

## RAPPRESENTANZA IN CONDOMINIO

**SOMMARIO:** a) *Ruolo di rappresentanza dell'amministratore;* a-1) *In genere;* a-2) *Rappresentanza giudiziale;* a-2-I) *Titolarità dell'amministratore e dei singoli condomini;* a-2-II) *Ratifiche;* a-2-III) *Poteri di gestione della lite;* a-2-IV) *Obbligo di comunicazione all'assemblea;* b) *Legittimazione attiva;* b-1) *In genere;* b-2) *Prova;* b-3) *Conferimento di procura;* b-4) *Casistica varia;* c) *Legittimazione passiva;* c-1) *In genere;* c-2) *Cessazione dalla carica;* c-3) *Casistica varia.*

### **a) Ruolo di rappresentanza dell'amministratore**

#### **a-1) In genere**

Il condominio si pone, verso i terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condòmini, attinenti alle parti comuni, sicché l'amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assuntore degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente dei relativi pagamenti. Ne consegue che non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" il pagamento eseguito dal condomino direttamente a mani del creditore del condominio, se tale creditore non è munito di titolo esecutivo verso lo stesso singolo partecipante.

*\* Cass. civ., sez. VI-II, 17 febbraio 2014, n. 3636, Sabatino ed altro c. De Filippo.*

#### **a-2) Rappresentanza giudiziale**

##### **a-2-I) Titolarità dell'amministratore e dei singoli condomini**

Nel condominio di edifici, il principio secondo cui l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condòmini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio, non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che, come quella relativa alla nomina dell'amministratore, perseguono finalità di gestione di un servizio comune e tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti; ne consegue che in tali controversie la legittimazione ad agire, e quindi ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condomino.

*\* Cass. civ., sez. II, 21 settembre 2011, n. 19223, G.S. c. Condominio (omissis) ed altri.*

Nel caso di contratto di assicurazione stipulato dal condominio, in persona dell'amministratore, la circostanza che il condominio sia ente di gestione, privo di personalità giuridica, non comporta che ciascun condomino possa agire, nel proprio interesse, nei confronti dell'assicuratore, spettando all'amministratore la rappresentanza del condominio contraente della polizza nell'interesse di tutti i condòmini.

*\* Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 2009, n. 4245, Barchiesi c. Cattolica Assicurazioni Soc.*

In tema di azioni a difesa della proprietà, con riferimento alle parti comuni del fabbricato, il proprietario esclusivo di una porzione di un edificio abitativo, quale comproprietario delle parti dell'edificio con destinazione necessaria all'uso comune, è abilitato, in forza di trascrizione del suo titolo esclusivo di proprietà, ad agire nei confronti del terzo per ottenere la rimessione in pristino della violazione o manomissione di tali parti comuni.

*\* Cass. civ., sez. II, 25 maggio 2006, n. 12397, Lazzarotto c. Signori.*

Il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti, onde il singolo condomino deve sempre considerarsi parte della controversia tra il condominio e altri soggetti, anche se rappresentato ex mandato dall'amministratore. (Nella specie, in una controversia tra un condominio ed un soggetto che asseriva di aver svolto attività di portiere, la S.C. ha ritenuto, ai fini della competenza territoriale ex art. 30 bis c.p.c., «parte» nel processo un giudice condomino del suddetto condominio).

*\* Cass. civ., sez. lav., 16 maggio 2002, n. 7119.*

Essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario (l'amministratore) non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti connessi alla detta partecipazione, né quindi del potere di intervenire nei giudizi, in cui tale difesa sia stata assunta dall'organo di rappresentanza unitaria, ovvero di avvalersi dei relativi mezzi di impugnazione ove non proposti da quest'ultimo.

\* Cass. civ. sez. II, 25 maggio 2011, n. 7130.

La peculiare natura del condominio, ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti, i quali devono intendersi rappresentati ex mandato dall'amministratore, comporta che l'iniziativa giudiziaria di quest'ultimo a tutela di un diritto comune dei condòmini non priva i medesimi del potere di agire personalmente a difesa di quel diritto nell'esercizio di una forma di rappresentanza reciproca atta ad attribuire a ciascuno una legittimazione sostitutiva scaturente dal fatto che ogni singolo condomino non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere i diritti degli altri condòmini. Pertanto il condomino che interviene personalmente nel processo promosso dall'amministratore per far valere i diritti della collettività condominiale non è un terzo che si intromette in una vertenza fra estranei ma è una delle parti originarie determinatasi a far valere direttamente le proprie ragioni, sicché, ove tale intervento sia stato spiegato in grado di appello, non possono trovare applicazione i principi propri dell'intervento dei terzi in quel grado fissati nell'art. 344 c.p.c.

\* Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 1997, n. 826.

#### **a-2-II) Ratifiche**

Il conferimento da parte dell'assemblea condominiale all'amministratore del condominio del potere di stare in giudizio in una controversia non rientrante tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi del primo comma dell'art. 1131 c.c. può sopravvenire utilmente, con effetto sanante, dopo la proposizione dell'azione.

\* Cass. civ., sez. I, 13 dicembre 2006, n. 26689, *Tamai Di Tamai Giuliano Amateis c. Cond. Il Giardino ed altro*.

La mancanza di legittimazione processuale dell'amministratore di condominio, determinata dalla nullità della relativa delibera di autorizzazione, è sanata con effetto retroattivo da una seconda deliberazione di ratifica, validamente presa.

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

L'attività processuale svolta dall'amministratore di un condominio non investito di potere di esercitarla è sanata per effetto della ratifica costituita dall'appello proposto da tutti i condòmini contro la sentenza sfavorevole pronunciata nei confronti dell'amministratore, ancorché lo stesso abbia agito come rappresentante del condominio e non dei singoli condomini, posto che l'amministratore del condominio è il rappresentante di una collettività di persone fisiche individuate dal loro rapporto di proprietà con un determinato edificio sicché sussiste la *contemplatio domini* nei loro riguardi quali condomini ancorché non indicati.

\* Cass. civ., sez. II, 11 agosto 1990, n. 8195, *Tecchi co. Alberti*.

#### **a-2-III) Poteri di gestione della lite**

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 esorbiti 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.*

Il potere di rappresentanza spettante all'amministratore del condominio gli consente di impugnare le sentenze sfavorevoli, nei giudizi nei quali sia stato parte, poiché la legittimazione processuale, una volta riconosciuta, è valida per tutti i gradi di giudizio. È, pertanto, irrilevante l'eventuale tardività e irregolarità della delibera condominiale che autorizza l'amministratore a proporre il giudizio di appello, una volta che la delibera autorizzante lo stesso a dar luogo al giudizio di primo grado vale per tutti i successivi gradi del giudizio stesso.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 febbraio 1983, n. 1495.*

L'amministratore di un condominio convenuto in giudizio avente ad oggetto parti comuni dell'edificio può proporre una domanda riconvenzionale solo se munito di uno specifico mandato, non essendo sufficiente il potere, conferitogli dall'art. 1131 c.c., di resistere alla domanda della controparte. Infatti colui che agisce in riconvenzionale utilizza il processo iniziato contro di lui per far valere pretese proponibili anche in autonomo giudizio, così assumendo a tutti gli effetti la veste di attore.

\* *Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 1978, n. 4807.*

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.*

#### **a-2-IV) Obbligo di comunicazione all'assemblea**

L'amministratore del condominio, convenuto in giudizio da un terzo o da un condomino è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea quando la domanda abbia un contenuto esorbitante dalle sue attribuzioni, così come delineate dall'art. 1130 c.c. Pertanto poiché in base a detto articolo deve ritenersi spettante all'amministratore nell'ambito dei compiti di conservazione delle cose comuni (ossia di preservazione della loro integrità e di reazione ad attentati o pretese di terzi) il potere discrezionale, autonomamente esercitabile, di impartire le disposizioni necessarie ad eseguire lavori di manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e di erogare le relative spese, non può considerarsi esorbitante dalle dette attribuzioni la decisione autonoma dell'amministratore rispetto ad una lite quando con la domanda proposta contro il condominio si facciano valere pretese risarcitorie (in forma specifica, oltreché per equivalente) correlate a difetto di manutenzione ordinaria di una parte comune, quale il tetto di copertura dell'edificio. Ne deriva, ulteriormente, la mancanza, in siffatta ipotesi, della condizione essenziale per l'esercizio da parte del condomino dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite scindendo la propria responsabilità in ordine alle sue conseguenze per il caso di soccombenza, non potendo tale potere esercitarsi ove legittimamente manchi intorno alla lite promossa contro il condominio una specifica decisione dell'assemblea.

\* *Cass. civ., sez. II, 2 marzo 1998, n. 2259.*

L'obbligo di comunicazione imposto all'amministratore del condominio dal terzo comma 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 primo comma 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. (Omissis).

\* Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1995, n. 1460, *Condominio Piazzale Divina Provvidenza, 3 ed altri c. Casiello ed altro*.

## **b) Legittimazione attiva**

### **b-1) In genere**

La legittimazione ad agire dell'amministratore del condominio in caso di pretese concernenti l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai singoli condòmini in virtù degli atti di acquisto delle singole proprietà (diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari) può trovare fondamento soltanto nel mandato da ciascuno di questi ultimi al medesimo conferito, e non già, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condòmini, nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera legittimazione processuale *ex art. 77 c.p.c.*, presupponente peraltro quella sostanziale. Ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione contrattuale esercitata, la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere rappresentativo sostanziale mancante (vizio a tale stregua rilevabile anche d'ufficio, pure in sede di legittimità) comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti, e della sentenza impugnata.

\* Cass. civ., sez. II, 26 aprile 2005, n. 8570, *Imm. None Srl c. Cond. Via Somalia, 108/23, Torino ed altro*.

Il condominio di edifici si costituisce *ipso iure* nel momento in cui si realizza il frazionamento dell'edificio da parte dell'unico originario proprietario *pro indiviso*, con la vendita in proprietà esclusiva, ad uno o più soggetti diversi, di piani o porzioni di piano; da quel momento in poi sussiste la legittimazione attiva del condominio, e per esso del suo amministratore, in tutte le controversie che abbiano ad oggetto la rivendica di parti comuni.

\* Cass. civ., sez. II, 19 febbraio 2004, n. 3257, *De Pascalis c. Cond. Kennedy Trepuzzi*.

In tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condòmini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condòmini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato *ex art. 1130 n. 4 c.c.*) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, *ex art. 1131 comma primo c.c.*, adottata con la maggioranza qualificata di cui all'*art. 1136* stesso codice. Ove si tratti, invece, di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condòmini, la legittimazione dell'amministratore trova il suo fondamento soltanto nel mandato a lui conferito da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non anche nel predetto meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale - ad eccezione della (in tal caso equivalente) ipotesi di unanime deliberazione di tutti i condòmini -, atteso che il potere di estendere il dominio spettante ai singoli condòmini in forza degli atti di acquisto delle singole proprietà (come nel caso di specie, relativo a domanda di rivendica proposta dall'amministratore per usucapione di un'area finitima al fabbricato) è del tutto estraneo al meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale e può essere conferito, pertanto, solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascuno dei condòmini interessati.

\* Cass. civ., sez. II, 3 aprile 2003, n. 5147.

### **b-2) Prova**

In tema di condominio di edifici, colui che agisce in giudizio in nome del condominio deve dare la prova, in caso di contestazione, della veste di amministratore e, quando la causa esorbita dai limiti di attribuzione stabiliti dall'*art. 1130 c.c.*, di essere autorizzato a promuovere l'azione contro i singoli condòmini o terzi. Tale onere probatorio è da ritenersi assolto con la produzione della delibera dell'assemblea condominiale dalla quale risulti che egli è l'amministratore e che gli è stato conferito mandato a promuovere l'azione giudiziaria, mentre in caso di mancata contestazione, la persona fisica costituita in giudizio che rilasci il mandato al difensore nella qualità di legale rappresentante dell'ente di gestione, non ha l'onere di dimostrare tale veste.

\* Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 2001, n. 13164.

### **b-3) Conferimento di procura**

L'amministratore di un condominio, per conferire la procura al difensore al fine di agire poi in giudizio nell'ambito delle attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c., non ha bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea dei condòmini con la conseguenza che un'eventuale delibera sul punto, avendo il significato di mero assenso alla scelta effettuata dall'amministratore, non necessita, per la validità della procura stessa, che sia adottata dalla maggioranza dei condòmini.

*\* Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1999, n. 13504.*

### **b-4) Casistica varia**

Nell'ipotesi del supercondominio, la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio per gli atti conservativi, riconosciuta dagli artt. 1130 e 1131 c.c., si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di richiedere le necessarie misure cautelari soltanto per i beni comuni all'edificio rispettivamente amministrato, non anche per quelli facenti parte del supercondominio, che, quale accorpamento di due o più singoli condominii per la gestione di beni comuni, deve essere gestito attraverso le decisioni dei propri organi, e, cioè, l'assemblea composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarla e l'amministratore del supercondominio.

*\* Cass. civ., sez. II, 26 agosto 2013, n. 19558, Abruzzo c. Condominio Via Soldani, 34 ed altri, in Arch. loc. e cond. n. 1/2014.*

In tema di condominio negli edifici, la proposizione di una domanda diretta non alla difesa della proprietà comune, ma alla sua estensione mediante declaratoria di appartenenza al condominio di un'area adiacente al fabbricato condominiale, siccome acquistata per usucapione, implicando non solo l'accrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati, esorbita dai poteri deliberativi dell'assemblea e dai poteri di rappresentanza dell'amministratore, il quale può esercitare la relativa azione solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascun condòmino.

*\* Cass. civ., sez. II, 24 settembre 2013, n. 21826, Cond. Via Saffi Bologna c. Saffi Srl ed altra, in Arch. loc. e cond. 2/14.*

Deve essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio, senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine ad una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali l'organo amministrativo è autonomamente legittimato ad agire ai sensi degli artt. 1130 e 1131, primo comma, c.c. Né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., ove, come nella specie, l'udienza di discussione, in precedenza fissata, sia stata differita proprio sul rilievo della pendenza della questione dei poteri dell'amministratore all'esame delle Sezioni Unite della Corte di cassazione e la decisione di quest'ultima sia intervenuta ben prima della nuova udienza.

*\* Cass. civ., sez. II, 31 gennaio 2011, n. 2179, Cond. via Cavallerizza Chiaia, 46, Napoli c. Pipitone.*

Il nuovo amministratore di un condominio è legittimato ad agire nei confronti del precedente per la restituzione dei documenti occorrenti all'esercizio della gestione condominiale senza necessità di essere autorizzato con delibera assembleare perché la legittimazione attiva processuale, conferita dall'art. 1130 c.c. per lo svolgimento delle attribuzioni ivi previste - esecuzione delle delibere dell'assemblea, cura dell'osservanza del regolamento di condominio, amministrazione delle cose, degli impianti, dei servizi comuni, conservazione e manutenzione di essi, disciplina del loro uso e riscossione dei contributi - comprende quella prioritaria ed indispensabile per l'espletamento dei singoli momenti gestori, tra cui il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente.

*\* Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1999, n. 13504.*

## c) Legittimazione passiva

### c-1) In genere

In tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso.

*\* Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 2014, n. 1451, Cond. Via G. Gigante, 3/B, Napoli, c. Falcone.*

In tema di condominio negli edifici, la legittimazione passiva dell'amministratore, prevista dall'art. 1131, secondo comma, cod. civ., ha portata generale, in quanto estesa ad ogni interesse condominiale, e sussiste, pertanto, anche con riguardo alla domanda, proposta da un condomino o da un terzo, di accertamento della proprietà esclusiva di un bene, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condòmini.

*\* Cass. civ., sez. II, 17 dicembre 2013, n. 28141, Cond. Passo x Dicembre, 8, 10, Genova c. Marrè Brunenghi ed altri.*

Ai sensi dell'art.1131 secondo comma c.c., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, 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, promosse contro il condominio da terzi o anche dal singolo condomino; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condòmini.

*\* Cass. civ., sez. II, 10 novembre 2010, n. 22886, Cond. Il Cardo Campitello di Fassa c. Il Feudo Due S.r.l. Conforme, Cass. civ., 16 aprile 2007, n. 9093.*

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 rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'art. 1131, secondo comma, c.c., rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del condominio prevista dagli artt. 61 e 62 att. c.c.; questa, avendo ad oggetto la modificazione di un diritto reale, si svolge in un giudizio al quale debbono partecipare tutti i soggetti che per le rispettive quote ne sono titolari, ossia i condòmini del precedente condominio complesso.

*\* Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 2008, n. 1460, Barbieri ed altri c. Cond. Incanto Via Don Milani, 11/13 ed al.*

In tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, c.c. non incontra limiti e sussiste, anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario, in relazione ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa nei confronti del condominio da terzi o da un singolo condomino (trovando in tanto ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini) in ordine alle parti comuni dello stabile condominiale, tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condòmini. Ne consegue che, in presenza di domanda di condanna all'eliminazione d'opere (nel caso, varco nel muro di cinta condominiale aperto per consentire ai condòmini l'esercizio del passaggio sulla strada di proprietà dei confinanti), ai fini della pregiudiziale decisione concernente la *negatoria servitutis* non è necessaria l'integrazione del contraddittorio, dalla legge non richiesta per tale tipo di pronunzia, che bene è pertanto resa nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, dovendo in tal caso essere essa intesa quale utilitas afferente all'intero edificio condominiale e non già alle singole proprietà esclusive dei condòmini. Ne consegue altresì che, poiché l'esistenza di un organo rappresentativo unitario dell'ente, quale l'amministratore, non priva i singoli condòmini della facoltà di agire in giudizio a difesa dei diritti esclusivi e connessi inerenti l'edificio condominiale, ciascun condomino è d'altro canto legittimato ad impugnare personalmente, anche mediante ricorso per cassazione, la sentenza

sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale. (Omissis).

\* *Cass. civ., sez. II, 4 maggio 2005, n. 9206, Florio c. Antenucci.*

Ai sensi dell'art. 1131 c.c., l'amministratore condominiale è passivamente legittimato a stare in giudizio in tutte le controversie che abbiano ad oggetto i servizi e i beni comuni (quale quella avente ad oggetto la pretesa illegittimità dell'avvenuta soppressione del servizio di portierato), controversie rispetto alle quali sono legittimati ad intervenire anche i singoli condòmini.

\* *Cass. civ., sez. II, 28 aprile 2004, n. 8139, Gallo F. ed altro c. Cond. Via Card. Mimmi, 28.*

Il condominio può essere citato in giudizio per qualsiasi azione che abbia come oggetto parti comuni, anche se si tratti di quelle per le quali tale natura sia stata attribuita dal regolamento, comprese le azioni reali promosse perché sia dichiarata la comproprietà di una o più cose, la cui titolarità, in base ai titoli di acquisto, risulti di alcuni soltanto dei proprietari degli appartamenti dell'edificio.

\* *Cass. civ., sez. II, 11 novembre 2002, n. 15794.*

In tema di condominio negli edifici, con riguardo alle controversie attinenti a cose, impianti o servizi appartenenti, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o degli appartamenti siti nell'edificio (cosiddetto «condominio parziale»), non sussiste difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero condominio, quale unico soggetto fornito, ai sensi dell'art. 1131 c.c., di rappresentanza processuale in ordine a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (salva, eventualmente, la restrizione degli effetti della sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condòmini interessati).

\* *Cass. civ., sez. II, 21 gennaio 2000, n. 651.*

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. Conseguente 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 condòmini in dipendenza dei rispettivi acquisti, svolgersi nei confronti di tutti i condòmini.

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

L'amministratore del condominio, ai sensi dell'art. 1131 c.c., può essere convenuto in giudizio in rappresentanza dei condòmini 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.*

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 c.c., 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 condòmini, 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. Conformi: Cass. II, 6 novembre 1975, n. 3751 e Cass. 29 novembre 1974, n. 3908.*

## **c-2) Cessazione dalla carica**

L'amministratore di condominio cessato dalla carica conserva una limitata legittimazione passiva a resistere alle pretese fatte valere nei confronti dell'ente di gestione, in forza di una "prorogatio" dei poteri che si esaurisce con la nomina del nuovo amministratore. Pertanto, successivamente a tale evento, l'amministratore cessato e sostituito non ha l'obbligo né il potere di costituirsi in giudizio per difetto

dell'interesse a contraddire, permanendo a suo carico solo l'obbligo di dare notizia al nuovo amministratore delle pretese azionate in giudizio, mediante comunicazione dell'atto notificato, attesa la conservazione di un dovere di diligenza, anche dopo l'estinzione del mandato, in relazione ai fatti verificatisi nell'epoca di operatività del mandato stesso o comunque ad esso collegabili.

\* *Cass. civ., sez. VI, 4 luglio 2011, n. 14589, Corsaro Santi c.. Arena ed altro.*

### **c-3) Casistica varia**

In tema di risarcimento danni per l'esecuzione di lavori su parti comuni di un edificio condominiale, poiché il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, il condòmino che ritenga di essere stato danneggiato da un'omessa vigilanza da parte del condominio nell'esecuzione dei lavori dovrà rivolgere la propria pretesa risarcitoria nei confronti dell'amministratore, in qualità di rappresentante del condominio, il quale, a sua volta, valuterà se agire in rivalsa contro l'amministratore stesso.

\* *Cass. civ., sez. III, 30 settembre 2014, n. 20557, Acciari ed altro c.. Acciari ed altri.*

In materia di condominio di edifici, la legittimazione passiva nel giudizio avente ad oggetto il risarcimento dei danni derivanti dal cedimento di strutture condominiali spetta al condominio, in persona dell'amministratore quale rappresentante di tutti i condomini obbligati - e non già al singolo condòmino che può essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, ovvero allorché i danni derivino da difetto di conservazione o di manutenzione a lui imputabili in via esclusiva -, poiché la responsabilità delineata dall'art. 2053 cod. civ. si fonda sulla proprietà del bene, la cui rovina è cagione del danno, e va imputata a chi abbia la possibilità di ovviare ad un vizio di costruzione o di provvedere alla manutenzione del bene, ossia - per le strutture condominiali - al condominio.

\* *Cass. civ., sez. III, 25 agosto 2014, n. 18168, Mantovani ed altri c. Marchetti ed altri.*

Ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, c.c., l'amministratore del condominio è passivamente legittimato a stare in giudizio nella controversia promossa dal singolo condòmino per l'annullamento di una delibera assembleare di attribuzione dei posti auto su uno spazio comune, senza necessità che, al relativo giudizio, partecipino i condòmini, i quali hanno soltanto la facoltà di intervenire.

\* *Cass. civ., sez. II, 17 luglio 2006, n. 16228, Garini c. Cond. Via Scarpa, 15, Pavia.*

L'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità della partecipazione al giudizio dei condòmini, a resistere alla domanda concernente la legittimità dei distacchi dall'impianto comune centralizzato di riscaldamento, effettuati dai singoli condòmini a seguito della deliberazione assembleare autorizzativa.

\* *Cass. civ., sez. II, 26 gennaio 2000, n. 852, Lambusta c. Giacomelli.*

## **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](#)**.