

Legittimazione processuale dell'amministratore di condominio

CASSAZIONE CIVILE, sez. un., 6 agosto 2010, n. 18331 - Pres. Carbone - Rel. Elefante - P.M. Iannelli (conf.) - Condominio del fabbricato sito in Roma via Gomenizza, 50 (avv.ti Sabatini, Boni) c. Parsifal s.r.l. (avv.ti Amato, Caldarera)

**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, commi 2 e 3 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.**

ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

<b>Conforme</b>	Cass. 25 gennaio 2006, n. 1422; Cass. 26 novembre 2004, n. 22294
<b>Difforme</b>	Cass. 20 aprile 2005, n. 8285; Cass. 29 luglio 2004, n. 14384; Cass. 15 marzo 2001, n. 3773

....*Omissis*....

**Motivi della decisione**

Il ricorso principale e quello incidentale devono essere riuniti perché relativi ad impugnazioni proposte avverso la stessa sentenza (art. 335 c.p.c.).

1. La resistente Parsifal in via preliminare ha eccepito l'inammissibilità del ricorso principale sotto due profili.

1.1. Il primo profilo di inammissibilità si basa sull'asserita nullità della procura alle liti conferita dall'amministratore del condominio (la detta questione ha determinato la rimessione del ricorso a queste Sezioni Unite).

Osserva la Parsifal che l'amministratore non è stato autorizzato a proporre l'impugnazione dinanzi la S.C. da alcuna assemblea condominiale, e quelle indicate al riguardo nell'epigrafe del ricorso (l'assemblea del 7 novembre 2007 e quella del 5 marzo 2008) in realtà si sono occupate di tutt'altro.

Soggiunge che l'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 c.c., non può stare in giudizio senza l'autorizzazione dell'assemblea, e l'autorizzazione conferita per un grado di giudizio non legittima l'amministratore a proporre l'impugnazione, ovvero resistere ad essa.

Conclude, quindi, la Parsifal che l'amministratore del condominio ricorrente non è stato autorizzato dall'assemblea condominiale a proporre il ricorso per cui la procura speciale al difensore rilasciata a margine del ricorso è stata conferita da organo privo di tale potere appartenendo questo solo all'organo collegiale (assemblea) al quale è affidata la valutazione in ordine alla proposizione o meno di detto ricorso.

2. La dedotta eccezione di inammissibilità è fondata.

2.1. Preliminarmente va osservato che le due deliberazioni condominiali richiamate dal ricorrente (7 novembre 2003 e 5 marzo 2008) risultano inidonee a costituire valida autorizzazione alla proposizione del ricorso per cassazione.

Quanto alla prima (Delib. 7 novembre 2003) è sufficiente rilevare che la stessa è precedente alla sentenza da im-

pugnare e, quindi, non poteva che essere riferita tutt'al più al precedente grado di giudizio e, giammai, ad un futuro ricorso per cassazione del quale non era dato ancora conoscere neppure l'oggetto (v. Cass. 25 gennaio 2006, n. 1422; 26 novembre 2004, n. 22294).

Quanto alla seconda (Delib. 5 marzo 2008) essa non contiene alcun mandato all'amministratore di impugnare la sentenza della Corte d'appello di Roma e, quindi, di conferire la relativa autorizzazione, essendosi l'organo assembleare espressamente riservato di valutare successivamente la possibilità di proporre ("eventualmente") una futura impugnazione.

2.2. Va poi osservato che la presente controversia esula da quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131, comma 1 c.c.. Tale norma, infatti, conferisce una rappresentanza di diritto all'amministratore, il quale è legittimato ad agire (e a resistere) in giudizio (nonché a proporre impugnazione) senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., quando cioè si tratta:

a) di eseguire le deliberazioni dell'assemblea e di curare l'osservanza dei regolamenti di condominio; b) di disciplinare l'uso delle cose comuni, così da assicurarne il miglior godimento a tutti i condomini; c) di riscuotere dai condomini inadempienti il pagamento dei contributi determinati in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea; d) di compiere, infine, gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

3. Sulla questione sottoposta all'esame di queste Sezioni Unite esistono nella giurisprudenza di legittimità due diversi orientamenti: il primo (maggioritario) afferma che l'amministratore può costituirsi nel giudizio promosso nei confronti del condominio e può impugnare la sentenza sfavorevole al condominio pur se a tanto non autorizzato dall'assemblea condominiale; il secondo (minoritario) sostiene, invece, che in assenza di tale deliberazione assembleare l'amministratore è privo di legittimazione a costituirsi e ad impugnare.

3.1. Il primo (prevalente) orientamento sostiene che l'amministratore è titolare di una rappresentanza processuale passiva generale che non incontra limiti, posto che l'art. 1131 c.c., prevedendo che l'amministratore «può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio», deve essere interpretato nel senso 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 procura speciale all'avvocato iscritto nell'apposito albo speciale (v., tra le tante, Cass. 20 aprile 2005, n. 8286; 21 maggio 2003, n. 7958; 15 marzo 2001, n. 3773).

3.2. Non sussiste quindi alcuna distinzione tra la capacità dell'amministratore di essere convenuto e quella di costituirsi nel giudizio che riguardi una materia non ricompresa nelle sue attribuzioni: l'amministratore che sia stato convenuto in giudizio, quale rappresentante della comunità dei condomini, può sempre impugnare e proporre ricorso in cassazione avverso la sentenza sfavorevole al condominio senza bisogno di autorizzazione dell'assemblea.

L'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di darne senza indugio notizia all'assemblea: obbligo sanzionato dalla possibile revoca del mandato e con il risarcimento del danno (Cfr. *ex multis* Cass. 16 aprile 2007, n. 9093).

4. Il secondo indirizzo evidenzia che la *ratio* dell'art. 1131, comma 2 c.c. - che consente di convenire in giudizio l'amministratore del condominio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio - è quella di favorire il terzo il quale voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di poter notificare la citazione al solo amministratore anziché a tutti i condomini. Nulla, invece, nella stessa norma, giustifica la conclusione secondo cui l'amministratore sarebbe anche legittimato a resistere in giudizio e a impugnare senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea (Cass. 26 novembre 2004, n. 22294; 25 gennaio 2006, n. 1422).

4.1. Inoltre, secondo tale indirizzo, poiché l'autorizzazione dell'assemblea a resistere in giudizio in sostanza altro non è che un mandato all'amministratore a conferire la procura *ad litem* al difensore che la stessa assemblea ha il potere di nominare, l'amministratore, in definitiva, non svolge che una funzione di mero *nuncius* e tale autorizzazione non può valere che per il grado di giudizio in relazione al quale viene rilasciata. Deriva, da quanto precede, pertanto, che è inammissibile il ricorso per cassazione, avverso sentenza sfavorevole al condominio, proposto dall'amministratore di questo senza espressa autorizzazione dell'assemblea (Cass. 20 gennaio 2009, n. 1381).

In sintesi: a) l'amministratore deve munirsi di autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio atteso che la rappresentanza passiva dell'amministratore riguarda solo la notificazione degli atti e non la gestione della controversia; b) la concessa autorizzazione assembleare non le-

gittima l'amministratore ad impugnare spettando tale legittimazione solo all'assemblea.

5. Anche in dottrina, specularmente agli orientamenti della giurisprudenza, si sono affermati due diversi indirizzi culturali.

5.1. L'indirizzo dottrinario maggioritario sostiene che l'amministratore è un rappresentante *ex lege* del condominio nelle liti contro quest'ultimo proposte da un condomino o da un terzo ed ha *ex lege* una rappresentanza generale passiva del condominio in virtù della quale può resistere in giudizio ed impugnare eventuali decisioni sfavorevoli senza l'autorizzazione dell'assemblea. L'art. 1131, comma 2 c.c., - in quanto finalizzato, in base al principio del "minimo impatto", a facilitare al massimo la vita del condominio e quella di chi deve avere rapporti giuridici con esso - deve essere interpretato in senso ampio allargando al massimo i poteri rappresentativi sostanziali e processuali dell'amministratore, tenendo conto anche delle due diverse espressioni usate («può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio» e «a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa»).

Da questo ampio potere rappresentativo - e dalla conseguente legittimazione passiva generale dell'amministratore - l'orientamento dottrinario prevalente fa discendere come conseguenza: a) il potere dell'amministratore di impugnare la sentenza sfavorevole senza autorizzazione dell'assemblea; b) l'eventuale inadempimento dell'amministratore all'obbligo di riferire all'assemblea, ovvero di attenersi alle determinazioni di questa, ha rilievo esclusivamente interno, con la conseguenza (art. 1131, comma 4 c.c., ) che l'amministratore inadempiente può essere revocato e tenuto al risarcimento dei danni provocati al condominio per la propria scelta processuale inopportuna o dannosa, ma rispetto a colui che ha promosso il giudizio resta ferma la legittimazione passiva dell'amministratore e l'opponibilità della sentenza al condominio.

5.1.2. Tale indirizzo culturale pone in evidenza che - una volta configurato l'amministratore quale ufficio di diritto privato assimilabile al "mandatario *ex lege*" e, quindi, soggetto individuale al quale sono attribuite particolari funzioni (difesa "necessaria") a tutela delle parti comuni dell'edificio - la dissociazione tra i due momenti processuali del perfezionamento della notificazione e della costituzione in giudizio, connaturale alle persone giuridiche ed a un rapporto organico, appare contestabile in ragione proprio dell'insussistenza della personalità giuridica, perché prefigura una differenziazione, nell'ambito della "eccezionale" legittimazione processuale riconosciuta all'amministratore del condominio, che non trova riscontro nella normativa speciale dettata per il condominio: la rappresentanza legale e la legittimazione processuale concernenti le parti comuni dell'edificio devono ritenersi estese, in mancanza di contraria espressa previsione normativa, a tutti gli effetti tipici connessi perché coesistente alla *ratio* dell'istituto ed alla figura dell'amministratore-mandatario speciale.

5.1.3. Pertanto, conclude tale indirizzo dottrinario, l'am-

ministratore, ex art. 1131, comma 2 c.c., primo periodo, è deputato *ex lege*, non solo a ricevere l'atto di citazione in giudizio, bensì a costituirsi, tempestivamente, in giudizio e a proporre validamente tutte le eventuali impugnazioni, senza la necessità di alcuna preventiva deliberazione autorizzativa - limitatamente alle azioni concernenti le parti comuni dell'edificio promosse nei confronti del condominio - con il solo onere di «darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini».

5.2. Il diverso indirizzo culturale rileva che l'amministratore è un mandatario del condominio, ed il mandatario non può resistere in giudizio per conto del mandante senza l'autorizzazione di quest'ultimo. Diversamente il condominio sarebbe esposto al rischio di vedersi coinvolto, suo malgrado, in liti giudiziarie resiste avventurosamente dall'amministratore, il quale non può, con la propria scelta, imporre ai condomini una linea di condotta da costoro non condivisa.

5.2.1. È stato pure evidenziato che la decisione se resistere in giudizio o impugnare la sentenza sfavorevole non può che competere alla parte in senso sostanziale. Né esiste nel nostro ordinamento un principio generale secondo il quale il destinatario di una notifica è sempre anche titolare di un autonomo potere di iniziativa processuale. Al riguardo, con riferimento all'ipotesi più vicina al condominio, cioè alle associazioni non riconosciute, si evidenzia che altro è la rappresentanza nel processo, altro il potere di decidere come vada condotto; il primo punto concerne i rapporti esterni, il secondo i rapporti e le competenze interne fra i vari organi sociali. Il potere di rappresentanza processuale del presidente è solo un mezzo tecnico per agevolare i rapporti processuali esterni; ma nei rapporti interni anche le decisioni sulla linea di condotta da tenere nel processo rientrano fra le funzioni degli amministratori e non del presidente in quanto tale.

Parimenti nel campo delle società gestite da un consiglio di amministrazione, il presidente ha la rappresentanza processuale, nel senso che è destinatario della notifica di atti processuali e conferisce il mandato *ad litem*, ma non è titolare di un autonomo potere di iniziativa processuale. Fino alle recenti riforme, sotto il vigore della precedente normativa (R.D. 4 febbraio 1915, n. 148), il sindaco era destinatario della notifica di atti processuali e conferiva il mandato *ad litem*, ma a tanto doveva essere autorizzato dal consiglio o dalla giunta.

5.2.3. Pertanto, l'autorizzazione dell'assemblea a resistere si pone quale *conditio sine qua non* affinché l'amministratore, nella propria veste di mandatario, possa conferire il mandato difensivo ad un legale e sottoscrivere la relativa procura alle liti. In mancanza, non potrà che concludersi per l'inammissibilità della costituzione in giudizio del condominio.

6. Considerata la criticità del contrasto e i rilevanti risvolti operativi, appare opportuno esaminare *funditus* la questione.

61. Come è noto il codice civile del 1865 non dedicava alcuna norma espressa né all'amministrazione dei condomini di edifici, né alla legittimazione dell'amministratore. Fu soltanto l'art. 20 commi 2 ss. del D.L. 15 gennaio

1934, n. 56 a dettare una disciplina in materia, stabilendo che l'amministratore «può essere convenuto in giudizio per qualsiasi oggetto» e «Qualora la citazione ... abbia un contenuto che esorbi dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini, la quale delibera se resistere nel giudizio o conciliare la vertenza».

La disciplina di cui all'art. 20 D.L. n. 56 del 1934 fu trasferita negli artt. 320 e 321 del progetto preliminare del Libro della proprietà e, quindi, nel testo definitivo degli artt. 1131 e 1132 c.c., ma con alcune modifiche, nel senso che l'amministratore può essere convenuto in giudizio «per qualunque azione concernente le parti comuni» e «Qualora la citazione ... abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.» La relazione del Ministro Guardasigilli al Re, mentre giustifica la prima modifica (affermando «nel riprodurre le disposizioni dell'art. 20 R.D.L. 15 gennaio 1934, circa la rappresentanza dei condomini ho sostituito alla formula del comma 2 una formula che amplia l'ambito della rappresentanza conferita all'amministratore nelle liti promosse contro i partecipanti. La rappresentanza passiva è infatti estesa a qualunque azione proposta contro i condomini, e pertanto anche alle azioni di carattere reale, purché si riferiscano alle parti comuni dell'edificio»), nulla dice in ordine alla seconda modifica, lasciando incerta la giustificazione: intenzione di eliminare l'intervento deliberativo dell'assemblea di condominio, ovvero inutilità di ribadire la necessità, fino allora pacifica, di una delibera dell'assemblea in ordine alla resistenza o meno nel giudizio.

L'art. 65 disp. att. c.c. dopo aver previsto, al primo comma, che «Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o promuovere una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 80 c.p.c.», stabilisce, al comma 2, che «Il curatore speciale deve convocare l'assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite.»

6.2. Dal sistema normativo emerge che l'amministratore di condominio non è un organo necessario del condominio. L'art. 1129 c.c. espressamente richiede la nomina di un amministratore solo quando il numero di condomini sia superiore a quattro. Ne consegue che in materia di condominio negli edifici, l'organo principale, depositario del potere decisionale, è l'assemblea dei condomini, così come in materia di comunione in generale il potere decisionale e di amministrazione della cosa comune, spetta solo ed esclusivamente ai comunisti (art. 1105 c.c.) e la nomina di un amministratore cui «delegare» l'esercizio del potere di amministrazione è ipotesi meramente eventuale (art. 1106 c.c.).

La prima, fondamentale, competenza dell'amministratore consiste nell'«eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini» (art. 1130 c.c., comma 1, n. 1)). Da tale disposto si evince che l'essenza delle funzioni dell'amministratore è imprescindibilmente legata al potere decisionale dell'assemblea: è l'assemblea l'organo deliberativo

del condominio e l'organo cui compete l'adozione di decisioni in materia di amministrazione dello stesso, mentre l'amministratore riveste un ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni adottate in seno all'assemblea. Nessun potere decisionale o gestorio compete all'amministratore di condominio in quanto tale (e ciò a differenza di quanto accade nelle società, sia di persone che di capitali, dove all'amministratore competono poteri propriamente gestionali). Anche l'art. 1131 c.c., nell'attribuire all'amministratore di condominio un potere di rappresentanza dei condomini e di azione in giudizio, chiarisce che tale potere è conferito «Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea». Ancora una volta, quindi, si legano i poteri dell'amministratore di condominio alle deliberazioni dell'assemblea, proprio a voler sottolineare la derivazione e subordinazione degli stessi alle decisioni dell'organo assembleare.

6.3. L'art. 1131, comma 2 c.c., prevede poi che l'amministratore possa essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Mentre il comma terzo aggiunge che qualora la citazione abbia contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio comunicazione all'assemblea.

Detta normativa è stata interpretata, secondo prevalente e risalente orientamento, come affermazione di un autonomo potere dell'amministratore di essere destinatario di atti processuali, nonché del potere di costituirsi in giudizio e di impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente, se rientranti nelle sue attribuzioni, posto che la norma dell'art. 1131, comma 3, sembrerebbe richiedere la necessità di una comunicazione all'assemblea solo nel caso di materie non rientranti nelle attribuzioni dell'amministratore. Secondo altri, va intesa come espressione dell'esigenza di facilitazione dei rapporti tra terzi e condominio. La citazione notificata all'amministratore consente di risolvere le problematiche connesse ad una eventuale notificazione individuale ai singoli condomini, soprattutto nei condomini di notevoli dimensioni.

7. Tale normativa deve essere tuttavia correttamente interpretata alla luce dei principi generali e, soprattutto, del ruolo e delle competenze dell'amministratore di condominio, nonché in base al diritto di dissenso dei condomini rispetto alle liti (art. 1132 c.c.) L'amministratore, come detto, non ha autonomi poteri, ma si limita ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 c.c.).

Ne consegue che, anche in materia di azioni processuali il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente. Un tale potere decisionale non può competere all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma meramente esecutivo del condominio.

7.1. Ove tale potere spettasse all'amministratore, questi potrebbe anche autonomamente non solo costituirsi in giudizio ma anche impugnare un provvedimento senza il consenso dell'assemblea e, in caso di ulteriore soccombenza, far sì che il condominio sia tenuto a pagare le spese processuali, senza aver in alcun modo assunto decisioni al riguardo.

Tale soluzione non solo contrasta con il principio che unico organo decisionale nel condominio è l'assemblea, ma conculca anche il diritto dei condomini di dissentire rispetto alle liti (art. 1132 c.c.). La mancata convocazione dell'assemblea per l'autorizzazione ovvero per la ratifica dell'operato dell'amministratore vanifica ogni possibilità di esercizio del diritto al dissenso alla lite che la legge espressamente riconosce ai condomini.

8. L'attribuzione in capo all'assemblea di condominio del potere gestorio e, quindi, della decisione se resistere in giudizio o impugnare la sentenza sfavorevole, per cui occorre che l'amministratore sia autorizzato a tanto, va tuttavia raccordata con la legittimazione passiva generale attribuita all'amministratore dall'art. 1131, comma 2, c.c.. Invero, tale legittimazione rappresenta il mezzo procedimentale per il bilanciamento tra l'esigenza di agevolare i terzi e la necessità di tempestiva (urgente) difesa (onde evitare decadenze e preclusioni) dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, che deve ritenersi immanente al complessivo assetto normativo condominiale.

Pertanto, 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 ufficioso del giudice che, in tal caso, dovrà assegnare, ex art. 182 c.p.c., un termine all'amministratore per provvedere.

9. Alla luce delle considerazioni svolte va enunciato il seguente principio di diritto: «L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131, commi 2 e 3 c.c., può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione».

10. Nel caso specifico risulta che il ricorso per cassazione da parte dell'amministratore è stato proposto senza autorizzazione dell'assemblea di condominio. Di fronte all'eccezione, dedotta dalla Parsifal, di inammissibilità del ricorso, l'amministratore non ha provveduto a munirsi della necessaria ratifica. Ne consegue che il ricorso principale del condominio va dichiarato inammissibile.

...*Omissis*...

## I POTERI E LA LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: RISOLUZIONE DI UN CONTRASTO E CERTEZZA DEL DIRITTO

di Guido Vidiri

La sentenza in commento ha risolto un contrasto sorto in relazione alla individuazione dei poteri sostanziali e processuali dell'amministratore di condominio. La decisione che si inserisce tra i numerosi interventi delle Sezioni Unite, volti a garantire una maggiore certezza su tematiche di rilevanti ricadute nella realtà fattuale, nel ridefinire il rapporto tra l'amministratore, considerato organo non necessario del condominio e deputato ad eseguire le deliberazioni prese dai condomini, e l'assemblea, qualificata invece come depositaria del potere decisionale e di gestione del condominio, enuncia il principio che l'amministratore deve essere autorizzato dall'assemblea, ai sensi dell'art. 1131, commi 1 e 2, c.c., a costituirsi in giudizio o ad impugnare la sentenza sfavorevole, dovendo altrimenti ottenere la ratifica del suo operato da parte dell'organo collegiale. La pronuncia dei giudici di legittimità per i principi da essi enunciati impone una rivisitazione di numerosi approdi giurisprudenziali che hanno riconosciuto all'amministratore una più estesa autonomia nel suo operato collegata ad una capacità processuale maggiore di quella riconosciutale dalla recente sentenza delle Sezioni Unite.

### I poteri dell'amministratore di condominio nella dottrina e nella giurisprudenza

La Corte di Cassazione interviene ancora una volta nell'esercizio dei suoi compiti nomofilattici in materia condominiale al fine del superamento del contrasto giurisprudenziale delineatosi negli ultimi anni in relazione alla legittimazione processuale dell'amministratore di condominio.

Come ricorda la sentenza in commento un indirizzo maggioritario ha rimarcato che la legittimazione dell'amministratore di condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni (art. 1131 c.c.), e che dal lato passivo invece non incontra limiti perché sussiste in ordine ad ogni azione anche di carattere reale concernente le parti comuni dell'edificio avendo in tal caso l'amministratore il solo obbligo di mera rilevanza interna - non incidente, quindi, sui suoi poteri rappresentativi processuali - di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio necessario nei confronti di tutti i condomini (1).

In questo contesto si è quindi ribadito più volte che la legittimazione passiva dell'amministratore sussiste, quindi, anche in ordine alle azioni di carattere reale o possessorio (2); e si è altresì precisato che l'amministratore, convenuto in giudizio, ha la facoltà di proporre tutti i gravami che successivamente si rendono necessari in conseguenza della *vocatio in ius* (3).

Altro indirizzo giurisprudenziale, che ha trovato riscontro in alcune decisioni, ha statuito invece che l'amministratore di condominio - nelle controversie non rientranti in quelle che può autonomamente

proporre ai sensi dell'art. 1131 c.c. - non è legittimato a resistere in giudizio se l'assemblea non l'abbia a ciò autorizzato. Nel pervenire alla enunciazione di tale *dictum* i giudici di legittimità, da un lato, hanno individuato la *ratio* dell'art. 1131, comma 2, c.c. (che consente di convenire il solo amministratore in giudizio), nel favorire i terzi che iniziano un giudizio contro il condominio, potendo costoro notificare la citazione al solo amministratore senza citare

#### Note:

(1) Cfr. in tali sensi tra le tante: Cass. 16 aprile 2007 n. 9093 ed, ancora, Cass. 20 aprile 2005 n. 8286 in *Foro it.* 2006, I, 198 ed in *Riv. giur. edil.* 2005, I, 1443, con nota di M. De Tilla, *Servoscale e l. n. 13 del 1989*; Cass. 18 febbraio 2000 n. 1835, in *Arch. loc. e cond.* 2001, 98 con nota di V. Santarsiere, *Servitù prediale - aggravamento e potenziale usucapione*; Cass. 17 maggio 2000 n. 6407 cui *adde* Cass. 19 aprile 2000 n. 5117, in *Arch. loc.* 2000, 582, per la precisazione che il terzo può legittimamente chiamare in giudizio oltre all'amministratore anche taluno dei condomini perché questi rispondano (ad. esempio: in ragione della conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio; per la prestazione dei servizi nell'interesse comune; per le innovazioni deliberate a maggioranza) in proporzione del valore delle rispettive proprietà

(2) In tali termini vedi: Cass. 21 maggio 2003 n. 7958, in *Rass. loc. e cond.* 2003, 593, con nota di De Tilla, *Legittimazione dell'amministratore di condominio ed azioni possessorie*, ed in *Riv. giur. edil.* 2004, I, 510, che ha riconosciuto la legittimazione passiva dell'amministratore in una fattispecie concernente fatti di spoglio o turbativa di un preteso possesso ascritti al condominio e non ai singoli condomini in quanto realizzati con la collocazione di barriere metalliche disposta dall'amministratore medesimo, quale esecutore della volontà della maggioranza dei condomini.

(3) Cfr. al riguardo: Cass. 2 dicembre 1997 n. 12204, in *Arch. loc. e cond.* 1998, 202, che in una controversia avente ad oggetto l'impugnazione di una delibera assembleare relativa alla ricostruzione di edificio *ex lege* n. 219 del 1981 e la modificazione di area di cui l'impugnante assumeva la proprietà esclusiva - ha riconosciuto all'amministratore la facoltà di proporre tutti i gravami resisi necessari in conseguenza della *vocatio in ius*.

tutti condomini; e, dall'altro, hanno rilevato che l'autorizzazione dell'assemblea non è altro che un mandato all'amministratore di conferire la procura *ad litem* al difensore che la stessa assemblea ha il potere di nominare, tanto che l'amministratore finisce per svolgere una funzione di mero *nuncius*, per cui l'autorizzazione non può che valere per il grado di giudizio in relazione al quale viene rilasciata (4).

Diversità di opinioni si riscontrano anche in dottrina. Ed invero si è detto che essendo l'amministratore un organo del condominio per tutto ciò che attiene alla gestione delle cose comuni ad esso viene attribuita una rappresentanza processuale in quanto l'amministratore rappresenta la collettività o l'ente condominio limitatamente a detti beni ed ai servizi comuni (5), con la conseguenza che è tenuto all'obbligo della informativa senza indugio solo allorché la citazione abbia un contenuto che esorbiti dalle sue attribuzioni; se a ciò non adempie la legittimazione però non viene meno ma egli risponderà verso il condominio, e la sua condotta omissiva finirà per configurare una giusta causa di revoca anche giudiziale e potrà determinare l'obbligo del ristoro dei danni nel caso in cui abbia condotto la lite in modo che il condominio ne abbia subito un danno (6).

In un ottica di parziale condivisione dell'esposta opinione si è affermato poi in linea generale che l'art. 1131 c.c. conferisce all'amministratore una funzione di rappresentanza sostanziale e processuale in relazione alle attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. o ai maggiori poteri concessi dal regolamento condominiale o dall'assemblea (7). In questa direzione si è puntualizzato con riferimento alla legittimazione attiva che se l'amministratore è abilitato a svolgere una serie di attività connaturali alla sua funzione è altrettanto autorizzato ad esercitare le azioni giudiziarie volte all'assolvimento del suo compito (8).

Con riferimento alla legittimazione passiva invece si è rilevato che l'amministratore, ai sensi del secondo comma dell'art. 1131 c.c., può essere convenuto, come detto, in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio in quanto allo stesso deve riconoscersi una legittimazione di portata generale non limitata - a differenza della legittimazione attiva - alle questioni connesse alle sue funzioni istituzionali quali precisate dall'art. 1130 c.c., trovando tale diversa normativa la sua *ratio* nella realizzazione di una evidente esigenza di semplificazione nei rapporti tra il condominio ed eventuali terzi od alcuni degli stessi partecipanti al condominio, che intendono far valere, in sede giudiziale, pretese che attengono a beni o interessi comuni (9).

Ed ancora per accreditare una generalizzata legittimazione passiva dell'amministratore, sempre in dottrina, è stato anche osservato che la relativa disciplina - concettualmente affine alla rappresentanza per la caratterizzazione dell'istituto a tutela dei terzi - deve considerarsi inderogabile perché attribuita dalla legge all'amministratore proprio per agevolare coloro che intendono agire contro il condominio (10), e si è ulteriormente precisato come l'esigenza

### Note:

(4) Così Cass. 26 novembre 2004 n. 22294, in *Giust. civ.* 2005, I, 1207 ed in *Foro it.* 2005, I, 2082 ed, ancora, Cass. 25 gennaio 2006 n. 1422, in *Riv. Corte dei conti* 2006, II, 238.

(5) Cfr. in tali sensi: G. Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Comm. del cod. civ.*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, *Della proprietà*, Roma Bologna 1972, 588 ss.

(6) Così ancora Branca, *op. cit.*, 602-603, che indica anche i criteri applicabili nella determinazione dei danni da porsi a carico dell'amministratore.

(7) Per tale opinione vedi *amplius*: A. De Renzis, *L'amministrazione di condominio*, in A. De Renzis, A. Ferrari, A. Nicoletti, R. Redivo, *Trattato del condominio*, Padova 2008, 585 ss., che evidenzia come numerosi siano i casi in cui tale legittimazione si espliciti e come sia variegata la giurisprudenza che si è occupata delle diverse questioni riguardanti la materia scrutinata.

In argomento vedi anche M. Crescenzi, *Le controversie condominiali*, Padova 1991, 33 ss., secondo cui però l'amministratore non può esperire azioni aventi contenuto reale qualora una tale facoltà non gli venga riconosciuta dal regolamento o dall'assemblea, non rientrando tali azioni nell'ambito dei cosiddetti atti conservativi dei diritti comuni, diversamente da quanto accade per l'esperibilità delle azioni a tutela del possesso (azioni di reintegrazione, di manutenzione nonché di denuncia di nuova opera o di danno temuto) in relazione alle quali invece all'amministratore deve riconoscersi la legittimazione attiva senza la necessità di autorizzazione alcuna (pp. 44-45).

(8) In tali sensi Bucci, A. Nicoletti, R. Redivo, *Poteri e doveri dell'amministratore di condominio*, landi Sapi ed. 1988, 71.

(9) Al riguardo cfr. *amplius*: Crescenzi, *op. cit.*, 53-54, cui *adde* De Renzis, *op. cit.*, 591 ss., il quale tra l'altro osserva che se disconoscesse una generale legittimazione passiva all'amministratore si avrebbero notevoli complicazioni, soprattutto nel caso di condominio con numerosi partecipanti in ipotesi di necessaria loro chiamata in giudizio.

(10) In questi termini cfr.: A. G. Cianci, *L'amministratore*, in *Il condominio* a cura di C.M. Bianca, Torino 2009, 604, che precisa infatti come il problema del litisconsorzio necessario ex art. 102 c.p.c. per la partecipazione di tutti i condomini in giudizio viene risolto mediante l'attribuzione, appunto, della legittimazione passiva dell'amministratore, che resiste nel processo per conto dei singoli condomini, nonché: A. Giusti, *Il condominio negli edifici*, in *Diritto civile*, diretto da N. Lipari e P. Rescigno, vol. II., Tomo 2, *La proprietà e il possesso*, Milano 2009, 300, che dopo avere ricordato come la rappresentanza processuale abbia una ampiezza diversa a seconda che sia rappresentanza attiva o rappresentanza passiva, precisa anche come quest'ultima sia, per l'esigenza dei terzi, più estesa valendo "per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio", ed aggiunge infine - aderendo in tal modo alla dottrina già nel testo riportata - che l'amministratore, per le controversie che esorbitano dalle sue attribuzioni deve darne pronta notizia all'assemblea sotto pena di revoca anche se la violazione di tale adempimento - riguardando un obbligo che inerisce ai rapporti interni con i condomini - non fa venire meno la legittimazione passiva dell'amministratore.

dei terzi sia stata tenuta presente laddove si è prevista - in caso di mancanza "per qualsiasi causa" del "legale rappresentante dei condomini" - la possibilità di richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 80 c.p.c. per coloro che intendono "iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti" al condominio e che si vedrebbero altrimenti costretti ad agire nei confronti dei singoli condomini, convenendoli individualmente in giudizio (art. 65 disp. att. c.p.c.) (11).

Altra dottrina è pervenuta ad una diversa lettura del dato codicistico. Ed invero, è stato osservato che la legittimità - intesa come riferibilità al condominio - dell'attività svolta dall'amministratore non è da sola sufficiente ad escludere una responsabilità dello stesso sotto il profilo contrattuale in quanto l'attività del mandatario non eseguita secondo la diligenza prevista dall'art. 1710, comma 1, c.c., impegna il mandante il quale, però, può chiedere il risarcimento dei danni. Ed infatti, è stato evidenziato che sarebbe assurdo affermare la irresponsabilità dell'amministratore il quale, tra l'altro, contro il parere dell'assemblea intendesse coinvolgere il condominio in iniziative giudiziarie avventate, esponendolo quantomeno ad esborsi ingiustificati per spese legali (12). Tutto ciò, è stato infine aggiunto, vale pure con riferimento alle controversie in relazione alle quali l'amministratore gode di autonomi ed ampi poteri, nel caso in cui ritenesse di non adeguarsi ai deliberati dell'assemblea.

Per quanto attiene invece alle controversie per la cui instaurazione sussiste la competenza dell'assemblea, la quale ha attribuito all'amministratore (che in tal caso agisce come *nuncius*) il potere di conferire mandato *ad litem*, la possibilità che il difensore in base a tale mandato possa proporre appello non giustifica il potere dell'amministratore stesso di sollecitare l'impugnazione sicché il fatto che il regolamento di condominio non possa sottrarre all'amministratore i poteri di iniziativa processuale, che l'art. 1131 c.c. gli attribuisce in astratto, non significa che l'assemblea non possa valutare l'opportunità di insistere o meno nelle singole azioni intraprese (13).

### La sentenza delle Sezioni Unite n. 18331/2010

La sentenza annotata, nel considerare «la criticità del contrasto» ed i suoi «rilevanti risvolti operativi», al fine di superare tale contrasto e nel dichiarare di aderire alla giurisprudenza minoritaria, ha statuito che l'amministratore di condominio alla stregua del disposto dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c. non ha la legittimazione a costituirsi in giudizio ed ad

impugnare la sentenza sfavorevole al condominio senza che sia a ciò autorizzato dall'assemblea. Ne consegue che per evitare la declaratoria di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero della impugnazione dovrà ottenere la ratifica del proprio operato da parte della suddetta assemblea.

I giudici di legittimità nel pervenire a tale soluzione - dopo un breve *excursus* sulla normativa che ha preceduto l'entrata in vigore del vigente codice - hanno evidenziato come dall'attuale assetto normativo emerga che l'amministratore di condominio non è un organo necessario del condominio per essere la sua presenza richiesta solo quando il numero dei condomini sia superiore a quattro (art. 1120 c.c.). L'organo principale del condominio è, invece, l'assemblea, che è depositaria del potere decisionale, cui è imprescindibilmente legata la funzione dell'amministratore, che ha come primo e fondamentale compito proprio quello di "eseguire le deliberazioni dei condomini" (art. 1130, comma 1, c.c.).

All'amministratore non compete, dunque, neanche - senza preventiva autorizzazione - un potere decisionale al fine di stabilire se resistere in giudizio o impugnare la sentenza sfavorevole in quanto l'attribuzione delle legittimazione passiva generale attribuita ex art. 1131, comma 2, c.c. «rappresenta il mezzo procedimentale per il bilanciamento tra l'esigenza di agevolare i terzi e la necessità di tempestiva (urgente) difesa (onde evitare decadenze e preclusioni) dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, che deve ritenersi immanente al complessivo assetto normativo condominiale» (14).

Nella decisione in commento è stato anche affermato che un valido supporto all'ora esposto enunciato viene fornito pure dalla considerazione che il condividere l'opposta opinione - volta cioè a riconoscere un potere autonomo all'amministratore di costituirsi in giudizio e di impugnare un provvedimento senza il consenso dell'assemblea - comportando in caso di soccombenza una esposizione del condominio alle spese processuali, finirebbe per conculcare il diritto

---

#### Note:

(11) In questi esatti termini: Giusti, *op. loc. ult. cit.*

(12) Così testualmente: R. Triola, *Il condominio*, in *Pratica giuridica, dottrina e giurisprudenza nella casistica*, seconda serie diretta da O. Fanelli, Milano 2007, 823.

(13) In termini vedi ancora: Triola, *op. cit.*, 823-824, per il quale quindi non può condividersi l'affermazione che la delibera condominiale con la quale si autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio vale per tutti i gradi dello stesso, con implicito conferimento della facoltà di proporre impugnazione.

(14) Cfr. in tali sensi ancora in motivazione: Cass., Sez. Un., 6 agosto 2010 n. 18331 in commento.

to dei condomini di dissentire *ex art. 1132 c.c.* rispetto alle liti (15).

Corollario finale dell'*iter* argomentativo dei giudici di legittimità è che 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 (16).

### **Condominio: risoluzione dei contrasti giurisprudenziali e certezza del diritto**

Come è stato già sottolineato in questa *Rivista* le Sezioni Unite dalla Cassazione sono in tempi recenti intervenute su numerose tematiche in materia condominiale al fine di fissare dei principi certi in un contenzioso che, per la sua imponente consistenza, contribuisce non poco a rallentare una risposta giudiziaria, che dovrebbe essere improntata - anche in ossequio al dettato costituzionale - ad una "ragionevole" durata, in ragione degli interessi coinvolti (art. 111, comma 2, Cost.) (17).

Sono proprie le tematiche come quella in esame che fanno emergere la rilevanza dei compiti nomofilattici della Cassazione, opportunamente rafforzati dalle riforme di cui al d. lgs. n. 40 del 2006 ed alla l. n. 69 del 2009, cui sono ricollegati con effetti circolari il perseguimento della certezza del diritto e la maggiore tempestività delle statuizioni giudiziarie. Ed infatti una perdurante tenuta dei pronunziati dei giudici di legittimità - doverosa in assenza del sopraggiungere di eventi giustificatori di un *revirement* - contribuisce a rendere certo il diritto, con ricadute positive non soltanto sul versante istituzionale per l'acquisizione di una maggiore credibilità del servizio giustizia, ma anche su quello socio-economico perché una risposta giudiziaria improntata ad alto tasso di alea determina in settori portanti dell'economia effetti deleteri anche attraverso una disincentivazione degli investimenti e la creazione di seri ostacoli ad ogni iniziativa imprenditoriale (18).

È auspicabile, quindi, che i principi enunciati dei giudici di legittimità abbiano concreta e compiuta applicazione ma il loro consequenziale consolidarsi a livello giurisprudenziale non potrà in materia condominiale che comportare come necessario effetto una ampia rivisitazione degli approdi giurisprudenziali su altre tematiche, la cui soluzione impone una preventiva definizione della natura e delle funzioni dell'amministratore unitamente alla delimitazione dei rapporti tra i suoi poteri e quelli propri dell'as-

semblea, che è stato oggetto della pronunzia in commento.

La giurisprudenza prevalente ha ritenuto che, configurandosi il condominio come ente di gestione collegiale di interessi individuali sfornito di personalità giuridica, l'amministratore a sua volta configuri un organo deputato alla gestione unitaria di interessi individuali dotato di potere rappresentativo assimi-

#### **Note:**

(15) Sul dissenso del singolo condomino dalla lite condominiale vedi in una diversa prospettiva in dottrina: Crescenzi, *op. cit.*, 79 e ss., che individua la *ratio* della disposizione nella tutela del singolo condomino rispetto ad eventuali abusi della maggioranza, considerato che, nei riguardi delle iniziative dell'amministratore, il condomino può avvalersi delle consuete azioni di responsabilità, oltre che del potere di sollecitare il controllo dell'assemblea e dell'autorità giudiziaria ai fini della sostituzione dell'amministratore. E sempre sul dissenso dei condomini rispetto alle liti vedi pure: Giusti, *op. cit.*, 301, secondo cui un limite alla volontà del gruppo è ravvisabile anche nel diritto del singolo partecipante di separare la propria responsabilità dalle conseguenze di una lite - da lui ritenuta non opportuna - che l'assemblea abbia deliberato di promuovere o a cui essa abbia diviso di resistere (art. 1132 c.c.).

(16) Sul potere di ratifica dell'assemblea ma sul diverso presupposto della natura di rappresentanza organica dell'amministratore vedi in dottrina: Branca, *Comunione* cit., 588 ss., che evidenzia al riguardo come - nel caso in cui l'atto dell'amministratore ecceda i suoi poteri e riguardi le parti ed i servizi comuni - sia possibile la ratifica *a posteriori* da parte dell'assemblea o dei condomini, dovendosi ritenere che l'amministratore abbia agito come organo, e mostrando di contro la mancanza di tale ratifica che egli ha agito non come organo ma ha parlato con una voce propria, nella sua autonomia di persona sicché l'atto resta a suo carico, potendosi estendere a tale ipotesi il disposto dell'art. 1711, comma 1. c.c., benché non si tratti di mandato.

(17) Tra i numerosi interventi delle Sezioni Unite in tema condominiale vedi da ultimo: Cass. 9 agosto 2010 n. 18477, in questa *Rivista*, 2011, 1, 59 con nota di G. Vidiri, *Un nuovo intervento delle Sezioni Unite in materia condominiale: la modifica delle tabelle millesimali*, cui *adde*, in precedenza, Cass. 8 aprile 2008 n. 9148, *ivi* 2008, 773, con nota critica di N. Izzo, *L'attuazione parziale delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris*, che ha riconosciuto per le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio nei confronti dei terzi non più una solidarietà tra i condomini, ma il carattere parziale delle loro rispettive obbligazioni; Cass. 31 gennaio 2006, in *Giust. civ.* 2007, I, 2605, con nota di F. Pugliese, *Il c.d. "condominio minimo" e il regime delle spese fatte dal singolo condomino*, che ha condizionato il rimborso della spesa sostenuta dal condomino per la conservazione della cosa comune al carattere urgente della spesa; Cass. 7 marzo 2005 n. 4806, in questa *Rivista*, 2005, 6, 793, con nota di Izzo, *Precisati i confini della nullità ed annullabilità delle delibere condominiali*, che ha ad oggetto l'impugnazione delle delibere condominiali e la individuazione di quelle nulle ed annullabili.

(18) Cfr. in questi sensi G. Vidiri, *La nuova nomofilachia: diritti più certi e processi più rapidi?*, in *Il nuovo giudizio di cassazione*, a cura di G. Ianniruberto e U. Morcavallo, Milano 2007, 20 ss. Sulla natura della nomofilachia e sulla sua *ratio essendi*, correlata alla salvaguardia del principio di cui all'art. 3 Cost. - in quanto l'uniforme interpretazione della legge si traduce in una garanzia di effettiva garanzia di uguaglianza di trattamento dei cittadini di fronte alla legge - vedi per tutti: S. Senese, *Funzioni di legittimità e ruolo della nomofilachia*, in *Foro it.* 1987, V, 264.

labile a quello del mandatario con rappresentanza (19). In alcune decisioni si è però individuato nell'amministratore un rappresentante *ex lege* sul presupposto della obbligatorietà della sua nomina e sulla legittimazione processuale derivante direttamente dalla legge (20) o un organo di quella particolare entità costituita dal condominio, distinta dalle persone dei singoli condomini (21).

Dopo avere rilevato nella giurisprudenza una posizione eclettica (22), la dottrina mostra da parte sua un panorama ben più articolato in quanto a fronte di quanti ritengono che l'amministratore sarebbe un mandatario dei condomini fornito di rappresentanza (23), per altri invece - come si è ricordato - l'amministratore di condominio più che un mandatario deve considerarsi un titolare di un ufficio di diritto privato sia perché a tale conclusione inducono la circostanza che i contratti dallo stesso conclusi fanno acquisire diritti o assumere obblighi ai singoli condomini sebbene il loro nome non sia speso nei suddetti contratti, sia perché la sentenza di condanna ottenuta dal terzo contro l'amministratore costituisce titolo nei confronti dei singoli condomini, quantunque non abbiano fatto parte del relativo giudizio (24).

Ed ancora come già rilevato, la necessità di configurare il condominio come un ente fornito di una propria soggettività giuridica, distinta da quella dei condomini *uti singuli*, ha fatto individuare nell'amministratore una ipotesi di rappresentanza organica (25), ed ha indotto anche a parlare di contratto non assimilabile al mandato ma di un nuovo tipo di contratto, anche esso tipico in quanto disciplinato dalla legge: il contratto di amministrazione di condominio (26).

### Note:

(19) Cfr. *ex plurimis* al riguardo: Cass. 28 aprile 2010 n. 10204, che proprio in ragione dell'applicabilità della normativa del mandato con rappresentanza alla materia in esame ha statuito che l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato conferitogli dall'assemblea, deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico; Cass. 30 marzo 2006 n. 7498, che proprio perché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, *ex art.* 1720 c. c., sul contratto di mandato con rappresentanza, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il condominio), per essere tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno, devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita; Cass. 4 ottobre 2005 n. 19348, in *Foro it.* 2006, I, 2380, secondo cui poiché il credito per le somme anticipate nell'interesse del condominio dall'amministratore trae origine dal rapporto di mandato che intercorre con i condomini, non trova applicazione la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 n. 4 c. c., non trattandosi di obbligazione periodica; Cass. 12 febbraio 1997 n. 1286, in *Vita no-*

*tar.* 1997, 190, con nota di Triola, *Osservazioni in tema di rimborso di somme anticipate da parte dell'amministratore del condominio*, che in una fattispecie in cui l'amministratore di condominio cessato dall'incarico aveva proposto azione per il recupero delle somme da lui anticipate nell'interesse del condominio nel corso della sua gestione non soltanto nei confronti di quest'ultimo, bensì anche nei confronti dei singoli condomini, per le quote rispettivamente a loro carico, ha riconosciuto la legittimazione attiva dell'amministratore sulla base della disciplina del rapporto di mandato configurabile tra i condomini e l'amministratore (art. 1720 c. c.).

(20) Cfr. Cass. 20 luglio 1971 n. 2369; Cass. 11 marzo 1960, n. 474, in *Foro it.* 1961, I, 116.

(21) Cfr. Cass. 10 febbraio 1987 n. 1416 cui *adde*, in epoca meno risalente, Cass. 4 febbraio 2010 n. 2584 nonché Cass. 18 agosto 2005 n. 16893, volta a ribadire che l'amministratore condominiale, autorizzato a proporre un giudizio, non ha bisogno di apposita autorizzazione ad impugnare l'eventuale sentenza che abbia visto soccombente il condominio atteso che la deliberazione condominiale vale per tutti i gradi del giudizio con implicito conferimento della facoltà ad appellare.

(22) Per tale affermazione vedi: Giusti, *op. cit.*, 302, che a fondamento del suo assunto richiama Cass. 12 febbraio 1997 n. 1286 *cit.* perché individua nella posizione del gestore l'espressione di «un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso di interessi» dei singoli condomini, «assimilabile pur con tratti distintivi, in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto sociale della gestione, al mandato con rappresentanza».

(23) Per tale opinione vedi: L. Salis, *Il Condominio degli edifici*, in Trattato di F. Vassalli, 2 ed., Torino 1956, 307 cui *adde* A. Visco, *Le case in condominio*, Milano 1976, 372; R. Corona, *Contributo alla teoria del condominio negli edifici*, Milano 1974, 168-169.

(24) Per tale indirizzo cfr. tra gli altri: F. Basile, *Condominio negli edifici. I. Diritto civile*, in *Enc. giur. Treccani*, vol. III, Roma 1988, 8, ed, in epoca più recente, Cianci, *op. cit.*, 564-565, il quale dalla premessa che alcuni rapporti, come quello della rappresentanza processuale passiva, sono contraddistinti dalla inderogabile attribuzione all'amministratore di determinate funzioni a tutela dei terzi - che per diverse ragioni possono entrare in conflitto con il condominio - ne fa scaturire l'esclusione nell'amministratore della figura di un semplice mandatario, rafforzando invece, l'idea di ufficio di diritto privato - previsto dalla legge, anche al fine di salvaguardare la posizione dei terzi nelle relazioni con il gruppo - e, quindi, sottratto, per larga parte della sua disciplina legale, all'autonomia privata dei singoli condomini.

(25) In questi sensi vedi in generale: G. Branca *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario Scialoja-Branca*, Roma-Bologna, 1982, *sub art.* 1100-1139, 358 ss., 550 ss. Assume invece Giusti, *op. loc. cit.*, che essendo il condominio privo di soggettività giuridica, l'amministratore può essere definito un organo soltanto in senso traslato ed atecnico.

(26) In tali termini: Amagliani, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano 1992, 134, che sottolinea al riguardo come la legittimazione dell'amministratore allo svolgimento di una porzione di attività (certamente di rilevanza non secondaria), non riconducibile al (contratto di) mandato, finisce per conferire «un carattere assai ibrido» al fenomeno in esame (p. 177).

Per riferimenti alle diverse opinioni espresse sulla natura del rapporto tra condominio ed amministratore vedi: Vidiri, *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza*, Milano 1999, 201-202 e, più di recente, Cianci, *op. cit.*, 558-565, che evidenzia come la qualifica di amministratore, quale titolare di un ufficio privato, non incida sulla necessità di fare comunque riferimento, nei rapporti con cui agisce per conto della collettività dei condomini, alle norme sul mandato, anche se riconosce che l'integrazione della disciplina regolatrice è opera complessa ed incerta per cui «il dubbio è destinato a prevalere nella fattispecie per cui la dottrina non ha espresso delle posizioni univoche».

### Considerazioni conclusive

Orbene, l'approdo giurisprudenziale delle Sezioni Unite porta ad accentuare i poteri dell'assemblea, con una diretta ricaduta su quelli dell'amministratore, con l'effetto consequenziale di un drastico ridimensionamento dei compiti di gestione del condominio *ex lege* devoluti a detto amministratore (art. 1130 c.c. ed art. 1131, comma 1, c.c.).

Corollario di quanto sinora esposto è che la condivisione del *dictum* giurisprudenziale induce - come si è in precedenza osservato - a riesaminare le tematiche in cui si incrociano i poteri dell'amministratore con quelli dell'assemblea determinando la necessità - in ragione di una coerenza sistematica - di assumere un nuovo approccio teorico che induce: da una parte, all'abbandono di ogni tesi che individua nell'amministratore del condominio un ufficio privato o una rappresentanza *ex lege*; e dall'altra ad assimilare maggiormente il rapporto tra amministratore e condominio a quello di un mandato collettivo, con conseguente più ampia permeabilità della disciplina legale, sinora ritenuta da più parti, come si è visto inderogabile, all'autonomia privata dei singoli condomini, e per essi alla volontà dell'assemblea.

In giurisprudenza - come anche su questo punto si è ricordato - è stato più volte affermato che il potere dell'amministratore di condominio, derivando da disposizione di legge inderogabile, non può subire limitazioni né per deliberazione dell'assemblea né per volontà dell'amministratore medesimo (27), mentre in una opposta direzione è stato invece sostenuto che nella organizzazione del condominio negli edifici, dove i singoli condomini conservano la titolarità dei diritti e delle obbligazioni, ai condomini riuniti in assemblea è affidata la gestione diretta e la supervisione dell'amministrazione dei propri interessi afferenti alle parti comuni, tanto da potere sempre revocare l'amministratore e annullarne i provvedimenti, in seguito al ricorso di taluni di essi, e tanto ancora da potere, nello stesso modo, i condomini se riuniti in assemblea, estendere o limitare il contenuto del mandato fissato da una norma non inderogabile. Ed al riguardo è stato rimarcato come le attribuzioni dell'amministratore previste dall'art. 1130 c.c. - vale a dire, l'oggetto del mandato *ex lege* - possano essere modificate dal regolamento di condominio (o dalle deliberazioni dell'assemblea) e come la possibilità di estendere detto oggetto (art. 1131, comma 1, c.c.) non escluda la possibilità di ridurlo (28).

A ben vedere il riconoscimento di un ampio potere discrezionale dell'assemblea di ridisegnare i poteri

dell'amministratore - in ragione dei principi dell'autonomia privata in deroga di quanto prescritto dal disposto dell'art. 1130 c.c. - pone il delicato e generale problema dei limiti entro i quali tale potere possa essere esercitato al fine di non rendere la figura dell'amministratore priva dei suoi poteri caratterizzanti, ed al fine di non snaturarne i compiti sino a legittimare ogni singolo condomino alla richiesta di nomina di un amministratore giudiziale *ex art.* 1129, comma 1, c.c. Non può, invero, sottacersi che pure l'assemblea nell'esercizio dei suoi poteri incontra dei limiti in quanto se da un versante non può, nell'atto di nomina dell'amministratore, delegare a questi, ad esempio, il potere di eseguire delibere che finiscano per incidere sui diritti di proprietà del singolo condomino, dall'opposto versante non può neanche ridurre drasticamente i compiti dalla normativa codicistica devoluti all'amministratore in termini tali da ridurre lo stesso ad un semplice *nuncius* (29). Evenienza questa che appare poco compatibile anche alla realtà fattuale che richiede - nel presente contesto socio-economico - una gestione, soprattutto nei grandi edifici immobiliari (ad es. i supercondomini), di pronta ed efficace operatività e, conseguentemente, necessita di amministratori che, per essere chiamati a risolvere sovente, anche nel quotidiano, problemi di non trascurabile rilievo e difficoltà, devono essere dotati di una indubbia professionalità, tanto vero che sempre più spesso, e diversamente dai tempi passati, si ricorre a soggetti estranei agli edifici da amministrare e, nel recente - anche a seguito di recenti *dicta* giurisprudenziali - a società di fatto o di capitali, capaci di assicurare un grado di affidabilità pari a quello della persona fisica (30).

#### Note:

(27) Cfr. al riguardo Cass., 13 giugno 1991, in *Riv. giur. edil.* 1992, I, 2, 840, con nota di De Tilla, *Sui poteri dell'amministratore di condominio e sulla ratifica del suo operato*.

(28) Cfr. in motivazione Cass. 8 settembre 1997 n. 8719, in *Vita notar.* 1998, 178, che sottolinea che l'assemblea, per ragioni di opportunità, può riservarsi l'amministrazione anche delle cose, degli impianti e dei servizi comuni in via diretta, o tramite l'autorizzazione allo stesso amministratore: compresa la realizzazione degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, siano essi configurati da attività materiali quali le riparazioni, ovvero da attività giuridiche consistenti nelle diffide, nelle azioni giudiziarie etc..

(29) Per utili considerazioni sui limiti negativi della discrezionalità dell'assemblea dei condomini in ordine ai poteri affidati all'amministratore vedi: Cianci, *op. cit.*, 601.

(30) Per il conferimento dell'incarico di amministratore a società di capitali cfr.: Cass. 23 gennaio 2007 n. 1406, che ammette l'affidamento di detto incarico anche ad una persona giuridica, capace di offrire garanzie equivalenti a quelle della persona fisica, (segue)

Sul terreno processuale va poi rilevato come l'annotata sentenza - con il prospettare ampi spazi di dissociazione tra la legittimazione passiva ex art. 1131, comma 2, c.c., e i poteri di natura sostanziale riconosciuti all'assemblea, cui viene riconosciuta la natura di organo principale del condominio "depositario del potere decisionale" - sembra far emergere un potenziale contrasto con il principio giurisprudenziale, più volte ribadito, secondo cui il potere di rappresentanza processuale, con la connessa facoltà di conferire la procura alle liti al difensore, non può mai essere attribuito disgiuntamente dal potere di rappresentanza sostanziale (31).

Per concludere, quanto sinora esposto induce alla finale considerazione che la già evidenziata frequenza con la quale si verificano contrasti giurisprudenziali in materia di condominio fa auspicare un intervento legislativo volto ad una sua generale rivisitazione, che avrebbe, se calibrato e congruamente articolato, positive ricadute sul piano pratico. Tutto ciò contribuirebbe a ridurre l'attuale alluvionale contenzioso, ridimensionando tutti i dubbi che continuano a sorgere su momenti rilevanti della gestione condominiale e che hanno sinora favorito opzioni ermeneutiche che - seppure dovute all'apprezzabile intento di riempire vuoti legislativi o di adeguare la lettera della norma a esigenze nuove e non previste - non sempre appaiono condivisibili ed in linea con la certezza del diritto, il cui perseguimento rappresenta un fattore sicuramente non trascurabile per instaurare corrette e serene relazioni anche personali tra i singoli condomini, limitandone in tal modo la litigio-

sità per l'acquisita consapevolezza dei loro reciproci diritti ed obblighi (32).

**Note:**

(segue nota 30)

cui *adde* nello stesso senso: Cass. 24 ottobre 2006 n. 22840, in questa *Rivista*, 2007, 1, 35, con nota di Vidiri, *Una società di capitali può essere nominata amministratore di condominio?*; ed ancora in *Riv. giur. edil.* 2006, I, 1186, con nota di A. Celeste, *Dai conti della serva allo schermo societario: evoluzione della figura dell'amministratore di condominio*, ed in *Diritto e giust.* 2006, fasc. 41, pag. 16, con nota di G. Bordolli, *Gestire il condominio? Compito difficile. Via libera alle società: sanno come fare. La complessità dell'incarico richiede strutture organizzate.*

Per il conferimento dell'incarico anche a società di fatto vedi: Cass. 24 dicembre 1994 n. 11155 (che si legge in questa *Rivista*, 1995, 476, con nota di Izzo, *L'amministrazione del condominio può essere affidata a una società di persone?*, ed in *Giust. civ.* 1995, I, 675, con nota di Triola, *Nomina di società ad amministratore di condominio*) che riconosce anche la possibilità che l'assemblea nomini più amministratori.

(31) Cfr. in tali sensi *ex plurimis*: Cass. 26 giugno 2007 n. 14766 e, tra le tante, Cass. 11 giugno 2004 n. 11097; Cass. 19 settembre 2003 n. 13898; Cass. 25 maggio 2001 n. 7173; Cass. 10 ottobre 2000 n. 13508.

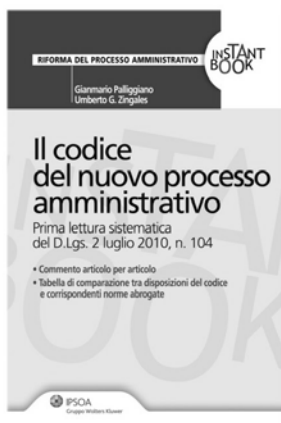
(32) Per la necessità che venga riscritta la normativa condominiale vedi: Vidiri, *Condominio degli edifici: avviso di convocazione dell'assemblea e sua comunicazione*, in *Giust. civ.* 2009, I, 1071, che rileva tra l'altro come risulti opportuno prendere dovevolmente atto che negli ultimi decenni si sono moltiplicati istituti come quelli del supercondominio e della multiproprietà, pressoché sconosciuti - almeno nella attuale entità - negli anni Quaranta del secolo scorso, e che conseguentemente le disposizioni codicistiche si presentano oggi, sotto vari aspetti, insufficienti anche in ragione di una gestione dei beni comuni e di una figura di amministratore, che risultano allo stato - per come sono modellate e regolate dal codice civile - non sempre adeguate in presenza di complessi edilizi di grandi dimensioni e con un numero rilevante di condomini.

**LIBRI**

Collana: **INSTANT BOOK**

**Il Codice del nuovo processo amministrativo**

*Autori:* Gianmario Palligiano, Umberto G. Zingales



Il volume costituisce un **agile strumento** per una prima lettura guidata del **codice del processo amministrativo**, emanato con decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, attraverso la **puntuale e analitica esposizione commentata di ciascuno dei 137 articoli, comma per comma**. Completano l'opera il testo del codice e degli altri Allegati nonché **un'utile tabella di comparazione tra le disposizioni del codice e le corrispondenti norme abrogate**. Il testo è rivolto e consigliato non solo ad avvocati, magistrati, funzionari e dipendenti delle pubbliche amministrazioni, ma anche a quanti preparano i concorsi pub-

blici per la Magistratura e l'Avvocatura dello Stato.

*Ipsoa 2010, euro 30,00*

**Per informazioni e acquisti**

- **Servizio Informazioni Commerciali**  
(tel. 02.82476794 - fax 02.82476403)
- **Agente Ipsoa di zona** ([www.ipsoa.it/agenzie](http://www.ipsoa.it/agenzie))
- **www.shop.wki.it**