

SOMMARIO: 1. Le liti - 2. La rappresentanza - 3. La legittimazione ad impugnare - 4. Questioni aperte**1. Le liti**

Può accadere che in relazione alle parti comuni dello stabile sorgano dei contenziosi che giungano davanti all'Autorità Giudiziaria. Quando è il condominio a promuovere l'azione legale si parlerà di liti attive. Viceversa quando il condominio dovrà difendersi dalle pretese di terzi parleremo di liti passive. Una precisazione è obbligatoria. In entrambi i casi il soggetto contraddittore del condominio potrebbe anche essere uno dei condomini.

Come per le questioni extra-giudiziali, anche nel campo del contenzioso giudiziario esistono ben precise competenze divise tra amministratore e assemblea. Ciò significa che vi saranno dei casi nei quali l'amministratore potrà procedere d'ufficio e altre circostanze in cui dovrà riferire all'assemblea per le opportune prese di posizione. Il mancato rispetto delle competenze assembleari può portare alla revoca dell'amministratore. Andiamo ora a delineare, nell'ambito delle liti attive e passive, quali sono le materie di competenza dell'amministratore e quali quelle dell'assemblea. L'art. 1131 c.c. recita: "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (art. 64) ed è tenuto al risarcimento dei danni".

Il primo comma delinea il potere dell'amministratore di agire in giudizio (c.d. liti attive). Egli, *in primis*, potrà farlo in tutte quelle circostanze previste nell'art. 1130 c.c. (relativo alle attribuzioni). Per esemplificare: l'amministratore sarà competente ad iniziare un'azione di danno temuto contro i confinanti (o contro gli stessi condomini) laddove sia necessario farlo a tutela degli interessi comuni o ancora ad iniziare l'azione di recupero giudiziale del credito avverso i condomini morosi. La legittimazione ad agire è estesa

a quei casi previsti dal regolamento di condominio ed a quelli in cui sia stata l'assemblea a dargli mandato. In questo caso i *quorum* richiesti sono: maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno 500 millesimi (art. 1136, quarto comma, c.c.). Una volta iniziata l'azione, e fatte salve le transazioni o altre cause di estinzione della lite, si dovrà ritenere l'amministratore legittimato ad agire in tutti i gradi di giudizio. Ciò per quanto concerne quelle liti in cui il condominio è parte attiva.

Per le liti c.d. passive, cioè quelle in cui il condominio è chiamato in causa, l'amministratore può essere convenuto per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Ci si è posti il problema di individuare il limite della legittimazione passiva, anche in considerazione del fatto che i commi terzo e quarto dell'art. 1131 c.c. prevedono un diverso comportamento in caso di atti esorbitanti le sue attribuzioni. L'orientamento maggioritario della giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione ha interpretato estensivamente il dettato normativo affermando che *“la rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio dal alto passivo, ai sensi del secondo comma dell'art. 1131 c.c., non incontra limiti quando le domande proposte contro il condominio riguardano le parti comuni dell'edificio”* (così Cass.5203 del 1986, conf. Cass. n. 8286 del 2005). Alla luce di questo orientamento i commi terzo e quarto vedono notevolmente ridotto il loro campo applicativo. Comunque, è buona norma che ogni qual volta gli venga notificato un atto giudiziario o un provvedimento amministrativo, l'amministratore predisponga tutte le più opportune difese ma che allo stesso tempo convochi nel più breve tempo possibile un'assemblea al fine di far prendere all'assise le decisioni ritenute più opportune.

Alla luce di quanto detto se ne deduce, quanto meno fermandosi ad una lettura del dettato normativo, che i poteri dell'amministratore in relazione alla legittimazione giudiziaria siano molto più estesi per le liti c.d. passive che per quelle attive. Chiarito ciò, vale la pena concentrare l'attenzione su tre tra le tematiche più ricorrenti e delicate: *a)* il procedimento d'ingiunzione contro il condomino moroso; *b)* il dissenso rispetto alle liti da parte del singolo condomino; *c)* l'impugnazione delle delibere assembleari

2. La rappresentanza

L'art. 1131 del codice civile sopra citato disciplina la rappresentanza processuale, strettamente connessa ai poteri dell'amministratore ed alla correlata rappresentanza sostanziale, in base alla quale l'amministratore può

agire a tutela dell'interesse comune del condominio sia contro i terzi, sia contro gli stessi condomini.

Per ben comprendere gli estremi dell'attribuzione di rappresentanza occorre effettuare una distinzione preliminare tra legittimazione attiva e legittimazione passiva, in relazione alle quali, entro i limiti stabiliti dalla legge, l'amministratore ha il potere di agire in giudizio, promuovendo una lite nell'interesse del condominio, ovvero ha la capacità di resistere ed essere coinvolto nelle vertenze giudiziarie inerenti il condominio da lui rappresentato.

La riferibilità alla categoria generale della rappresentanza e la pacifica attribuzione di tale incumbente in capo all'amministratore nella veste di organo esecutivo del condominio ha fatto sì che il legislatore di riforma mantenesse inalterata la relativa disciplina che trova il principale addentellato normativo nell'art. 1131 c.c.

Con specifico riguardo alla legittimazione attiva, e dunque alla facoltà di promuovere liti, la norma di riferimento chiarisce preliminarmente che l'amministratore potrà agire in giudizio nei limiti delle attribuzioni elencate nell'art. 1130 c.c. ed in quelli dei poteri conferitigli dal regolamento e dall'assemblea. Si tratta, per i primi, di limiti molto ben definiti, tassativi in quanto espressamente previsti dalla legge. Diverso è il discorso per i poteri previsti dall'assemblea e dal regolamento in quanto andranno valutati di volta in volta ed in relazione al caso concreto. Ad ogni buon conto, in virtù delle disposizioni contenute nell'art. 1138, si può pacificamente ritenere che l'art. 1130 c.c. possa trovare una deroga; se ne deduce che in ogni condominio tutte le attribuzioni contenute in quest'ultimo articolo si trasformino "d'ufficio" in rappresentanza processuale attiva dall'amministratore. Al di fuori di tale peculiarità, nei limiti delle sue ordinarie attribuzioni, ovvero le materie che l'art. 1130 c.c. attribuisce alle sue competenze, l'amministratore potrà promuovere qualsiasi lite senza necessità di apposita autorizzazione assembleare, la quale è invece necessaria allorquando (così come disposto dall'art. 1136, 4 comma, c.c.), debba dar corso a liti che riguardano materie esorbitanti dalla previsione dell'art. 1130 c.c.

A fini esemplificativi, al di fuori di ogni possibile estensione della legittimazione ad agire ai casi previsti dal regolamento di condominio o a quelli in cui è l'assemblea a dargli mandato, l'amministratore potrà agire nei confronti dei singoli condomini senza alcuna autorizzazione per eseguire le delibere assembleari, per garantire l'osservanza del regolamento condominiale, per disciplinare l'uso dei beni e dei servizi comuni, nonché compiere gli atti conservativi. Sarà competente, inoltre, ad avviare un'azione di danno temu-

to contro i confinanti (o gli stessi condomini), qualora necessaria a tutela degli interessi comuni, ovvero ad iniziare l'azione di recupero giudiziale del credito nei confronti dei condomini morosi, nonché a promuovere un giudizio per rimuovere le aperture abusive realizzate sulla facciata dello stabile, senza bisogno di specifica autorizzazione assembleare (Cass. n. 26849/2013).

Fatta eccezione per le transazioni o per le altre cause estintive delle liti in cui il condominio è parte attiva, una volta iniziata l'azione, l'amministratore dovrà ritenersi legittimato ad agire in tutti i gradi di giudizio.

La legittimazione ad agire è estesa a quei casi previsti dal regolamento di condominio ed a quelli in cui sia stata l'assemblea a dargli mandato. In questo caso i quorum richiesti sono: maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno 500 millesimi (art. 1136, quarto comma, c.c.). Una volta iniziata l'azione, e fatte salve le transazioni o altre cause di estinzione della lite, si dovrà ritenere l'amministratore legittimato ad agire in tutti i gradi di giudizio.

Sul versante della legittimazione passiva, invece, i poteri della rappresentanza processuale sono sicuramente più vasti poiché l'amministratore è il soggetto destinatario di ogni eventuale notifica di atti e provvedimenti di carattere giudiziario e amministrativo. Conseguentemente, a prescindere dalla materia di riferimento, tutti gli atti e provvedimenti che concernono il condominio devono essere indirizzati all'amministratore che, solo in un secondo momento, cioè nel vaglio dell'attività da svolgere in risposta, dovrà valutare se la materia è tra quelle per le quali l'amministratore può agire d'ufficio o se sarà necessario convocare un'assemblea.

Qualora la citazione o il provvedimento abbiano un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi dovrà dotarsi di una delibera assembleare preventiva per costituirsi in giudizio, essendo tenuto ad informare senza indugio l'assemblea, pena la revoca dell'incarico su provvedimento dell'autorità giudiziaria (richiesto anche da un singolo condomino), oltre al risarcimento degli eventuali danni.

Tale differenziazione risulta determinante in quanto la legge ricollega una serie di effetti giuridici tanto alla scelta quanto al comportamento errato da parte dell'amministratore; sicché qualora lo stesso riceva un atto per il quale è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea e, invece proceda autonomamente, si configura un'ipotesi di revoca giudiziaria dell'amministratore.

Con espresso riferimento alla lettera della legge, ed in particolare al secondo comma dell'art. 1131, ove si prevede che l'amministratore possa essere convenuto in giudizio per qualsiasi azione concernente le "parti

comuni dell'edificio", si ritiene che la legittimazione passiva dell'amministratore sussista con riferimento ad ogni azione riguardante gli interessi del condominio e i rapporti giuridici nascenti o aventi incidenza sulle parti comuni.

Conseguentemente, sulla base di tali premesse, è stata affermata la sua legittimazione passiva anche in ordine: alle azioni di natura reale promosse contro il condominio da terzi o dal singolo condomino relativamente alle parti comuni dell'edificio (Cass. n. 22886/2010; n. 9093/2007; n. 919/2004); alle impugnazioni delle delibere assembleari (Cass. n. 14951/2008; n. 16228/2006) nonché alle controversie relative ai servizi comuni (Cass. n. 8139/2004; n. 852/2000). La giurisprudenza, inoltre, ha chiarito che la generale vocazione della legittimazione passiva ex art. 1131, 2° co., c.c., rimane insensibile all'eventuale distinzione tra azioni di accertamento, costitutive o di condanna, poiché la ratio legis è sempre quella di agevolare i terzi nella chiamata in giudizio del condominio, attraverso la rappresentanza di un organo unitario (Cass. n. 19460/2005).

L'opera di regolamentazione giurisprudenziale si è spinta al punto di delineare le modalità di esercizio della rappresentanza passiva per cui, se in passato l'orientamento della giurisprudenza riteneva l'amministratore, quale rappresentante del condominio, il legittimato passivo di ogni domanda altrui, il quale poteva validamente costituirsi e difendere il condominio in ogni controversia in cui lo stesso fosse convenuto senza alcuna specifica delibera in merito, avendo, soltanto per le cause esorbitanti dalle attribuzioni ordinarie, un mero "obbligo di informativa" da compiere alla prima assemblea utile, di recente si è, invece, affermato l'indirizzo secondo il quale l'amministratore di condominio è comunque tenuto, anche laddove possa costituirsi in giudizio senza preventiva autorizzazione assembleare, ad ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea, al fine di evitare una pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione o di impugnazione.

Secondo le Sezioni Unite della Cassazione, la cui tesi viene confermata anche dalle singole sezioni (cfr. ex multis, Cass. n. 26015/2010), infatti: "L'amministratore convenuto può anche autonomamente costituirsi in giudizio ovvero impugnare la sentenza sfavorevole, nel quadro generale di tutela (in via d'urgenza) di quell'interesse comune che integra la ratio della figura dell'amministratore di condominio e della legittimazione passiva generale, ma il suo operato deve essere ratificato dall'assemblea, titolare del relativo potere. La ratifica, che vale a sanare con effetti ex tunc l'operato dell'amministratore che abbia agito senza autorizzazione dell'assemblea, è necessaria sia per paralizzare la dedotta eccezione di inammissibilità della costituzione

in giudizio o dell'impugnazione, sia per ottemperare al rilievo officioso del giudice che, in tal caso, dovrà assegnare, ex art. 182 c.p.c., un termine all'amministratore per provvedere" (Cass., S.U., n. 18331/2010).

Una delle novità inserite dalla riforma è la nuova formulazione dell'art. 69 disp. att. c.c. che sancisce l'obbligo per l'amministratore di dare immediata notizia all'assemblea nelle ipotesi di convocazione in giudizio per la revisione delle tabelle millesimali. Anche in tal caso, l'amministratore che non adempie a tale obbligo informativo è soggetto alla revoca dell'incarico e al risarcimento dei danni eventualmente cagionati al condominio. La legittimazione dell'amministratore, quale rappresentante del condominio, non priva in ogni caso "i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi o 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 non vi provveda l'amministratore", al fine di evitare gli effetti sfavorevoli del provvedimento per il condominio, ovvero intervenire nei giudizi in cui la difesa sia stata assunta dall'amministratore (Cass. n. 1011/2010; n. 6881/1986). Può accadere che in relazione alle parti comuni dello stabile sorgano dei contenziosi che giungano davanti all'Autorità Giudiziaria. Quando è il condominio a promuovere l'azione legale si parlerà di liti attive. Viceversa quando il condominio dovrà difendersi dalle pretese di terzi parleremo di liti passive. Una precisazione è obbligatoria. In entrambi i casi il soggetto contraddittore del condominio potrebbe anche essere uno dei condomini.

Come per le questioni extra-giudiziali, anche nel campo del contenzioso giudiziario esistono ben precise competenze divise tra amministratore e assemblea. Ciò significa che vi saranno dei casi nei quali l'amministratore potrà procedere d'ufficio e altre circostanze in cui dovrà riferire all'assemblea per le opportune prese di posizione. Il mancato rispetto delle competenze assembleari può portare alla revoca dell'amministratore. Andiamo ora a delineare, nell'ambito delle liti attive e passive, quali sono le materie di competenza dell'amministratore e quali quelle dell'assemblea. L'art. 1131 c.c. recita: "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Per le liti c.d. passive, cioè quelle in cui il condominio è chiamato in causa, l'amministratore può essere convenuto per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Ci si è posti il problema di individuare il limite della legittimazione passiva, anche in considerazione del fatto che i

commi terzo e quarto dell'art. 1131 c.c. prevedono un diverso comportamento in caso di atti esorbitanti le sue attribuzioni. L'orientamento maggioritario della giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione ha interpretato estensivamente il dettato normativo affermando che "la rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio dal alto passivo, ai sensi del secondo comma dell'art. 1131 c.c., non incontra limiti quando le domande proposte contro il condominio riguardano le parti comuni dell'edificio" (così Cass.5203 del 1986, conf. Cass. n. 8286 del 2005). Alla luce di questo orientamento i commi terzo e quarto vedono notevolmente ridotto il loro campo applicativo. Comunque, è buona norma che ogni qual volta gli venga notificato un atto giudiziario o un provvedimento amministrativo, l'amministratore predisponga tutte le più opportune difese ma che allo stesso tempo convochi nel più breve tempo possibile un'assemblea al fine di far prendere all'assemblea le decisioni ritenute più opportune.

Alla luce di quanto detto se ne deduce, quanto meno fermandosi ad una lettura del dettato normativo, che i poteri dell'amministratore in relazione alla legittimazione giudiziaria siano molto più estesi per le liti c.d. passive che per quelle attive. Chiarito ciò, vale la pena concentrare l'attenzione su tre tra le tematiche più ricorrenti e delicate: *a)* il procedimento d'ingiunzione contro il condomino moroso; *b)* il dissenso rispetto alle liti da parte del singolo condomino; *c)* l'impugnazione delle delibere assembleari.

3. La legittimazione ad impugnare

L'istituto del condominio, come oggi definito dalla giurisprudenza, individua i **soggetti di riferimento** nella risoluzione delle controversie condominiali nell'amministratore di condominio (art. 1131c.c.), nell'assemblea dei condomini (art.1136 c.c.), nel singolo condomino e, per un ristretto numero di casi, nel locatario.

È quindi attorno a questi soggetti che si sviluppa il discorso sulla legittimazione processuale.

Ebbene, mentre sotto l'aspetto della legittimazione attiva non ci sono state significative divergenze di interpretazione, sotto quello passivo, il contrasto nella giurisprudenza è stato lungo e non ancora del tutto risolto: si dibatte se l'amministratore condominiale, per resistere alla lite proposta nei confronti del condominio, ovvero per impugnare la sentenza a questo sfavorevole, debba o meno essere autorizzato dall'assemblea.

L'indirizzo maggioritario sostiene che l'amministratore è titolare di una

rappresentanza processuale passiva generale senza limiti. Infatti, l'art. 1131, comma 2, che prevede che l'amministratore "*può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio*", deve essere interpretato nel senso che questi, quale "mandatario ex lege", non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni necessarie.

L'indirizzo minoritario, sostiene invece che la "*ratio*" dell'art. 1131 c.c. è quella di favorire il terzo che voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di notificare la citazione al solo amministratore, anziché a tutti i condomini. Tale norma non lo legittima, invece, a resistere in giudizio e impugnare senza autorizzazione dell'assemblea.

La Cassazione è intervenuta sulla questione con una sentenza a Sezioni Unite il 6 agosto 2010, n. 18331 adottando una soluzione più vicina all'orientamento minoritario: "*L'amministratore del condominio, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre, non è legittimato a resistere in giudizio per il condominio, o ad impugnare la sentenza a questo sfavorevole, senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea dei condomini, fermo restando peraltro che, qualora egli si sia costituito in giudizio o abbia proposto l'impugnazione senza la detta autorizzazione, il suo operato può essere ratificato dall'assemblea (eventualmente anche in seguito all'assegnazione da parte del giudice di un termine a tal fine, ai sensi dell'art. 182 c.p.c.), derivandone, in mancanza, la inammissibilità della sua costituzione in giudizio o della sua impugnazione*" (Cass. SS.UU. 18331/2010).

Pochi mesi dopo, con la pronuncia 10 novembre 2010, n. 22886 e facendo riferimento a *Cass. Sez. 2, n. 9093 del 16/04/2007*, la Suprema Corte ha di nuovo invertito la rotta statuendo che "*La conclusione cui è pervenuto il primo giudice appare corretta e conforme alla giurisprudenza prevalente di questa Corte – alla quale si ritiene di dover aderire – secondo cui nessuna limitazione sussiste in relazione alla legittimazione dal lato passivo dell'amministratore per qualsiasi azione anche di natura reale, promossa contro il Condominio, da terzi (o anche dal singolo condomino) in ordine alle parti comuni dell'edificio. 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 condomini*".

La questione pare ancora non risolta: rimandando allo studio che è in corso, qui ci limitiamo a richiamare, da ultima, la sentenza 4 ottobre 2012, n. 16901 con la quale la Suprema Corte si pone nuovamente nel solco di quell'orientamento maggioritario che le Sezioni Unite in un primo momen-

to avevano respinto. *“ai sensi dell’art. 1131 c.c., comma 2, la legittimazione passiva dell’amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, 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 condomini”*.

L’esistenza di un organo rappresentativo unitario, qual è l’amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all’edificio condominiale. Nel condominio c’è un altro soggetto che, pur concorrendo a costituire l’assemblea condominiale, rimane giuridicamente ben separato da essa: il singolo condomino, al quale la giurisprudenza riserva un grande ruolo ripetendo quasi come un mantra che poiché il condominio si configura come un ente di gestione sornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l’esistenza di un organo rappresentativo unitario, qual è l’amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all’edificio condominiale. Costoro, pertanto, possono sia intervenire nei giudizi in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall’amministratore, sia proporre i mezzi d’impugnazione ammissibili per evitare gli effetti, a loro sfavorevoli, di sentenze pronunciate nei confronti del condominio rappresentato dall’amministratore (*ex multis* Cass. 6881/1986).

“...il difetto di legittimazione ad impugnare costituisce questione rilevabile d’ufficio in ogni stato e grado del processo, così come il difetto di legittimazione ad agire, attenendo alla regolare costituzione del contraddittorio, e che la contumacia nel precedente grado di giudizio non impedisce alla parte di sollevare (ed impone al giudice di esaminare) in qualunque momento – e, quindi, anche nel giudizio di legittimità – tutte le difese in senso lato e le questioni rilevabili d’ufficio che possano incidere sul rapporto controverso” (*ex multis* Cass. 10717/2011).

4. Questioni aperte

A fronte delle superiori osservazioni e premesse, al fine di comprendere le peculiarità sottese alle liti in materia condominiale occorre focalizzare l’attenzione sugli interrogativi di maggior interesse per gli operatori del settore.

Di seguito una serie di domande alle quali la giurisprudenza, nel corso degli anni, ha dato responso.

Quale *quorum* è necessario per la delibera che autorizza l'amministratore ad agire o resistere in giudizio?

Non è necessaria l'unanimità. v. anche art. 1136, 2° co. c.c. "Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio". Premesso invero che il condominio è privo di personalità giuridica in quanto unicamente ente di gestione delle cose comuni e che l'amministratore può agire in virtù della sola delibera assembleare anche non totalitaria a tutela della gestione delle stesse mentre per quanto concerne i diritti che i condomini vantano unicamente uti singuli è necessario lo specifico mandato da parte di tutti i condomini (Cass. n. 8570/2005).

L'autorizzazione dell'assemblea è valida per un solo grado di giudizio?

L'indirizzo maggioritario propende per una risposta affermativa sicchè il ricorso (o il controricorso) per Cassazione è inammissibile nel caso in cui l'amministratore non produca entro il termine fissato la delibera con la quale l'assemblea lo ha autorizzato a costituirsi in giudizio o ne ha ratificato l'operato. (Cass. 144/2012). Ed ancora "L'amministratore del condominio, nelle controversie per le quali egli sarebbe autonomamente legittimato ad agire ex art. 1131 c.c., comma 2, non può resistere in giudizio e tantomeno proporre impugnazione senza l'autorizzazione dell'assemblea (Cass. 1381/2009). "L'amministratore di condominio non è, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi del primo comma dell'art. 1131 cod. civ., legittimato a resistere in giudizio per il condominio senza autorizzazione dell'assemblea, atteso che "ratio" del secondo comma dello stesso art. – che consente di convenire in giudizio l'amministratore per qualunque sazione 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 anzichè 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. 22294/2004). L'amministratore di uno stabile condominiale non è legittimato, senza espressa autorizzazione dell'assemblea di condominio, ad impugnare gli atti relativi alla disciplina urbanistica della zona in cui ricade l'area di proprietà condominiale, anche se prodromici all'ablazione di aree di proprietà del condominio (Cons. Stato Sez. V, 1467/1997).

Sussiste una legittimazione esclusiva ad impugnare da parte dell'amministratore?

Nel condominio d'edifici, il principio, secondo cui l'esistenza dell'organo rappresentati-

vo 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. 9213/2005). Pertanto, è stato anche osservato che il principio per cui, essendo il condominio un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini 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 dell'amministratore stesso, che vi abbia fatto acquiescenza. Tuttavia tale principio non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale che, come quelle relative alla gestione di un servizio comune, tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione stessa, senza attinenza diretta con l'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che, in tali controversie, la legittimazione ad agire, e quindi anche ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità di impugnazione proposta dal singolo condominio (cfr. Cass. sez. II, 12 marzo 1994, n. 2393) (Cass. n. 6480/1998).

L'amministratore cessato dalla carica per dimissioni può impugnare la sentenza della causa di cui è stato parte in rappresentanza del condominio?

L'amministratore del condominio cessato dalla carica per dimissioni non è legittimato ad impugnare la sentenza – resa nella causa cui egli abbia partecipato in rappresentanza del condominio stesso – pronunciata successivamente a tale cessazione, qualora sia stato sostituito da un nuovo amministratore nominato dall'assemblea prima della pronuncia stessa di detta sentenza (Cass. 3464/2010). 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 cod. proc. civ., 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. 3159/1993).

FORMULARIO

- F01 – ATTO DI CITAZIONE IN APPELLO PER ONERI CONDOMINIALI
- F02 – ATTO DI CITAZIONE IN OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO PER ONERI CONDOMINIALI
- F03 – ATTO DI CITAZIONE PER IMPUGNAZIONE DELIBERA ASSEMBLEARE
- F04 – ATTO DI CITAZIONE PER INDENNITÀ DI SOPRAELEVAZIONE
- F05 – ATTO DI CITAZIONE PER OPPOSIZIONE ALLA SOPRAELEVAZIONE
- F06 – ATTO DI CITAZIONE PER PAGAMENTO SPESE CONDOMINIALI
- F07 – ATTO DI CITAZIONE PER REVISIONE TABELLE MILLESIMALI
- F08 – ATTO DI CITAZIONE PER RIMOZIONE OPERE ABUSIVE
- F09 – ATTO DI CITAZIONE PER RISARCIMENTO DANNI
- F10 – ATTO DI DIFFIDA STRAGIUDIZIALE
- F11 – ATTO DI DISSENSO ALLA LITE
- F12 – COMPARSA DI RISPOSTA NELLA OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO
- F13 – COMPARSA DI RISPOSTA PER RISARCIMENTO DANNI
- F14 – COMUNICAZIONE APERTURA CONTO CORRENTE
- F15 – COMUNICAZIONE DEL NUOVO AMMINISTRATORE AI FORNITORI
- F16 – COMUNICAZIONE DEL NUOVO AMMINISTRATORE AI CONDOMINI
- F17 – COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER LAVORI SUL SOLAIO CONDOMINIALE
- F18 – COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER REGOLAMENTO E TABELLE CONTESTATI
- F19 – COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER RIPARTIZIONE SPESE TERRAZZA A LIVELLO
- F20 – COMUNICAZIONE DISTACCO RISCALDAMENTO
- F21 – COMUNICAZIONE PRECEDENTE AMMINISTRATORE PER PASSAGGIO CONSEGNE
- F22 – COMUNICAZIONE VERBALE ASSEMBLEARE PER EVENTUALE DISSENSO ALLA LITE
- F23 – CONTESTAZIONE DANNI DAL LASTRICO SOLARE DI PROPRIETÀ CONDOMINIALE
- F24 – CONTESTAZIONE DANNI DAL LASTRICO SOLARE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA
- F25 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER COMPORTAMENTI RUMOROSI (ANIMALI DOMESTICI)
- F26 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER DANNI ALLE PARTI COMUNI
- F27 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER IMMISSIONI INTOLLERABILI DI FUMI E ODORI
- F28 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER INGOMBRO SCALE
- F29 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER INSTALLAZIONE CONDIZIONATORE
- F30 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER LAVORI PERICOLOSI
- F31 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER LAVORI SUL TETTO
- F32 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER OCCUPAZIONE MARCIAPIEDE
- F33 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER PARCHEGGIO IRREGOLARE
- F34 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER RIMOZIONE TETTOIA ARRECANTE DANNO ALLE PARTI COMUNI
- F35 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER RIPARTIZIONE SPESE ASCENSORE
- F36 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER RIPARTIZIONE SPESE SCALE
- F37 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER SCAVI PERICOLOSI
- F38 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER SGOMBERO CORTILE
- F39 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER TRASFORMAZIONE BALCONE
- F40 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER TRASFORMAZIONE FINESTRA
- F41 – CONTESTAZIONE DELL'AMMINISTRATORE PER USO IMPROPRIO ASCENSORE
- F42 – CONTESTAZIONE DISCIPLINARE AL PORTIERE
- F43 – CONTESTAZIONE NUOVI CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE
- F44 – CONVOCAZIONE ASSEMBLEA PER ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- F45 – CONVOCAZIONE ASSEMBLEA PER DANNI DA LASTRICO SOLARE
- F46 – CONVOCAZIONE ASSEMBLEA PER NOMINA AMMINISTRATORE
- F47 – CONVOCAZIONE ASSEMBLEA PER LA ISTITUZIONE DEL CONSIGLIO DI CONDOMINIO
- F48 – CONVOCAZIONE ASSEMBLEA PER NOMINA REVISORE CONTABILE
- F49 – CONVOCAZIONE ASSEMBLEA PER APPROVAZIONE REGOLAMENTO E TABELLE MILLESIMALI
- F50 – DIMISSIONI AMMINISTRATORE
- F51 – INSTALLAZIONE ANTENNA PERSONALE
- F52 – INSTALLAZIONE ASCENSORE
- F53 – INSTALLAZIONE CANNA FUMARIA
- F54 – LETTERA DI CONTESTAZIONE RIPARTO SPESE ASCENSORE
- F55 – LETTERA DI CONTESTAZIONE PER RIPARTO SPESE SCALE
- F56 – LETTERA DEI CONDOMINI PER COMUNICARE ATTIVITÀ ARRECANTE DISTURBO
- F57 – LETTERA PER COMUNICARE DANNI ALLA PROPRIA UNITÀ IMMOBILIARE
- F58 – OPPOSIZIONE ALLA SOPRAELEVAZIONE
- F59 – PARERE RIPARTIZIONE SPESE LASTRICO SOLARE ESCLUSIVO

(*) Il formulario è a cura di *Giuseppe De Lucia*.

- F60 – PRECETTO SU DECRETO INGIUNTIVO ESECUTIVO
- F61 – RICHIESTA ALL'AMMINISTRATORE DI ASSEMBLEA PER RIMOZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- F62 – RICHIESTA DELL'AVVOCATO PER PAGAMENTO ONERI CONDOMINIALI
- F63 – RICHIESTA DEL SINGOLO CONDOMINO PER ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- F64 – RICHIESTA DI PIÙ CONDOMINI PER SOSTITUZIONE ANTENNA
- F65 – RICHIESTA MANUTENZIONE SOLAIO
- F66 – RICHIESTA NUOVO ASCENSORE CONDOMINIALE
- F67 – RICHIESTA PAGAMENTO ONERI AL SUBENTRANTE
- F68 – RICHIESTA PAGAMENTO ONERI CONDOMINIALI CON MINACCIA DI DISTACCO DI SERVIZI
- F69 – RICHIESTA DI PAGAMENTO DEGLI ONERI CONDOMINIALI
- F70 – RICHIESTA PER PASSAGGIO DI CONSEGNE
- F71 – RICHIESTA DI RETTIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI
- F72 – RICORSO CAUTELARE PER CONSEGNA DOCUMENTAZIONE
- F73 – RICORSO IN RECLAMO AVVERSO DINIEGO DI REVOCA GIUDIZIALE
- F74 – RICORSO IN RECLAMO AVVERSO REVOCA GIUDIZIALE
- F75 – RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO ONERI CONDOMINIALI
- F76 – RICORSO PER NOMINA AMMINISTRATORE
- F77 – RICORSO PER REVOCA DI AMMINISTRATORE
- F78 – RISCONTRO A DINIEGO DI ALLACCIO A NUOVA ANTENNA
- F79 – RISCONTRO A DINIEGO SOSTITUZIONE CANCELLO
- F80 – USO NUOVO ASCENSORE
- F81 – VERBALE AGGIORNAMENTO TABELLE, UNANIMITÀ
- F82 – VERBALE DI APPROVAZIONE REGOLAMENTO CONDOMINIALE E TABELLE MILLESIMALI
- F83 – VERBALE ASSEMBLEARE DI CONFERIMENTO DI INCARICO AL TECNICO PER LA REDAZIONE DI TABELLE MILLESIMALI
- F84 – VERBALE PER INSTALLAZIONE ASCENSORE CONDOMINIALE
- F85 – VERBALE DI ISTITUZIONE DI CONSIGLIO DI CONDOMINIO
- F86 – VERBALE DI NOMINA AMMINISTRATORE