

---

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

---

**Amministratore di condominio: se è chiamato in proprio in giudizio, ma si presenta come amministratore, allora non c'è legittimazione passiva.**

*Ove l'amministratore di un condominio, chiamato in proprio in giudizio, per la presunta violazione dei suoi doveri scaturenti del rapporto di mandato esistente nei confronti dei condomini, sia presente in giudizio, invece, nella qualità di amministratore e, dunque, quale rappresentante dell'ente di gestione condominiale, non sussiste la sua legittimazione processuale.*

**Tribunale di Milano, sezione tredicesima, sentenza del 27.11.2013**

*...omissis...*

1 - Va decisa preliminarmente, per il suo carattere eventualmente assorbente, la eccezione di carenza di legittimazione processuale ad agire e carenza di interesse ad agire della attrice-opponente, spiegata in atti da parte convenuta opposta.

La stessa va accolta per quanto di seguito si chiarirà.

Sono principi ormai fermi nella giurisprudenza, ai quali l'odierno giudicante ritiene di uniformarsi, non rinvenendo motivi per differenziarsi, che il

condominio sia un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti (confronta per tutte Cass. civ., Sez. II, 23/05/2012, n. 8173; Cass. civ., Sez. II, 28/03/2012, n. 4991) e che, conseguentemente, l'amministratore di condominio configuri un ufficio di diritto privato, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato (confronta tra le altre: Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 16 agosto 2000, n. 10815; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 9 giugno 2000, n. 7891; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 12 febbraio 1997, n. 1286).

Ritiene questo giudice che nell'ambito di tale rapporto l'amministratore è personalmente responsabile, nei confronti di ogni condomino, dell'adempimento dei suoi poteri e doveri e, con riferimento al caso di specie, nell'adempimento del dovere di consentire l'esame e l'estrazione di copia dei documenti condominiali.

Infatti, è ormai pacifico in giurisprudenza, la cui opinione è stata poi trasfusa nell'articolo 1130 bis c.c. ed alla quale l'odierno giudicante ritiene di uniformarsi, non rinvenendo motivi per differenziarsi, che l'esibizione dei documenti contabili e amministrativi possa essere richiesta dai condomini in qualsiasi tempo e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti, purchè l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti, (in senso conforme: Cass. civ., Sez. II, 29/11/2001, n. 15159; Cass. civ., Sez. II, 26/08/1998, n. 8460).

Ritiene questo giudice che la suddetta responsabilità in proprio dell'amministratore, lo rende legittimato personalmente a resistere alle richieste giudiziali inerenti la presunta violazione dei suddetti doveri, ma non coinvolge il condominio dallo stesso amministrato, in quanto la qualità di amministratore è solo incidentalmente necessaria per detenere i documenti del condominio dallo stesso amministrato, in esecuzione del mandato conferitogli, dei quali lo stesso deve consentire l'esame e la riproduzione ai condomini che ne facciano richiesta, ma non è condizione sufficiente a trasformare quella che(...)una responsabilità personale da inadempimento contrattuale, in una responsabilità del condominio nei confronti dei condomini.

Di conseguenza **ove l'amministratore di un condominio, chiamato in proprio in giudizio, per la presunta violazione dei suoi doveri scaturenti del rapporto di mandato esistente nei confronti dei condomini, sia presente in giudizio, invece, nella qualità di amministratore e, dunque, quale rappresentante dell'ente di gestione condominiale, non sussiste la sua legittimazione processuale, individuata**, secondo la pacifica opinione giurisprudenziale della Corte di Cassazione (in senso conforme: Cass. civ., Sez. III, 26/09/2006, n. 20819), quale titolarità del potere e del dovere - rispettivamente per la legittimazione attiva e per quella passiva - di promuovere o subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto in causa, secondo la prospettazione offerta dall'attore.

2 - Rileva questo giudice come sia documentato in atti di causa che:

- parte convenuta-opposta ha agito in giudizio con la procedura monitoria R.G. numero 9025/2012 ed ottenuto il decreto ingiuntivo opposto, nei confronti della sig.ra Mnnn in quanto "personalmente responsabile dell'omessa consegna della documentazione richiesta ed in suo possesso", come risulta dal ricorso, dal provvedimento ingiuntivo e da tutte le difese rese da parte convenuta-opposta ;

- parte attrice-opponente ha, invece, proposto la opposizione "nella sua qualità di amministratore pro tempore del xxx", come risulta dall'atto di citazione, dalla procura alle liti e dalla informativa ex articolo 4 D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, allegate al primo, così coinvolgendo il condominio dalla stessa amministrato in una controversia nella quale quest'ultimo non era stato chiamato in giudizio.

Per quanto esposto, va rilevata la carenza di legittimazione ad agire dell'attore-opponente nella qualità rivestita "di amministratore pro tempore del xxxx" e, di conseguenza, la inammissibilità dell'opposizione proposta, che va rigettata.

Per l'effetto, stante la mancanza di una rituale e tempestiva opposizione nel termine previsto dall'articolo 641 c.p.c., il decreto ingiuntivo n.9109/2012 è divenuto inopponibile e definitivo e va confermato e, ai sensi dell'articolo 647 c.p.c., va dichiarato esecutivo. L'accoglimento dell'eccezione preliminare di rito, assorbe o implicitamente disattende ogni altra domanda ed eccezione, il cui esame non è più necessario ai fini della decisione della presente controversia.

3 -Le spese del presente giudizio di opposizione vanno compensate tra le parti, considerando che, la sig.ra M.N., in rappresentanza di parte attrice-opponente, ha tenuto in giudizio un atteggiamento sostanzialmente collaborativo e conciliativo e che, pur nella irritualità e inammissibilità della sua costituzione in giudizio, ha provveduto a depositare in atti la polizza assicurativa richiesta, anche se non è dato accertare la sua completezza o meno, in considerazione di quanto sopra ritenuto e a specificare, rendendo una dichiarazione avente contenuto confessorio, ammissibile ai sensi degli articoli 228 e 229 c.p.c. pur in mancanza di rituale costituzione in giudizio, che gli altri documenti richiesti con il decreto ingiuntivo opposto, non esistono perché mai redatti o predisposti e, dunque, non era possibile visionarli, consegnarli o riprodurli.

p.q.m.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

Dichiara la carenza di legittimazione ad agire dell'attore-opponente nella qualità rivestita "di amministratore pro tempore del xxxx" e, la conseguente inammissibilità dell'opposizione proposta, che, per l'effetto, rigetta.

Per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo, telematico, opposto n.9109/2012 emesso dal Tribunale di Milano e, ai sensi dell'articolo 647 c.p.c., lo dichiara esecutivo.

Compensa le spese e competenze della opposizione tra le parti.

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c, pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Così deciso in Milano, il 26 novembre 2013.

Depositata in Cancelleria il 27 novembre 2013.