esperita da un terzo, in riferimento ad un terreno ubicato all'esterno dello stabile condominiale, a fronte dei lavori intrapresi dai condomini sullo stesso, in attuazione dell'interesse, a loro prossimo e comune, alla sistemazione dell'area verde vicina a detto stabile.

* *Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1982, n. 2091, Ricci c. Cond. Ametista.*

In tema di obbligazioni contratte dall'amministratore del condominio verso terzi, la legittimazione passiva dell'amministratore stesso deve ritenersi eventuale e sussidiaria, giusta disposto dell'art. 1131, comma secondo, c.c., con la conseguenza che il terzo può legittimamente instaurare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, anziché dell'amministratore, ovvero chiamare in giudizio, oltre a quest'ultimo, taluni condomini per l'accertamento dell'unico fatto costitutivo dell'unica obbligazione immediatamente azionabile anche nei loro confronti, atteso che, con riferimento alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, i singoli condomini rispondono in proporzione al valore della proprietà di ciascuno.

* *Cass. civ., sez. II, 19 aprile 2000, n. 5117, Cortesini c. Ferrari ed altro.*

Il ricorso per cassazione, al pari di ogni altro atto processuale, deve essere interpretato in base alla sua complessiva formulazione, al fine di desumerne l'effettiva volontà espressa dalla parte, atteso che, in forza del principio generale della libertà di forma, deve escludersi che possano assumere efficacia decisiva o prevalente determinate indicazioni solo perché incluse nella parte dell'atto destinata di solito a contenerle, quando esse risultino, in concreto e logicamente, incompatibili con il raggiunto accertamento circa la specifica portata e funzione dell'atto. (Nella specie, la S.C., enunciando il suddetto principio, ha ritenuto ammissibile il ricorso per cassazione nella cui intestazione l'intimato era stato indicato con il solo nome e cognome della persona che, quale amministratore del condominio, aveva notificato il decreto ingiuntivo opposto, senza alcun accenno alla qualità di amministratore, mentre la notificazione del ricorso era stata effettuata con la formula «nei confronti dell'amministratore pro tempore del condominio» seguita dal nome e cognome del nuovo amministratore, che, in tale qualità, aveva resistito con controricorso).

* *Cass. civ., sez. I, 28 febbraio 1996, n. 1586, Mantero c. Cond. Via Sapello 50, Genova.*

L'amministratore del condominio è legittimato passivamente a stare in causa, senza necessità di essere autorizzato dall'assemblea, nei giudizi aventi ad oggetto la ripartizione delle spese per le cose ed i servizi comuni promossi dal condomino dissenziente dalla relativa deliberazione assembleare, in quanto la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini e coinvolge l'interesse degli altri partecipanti alla comunione in antitesi con l'interesse individuale del singolo condomino.

* *Cass. civ., sez. II, 9 agosto 1996, n. 7359, Cond. Via Genovesi 17, Milano c. Oggioni.*

La rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio, mentre dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni, salvi i maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, dal lato passivo non incontra limiti, tanto che egli non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni che si rendessero necessarie, compreso il ricorso per cassazione, e la stessa inosservanza dell'obbligo di informare i condomini dell'esistenza di un procedimento contro il condominio, ha rilevanza puramente interna senza incidere sui suoi poteri di rappresentanza processuale.

* *Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 1983, n. 1337.*

I poteri dell'amministratore condominiale di rappresentare in giudizio il condominio non incontrano, dal lato passivo, limite alcuno nelle controversie riguardanti le parti comuni, in ordine alle quali egli ha istituzionalmente la rappresentanza del condominio in tutti i rapporti esterni. (Alla stregua del principio di cui in massima, il S.C. ha confermato la decisione impugnata che aveva ritenuto l'amministratore del condominio legittimato a resistere ad azione di carattere reale concernente parti condominiali).

* Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 1984, n. 1028, Cond. V. Cattan c. Delle Chiaie.

Il limite della legittimazione processuale passiva dell'amministratore del condominio (nonché dei cosiddetti complessi residenziali ad esso assimilabili per la destinazione all'uso e servizio comune dei beni di edifici contigui), costituito, a norma dell'art. 1131 cod. civ., dall'inerenza delle azioni proposte alle parti comuni dell'edificio, deve essere inteso in senso estensivo, così da comprendere nel concetto di parti comuni tutte le parti materiali comunque destinate all'uso comune dei condomini, anche se ubicate all'esterno dello stabile condominiale. Ne consegue che la legittimazione passiva ad processum dell'amministratore ricorre ogni qual volta sia in gioco l'interesse comune dei partecipanti alla comunione, cioè un interesse che costoro possono vantare solo in quanto tali, in antitesi con l'interesse individuale di un singolo condomino, ovvero di un terzo estraneo alla comunione.

* Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 1985, n. 145, Cond. Le Terraz. c. Alessandrini.

L'amministratore del condominio, ai sensi dell'art. 1131 c.c., può essere convenuto in giudizio in rappresentanza dei condomini per qualunque azione, anche di natura reale, concernente le parti comuni dell'edificio.

* Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 1995, n. 735, Nicolai c. Caleffi e altri.

La rappresentanza processuale dell'amministrazione del condominio dal lato passivo ai sensi del secondo comma dell'art. 1131 cod. civ., non incontra limiti quando le domande proposte contro il condominio riguardano le parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che l'amministratore non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni che si rendessero necessarie, compreso il ricorso per cassazione, in relazione al quale è legittimato a conferire la procura speciale all'avvocato iscritto nell'apposito albo a norma dell'art. 365 cod. proc. civ.

* Cass. civ., sez. II, 26 agosto 1986, n. 5203, Cond. S. Mart. GE c. Gandalino.

Il secondo comma dell'art. 1131 c.c., nel prevedere la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine ad ogni lite avente ad oggetto interessi comuni dei condomini (senza distinguere tra azioni di accertamento ed azioni costitutive o di condanna), deroga alla disciplina valida per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi, soccorrendo, così, all'esigenza di rendere più agevole ai terzi la chiamata in giudizio del condominio, senza la necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti dei condomini. Pertanto, riguardo ad azioni negatorie e confessorie di servitù, la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio sussiste anche nel caso in cui l'azione sia diretta ad ottenere la rimozione di opere comuni. (Nella specie, un condomino aveva chiesto la rimozione della centrale termica condominiale dal luogo in cui era stata installata, in quanto essa, tra l'altro, causava intollerabili immissioni di rumore nel suo appartamento. La S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha escluso che sussistesse il litisconsorzio passivo necessario dei condomini).

* Cass. civ., sez. II, 26 febbraio 1996, n. 1485, Palone c. Condominio di Via Gentiloni, 41, Roma, in Arch. loc. e cond. 1996, 506.

In tema di rappresentanza del condominio, la legittimazione passiva, in ordine alle liti concernenti le parti comuni dell'edificio, conferita all'amministratore direttamente dall'art. 1131, secondo comma, cod. civ. (indipendentemente da una preventiva autorizzazione dell'assemblea) deve intendersi naturalmente comprensiva della facoltà di proporre tutti i gravami che si rendono in prosieguo necessari, in conseguenza della vocatio in ius.

* Cass. civ., sez. II, 6 dicembre 1986, n. 7256, Cond. G. Lido c. Tafà.

L'amministratore del condominio è legittimato passivamente a stare in causa nei giudizi relativi alla ripartizione delle spese per le cose ed i servizi comuni promossi dal condomino dissenziente dalla relativa deliberazione assembleare, in quanto la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi.

* Cass. civ., sez. II, 11 agosto 1990, n. 8198, Esibiti c. Cond. via Rozzano, 16, Genova.

Ai sensi dell'art. 1131 c.c. il terzo che vuol far valere in giudizio un diritto nei confronti del condominio ha l'onere di chiamare in giudizio colui che ne ha la rappresentanza sostanziale secondo la delibera dell'assemblea dei condomini, e pertanto non può tener conto di risultanze derivanti da documenti diversi dal relativo verbale: ciò in quanto il principio dell'apparenza del diritto è inapplicabile alla rappresentanza nel processo, essendo in quest'ultimo escluso sia il mandato tacito, sia l'utile gestione. Ne deriva che la notifica

di un atto processuale ad un soggetto che non sia stato nominato amministratore del condominio, è giuridicamente inesistente, mancando il presupposto della sua legittimazione processuale.

* *Cass. civ., sez. III, 4 gennaio 2002, n. 65, Paravia Spa c. Cozzi, in Arch. civ. 2002, 158.*

L'amministratore di un condominio che compia un atto di impossessamento violento o clandestino in base ad autorizzazione o delibera assembleare, deve considerarsi autore materiale dello spoglio, mentre autore morale dello stesso deve essere considerata la collettività condominiale rappresentata dall'assemblea, per cui l'azione di reintegrazione può essere proposta sia contro il condominio, sia contro l'amministratore, quale autore materiale dello spoglio.

* *Cass. civ., sez. II, 24 maggio 2002, n. 7621, Fusco c. Cond. Parco Noviello, in Arch. civ. 2002, 397.*

È nulla la domanda giudiziale rivolta nei confronti di un condominio, nella quale sia citata l'amministrazione senza l'indicazione del nominativo del destinatario dell'atto.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 12 ottobre 1994, n. 8108, Soc. Pulimmobili c. Amministrazione del Condominio di via Caravaggio 70/B, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1995, 423.*

La legittimazione passiva è conferita all'amministratore direttamente dalla legge, senza bisogno di preventiva autorizzazione dell'assemblea; l'eventuale nullità della delibera che abbia autorizzato il condominio a resistere in giudizio non fa venir meno la legittimazione processuale passiva dell'amministratore né la stessa legittimazione del condominio, di cui l'amministratore è rappresentante.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 19 settembre 1988, Deccesari c. Condominio di Via Archimede 16, Milano, in Arch. loc. e cond. 1989, 740.*

Stante l'ampio disposto di cui alla prima parte del secondo comma dell'art. 1131 cod. civ., sussiste la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio nel caso di domanda volta alla rivendica di un bene che il condominio utilizza come proprietà comune.

* *Corte app. civ. Milano, sez. IV, 18 luglio 1989, n. 1191, Rossi c. Condominio di Viale Sarca 92, Milano, in Arch. loc. e cond. 1990, 518.*

Sussiste la legittimazione passiva dell'amministratore di condominio in tema di azioni negatorie e confessorie servitutis qualora si controverta sull'esistenza di una servitù prediale costituita a favore del terreno su cui è stato edificato lo stabile condominiale, in quanto in tale ipotesi la servitù è esercitata indistintamente da tutti i condomini, e non singolarmente da ciascuno di essi.

* *Trib. civ. Napoli, sez. X, 3 dicembre 1996, n. 10142, Figliolino c. Condominio di Via Genovesi 25, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1998, 100.*

La rappresentanza passiva attribuita dalla legge all'amministratore di condominio è illimitata per quanto attiene alle domande proposte contro il condominio e relative a parti o servizi comuni dell'edificio e si estende a tutte le liti concernenti tali parti nel loro insieme, indipendentemente dal carattere reale o personale dell'azione ed ancorché la medesima non possa essere attivamente sperimentata dall'amministratore.

* *Corte app. civ. Napoli, 28 giugno 1989, n. 1073.*

L'amministratore del condominio ha la legittimazione passiva nelle cause contro il condominio per questioni concernenti le cose comuni, ma non gli compete la rappresentanza processuale dei condomini nelle controversie relative a rapporti interni tra gli stessi.

* *Trib. civ. Lucca, 13 dicembre 1989, n. 1078.*

È legittima da parte di un condomino la citazione a giudizio dell'amministratore di condominio per l'annullamento della delibera che abbia di fatto ratificato l'operato antiggiuridico di un condomino, e, contestualmente, del responsabile del danno alla cosa comune per il risarcimento proporzionale alla sua quota di proprietà.

* *Trib. civ. Napoli, 4 marzo 1994, n. 2192, in Arch. loc. e cond. 1994, 338.*

j) Qualità di avvocato dell'amministratore

L'amministratore di un condominio che sia anche abilitato all'esercizio della professione forense può agire direttamente in giudizio ai sensi dell'art. 86 c.p.c. per l'esercizio delle facoltà conferitegli dagli artt. 1130 e 1131 c.c. nell'esplicazione delle attribuzioni inerenti alla specificata sua qualità (nella specie, per la riscossione dei contributi condominiali), senza necessità di ulteriore procura.

* *Cass. civ., sez. II, 5 giugno 1992, n. 6947.*

L'amministratore del condominio è legittimato, ex art. 1130, n. 3, cod. civ., senza necessità di deliberazione assembleare o di apposito mandato da parte dei condomini, ad agire in giudizio per riscuotere i contributi

dovuti dai condomini al condominio, con la conseguenza che ove egli rivesta la qualità di avvocato può stare in giudizio, in rappresentanza di sé stesso, senza necessità di una procura alle liti.

* *Cass. civ., sez. II, 26 febbraio 1990, n. 1442, Giorgi c. Condom. Miramar.*

k) Sopravvenuta cessazione dall'incarico

Nel corso del giudizio, di cui sia parte costituita un condominio legalmente rappresentato dall'amministratore, la cessazione del rapporto di rappresentanza per dimissioni comporta l'interruzione del processo, a norma dell'art. 300 c.p.c., soltanto se e quando l'evento sia stato dichiarato in udienza, ovvero sia notificato alle altre parti dal procuratore costituito; altrimenti, il rapporto processuale prosegue senza soluzione di continuità e senza dar luogo a successione nel processo quando si costituisca in giudizio il nuovo amministratore, ed è perciò valida l'impugnazione proposta dall'amministratore dimissionario il cui potere perdura fino alla sua sostituzione.

* *Cass. civ., sez. II, 17 marzo 1993, n. 3159, Cordaro c. Cond. Tubero.*

L'amministrazione del condominio cessato dalla carica non è legittimato ad impugnare la sentenza - resa nella causa cui egli abbia partecipato in rappresentanza del condominio stesso - pronunciata successivamente a tale cessazione, accompagnata da revoca espressa del precedente mandato.

* *Cass. civ., sez. II, 16 aprile 1994, n. 3607, Bocale c. Balistreri.*

Un soggetto risulta legittimamente vocatus in ius quando, secondo la prospettazione contenuta nella domanda, s'identifica con il soggetto tenuto a subire la pronuncia chiesta dall'attore. Pertanto ove sia stato convenuto in giudizio, nella veste di amministratore di condominio un soggetto che non ne abbia più la rappresentanza, questi non ha l'obbligo di costituirsi in giudizio né il potere di costituirsi in proprio, per il difetto dell'interesse a contraddire derivante dalla mancanza di una qualsiasi domanda nei suoi confronti. Permane a suo carico soltanto l'obbligo di dare notizia, comunicando l'atto notificato, ai condomini od al nuovo amministratore, se già nominato, delle pretese azionate in giudizio (nella specie: impugnativa di delibera condominiale), dovendosi ritenere la sussistenza di un dovere di diligenza del mandatario, anche dopo l'estinzione del mandato, in relazione a fatti verificatisi nell'epoca di operatività del mandato stesso o comunque agli stessi collegabili.

* *Cass. civ., sez. II, 12 giugno 1987, n. 5141, Campria S.L. c. Bresciani.*

l) Testimonianza dei condomini

La controversia promossa dall'amministratore di condominio, al quale spetta, come mandatario dei condomini, la rappresentanza degli stessi, per la riscossione dei contributi dovuti da ciascun condomino per l'utilizzazione delle cose o dei servizi comuni, configura una lite fra condomini, nella quale questi, in quanto parti, sono incapaci di testimoniare.

* *Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1997, n. 6483, Cond. Via Balduina n. 120 Palz. 2 e 3 Roma c. Pol.*

m) Tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini

Affinché l'amministratore del condominio sia legittimato ad agire per il risarcimento del danno derivante dalla violazione di diritti di titolarità esclusiva dei singoli condomini, è necessario il conferimento di apposito mandato degli stessi, mediante atti distinti o deliberazione unanime dell'assemblea condominiale, giacché i «maggiori poteri» a lui conferibili con il sistema delle delibere maggioritarie (art. 1131, primo comma, cod. civ.) possono solo ampliare, sempre però nell'ambito della sfera della realizzazione dell'interesse comune, le ordinarie attribuzioni all'amministratore medesimo già spettanti per legge (art. 1130 cod. civ.).

* *Cass. civ., sez. II, 27 aprile 1981, n. 2523, Soc. Imm. Mazzini c. Cond. V. Mazzini.*

L'amministratore del condominio - salvo che ne abbia ricevuto specifico mandato - non è legittimato a promuovere un giudizio quando, sia pure in correlazione alle parti comuni dell'edificio, si controverta sull'adempimento di obbligazioni derivanti dai singoli contratti stipulati con i venditori e che impegnano i singoli condomini ed i loro diretti contraenti. (Nella specie era stata esercitata dall'amministratore l'azione contrattuale di garanzia per i vizi della cosa venduta di cui agli artt. 1490 e seguenti cod. civ., con riferimento a vizi attinenti ad elementi accessori della costruzione (rivestimenti, piastrellature, pitturazioni, pavimentazioni).

* *Cass. civ., sez. II, 20 dicembre 1983, n. 7527, Leon c. Cond. Le Ginestre.*

La legittimazione dell'amministratore ad agire in giudizio per la tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini può trovare fondamento soltanto nel mandato conferitogli da ciascuno dei partecipanti alla comunione e non

nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione dell'equivalente ipotesi dell'unanime deliberazione di tutti i condomini e della correlativa sottoscrizione da parte di essi e salva l'espressa previsione del regolamento condominiale, in quanto l'assemblea può deliberare con le prescritte maggioranze solo sulle questioni che riguardano parti comuni dell'edificio stesso o il condominio nel suo complesso, oppure sulle liti attive o passive che esorbitano dalle attribuzioni ordinarie dell'amministratore e non anche in tema di diritti esclusivi dei singoli condomini, che restano sempre nell'esclusiva disponibilità dei titolari.

* *Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1981, n. 869, Soc. S. Anna c. Cond. V. Sella.*

La legittimazione ad agire dell'amministratore del condominio nel caso di azioni reali concernenti l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai singoli condomini in virtù dei rispettivi acquisti - diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari - può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti e non nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione delle equivalenti ipotesi di una unanime positiva deliberazione di tutti i condomini (fattispecie di domanda riconvenzionale di accertamento dell'acquisto per usucapione da parte del condominio di un bene rivendicato da un terzo).

* *Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1997, n. 8246, Cond. Via S. Benedetto 57, Cagliari c. Aic Srl.*

L'assemblea dei condomini può deliberare, con le prescritte maggioranze, solo sulle questioni che riguardino le parti comuni dell'edificio o il condominio nel suo complesso, ovvero sulle liti attive o passive che esorbitano dalle attribuzioni ordinarie dell'amministratore, e non anche in tema di diritti esclusivi dei singoli condomini, che restano sempre nell'esclusiva disponibilità dei rispettivi titolari. Pertanto, poiché per la sussistenza della rappresentanza processuale occorre il conferimento di un mandato espresso rivestito della forma scritta, ove in un verbale di assemblea condominiale si conferisca all'amministratore l'espresso specifico mandato di stare in giudizio in nome e per conto di alcuni o di tutti i condomini per far valere nel loro rispettivo interesse una pretesa assegnata alla loro sfera giuridica dalle fattispecie negoziali di acquisto, il detto verbale in tanto può essere idoneo a conferire all'amministratore il potere di rappresentanza convenzionale nel processo di singoli condomini, solo in quanto esso sia stato sottoscritto individualmente da ciascun mandante.

* *Cass. civ., sez. II, 3 agosto 1984, n. 4623, Cond. Via Oris c. Soc. Cespa.*

L'amministratore del condominio, che abbia ricevuto da singoli condomini il mandato di agire giudizialmente per la tutela dei loro diritti, è legittimato ad agire in nome e per conto di quei condomini e diviene titolare di una pluralità di singoli e distinti rapporti di rappresentanza e non di un mandato collettivo unitario.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 9 marzo 1987, Condominio di Via Ravenna, 2, S. Donato Milanese c. Supercondominio Quartiere Giardino del Sud, S. Donato Milanese, in Arch. loc. e cond. 1989, 742.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'***Archivio delle locazioni e del condominio*** e della Casa editrice ***La Tribuna***.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione **[Banche dati CONFEDILIZIA](#)**.