

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - 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 LUPAIA - 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.

Nota a [Tribunale di Milano, Sezione XIII, sentenza del 27 novembre 2013](#)

di Giuseppe Donato NUZZO

SOMMARIO: 1. La sentenza; 2. Rapporti tra legittimazione ad agire e titolarità del rapporto dedotto in giudizio; 3. La rappresentanza legale del condominio; 4. Relazione tra attribuzioni dell'amministratore e rappresentanza sostanziale e processuale dei condomini; 5. Rappresentanza processuale attiva; 5.1. Rappresentanza attiva senza autorizzazione dell'assemblea; 5.2. Rappresentanza attiva autorizzata dall'assemblea; 6. Legittimazione attiva dei singoli condomini; 7. Rappresentanza passiva dell'amministratore.

1. La sentenza

L'interessante [sentenza](#) che si annota è intervenuta in tema di rappresentanza processuale dell'amministratore di condominio enunciando il seguente principio di diritto:

“ove l’amministratore di un condominio, chiamato in proprio in giudizio, per la presunta violazione dei suoi doveri scaturenti dal 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”.

La [pronuncia del Tribunale di Milano](#) muove dal giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso, su iniziativa di un condomino, contro l’amministratore del condominio, in quanto *“personalmente responsabile dell’omessa consegna della documentazione richiesta ed in suo possesso”*, obbligo espressamente sancito dal nuovo art. 1130-bis c.c., introdotto dalla legge di riforma del condominio (L. 11 dicembre 2012, n. 220). Avverso il decreto, l’amministratore aveva proposto opposizione non in proprio ma *“nella sua qualità di amministratore pro tempore”*, come risulta dall’atto di citazione, dalla procura alle liti e dalla informativa ex art. 4 D.lgs. 4.3.2010, n. 28.

Il Tribunale meneghino, rilevata la carenza di legittimazione ad agire dell’opponente nella qualità rivestita di amministratore *pro tempore* del condominio, ha dichiarato l’inammissibilità dell’opposizione proposta, che è stata rigettata.

Nella parte motiva della sentenza il giudice dell’opposizione argomenta uniformandosi ad alcuni principi fermi della giurisprudenza, anzitutto per quanto attiene alla natura giuridica del condomino. Questo configura un *“ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti”*¹. Conseguentemente, l’amministratore di condominio configura un *“ufficio di diritto privato”* assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto sociale della gestione, al *“mandato con rappresentanza”*, con seguente applicabilità, nei rapporti tra amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato².

Nell’ambito di tale rapporto contrattuale l’amministratore è personalmente responsabile, nei confronti di ogni condomino, dell’adempimento delle attribuzioni e degli obblighi attribuiti dalla legge, che è tenuto a eseguire con la diligenza del *“buon padre di famiglia”* (art. 1710 c.c.).

Con riferimento al caso di specie, viene in rilievo l’adempimento dello specifico obbligo di consentire ai condomini l’esame e l’estrazione di copia dei documenti contabili; obbligo da tempo affermato in giurisprudenza e, ora, espressamente previsto dal nuovo art. 1130-bis c.c.: ciascun condomino, a sue spese, può richiedere all’amministratore l’esibizione dei documenti contabili e amministrativi 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, purché l’esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all’attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non

¹ Cfr. Cass. civ. 23.05.2012, n. 8173; Cass. civ. 28.03.2012, n. 4991. L’applicabilità delle norme sul mandato all’amministratore di condominio è confermata peraltro dal rinvio espresso operato dal penultimo comma del nuovo art. 1129 c.c., modificato dalla legge di riforma del condominio, che dispone: *“per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro V”*.

² Cfr. Cass. civ., 16.08.2000, n. 10815; Cass. civ. 09.06.2000, n. 7891; Cass. Civ., 12.02.1997, n. 1286.

si risolva in un onere economico per il condominio³.

La violazione dell'obbligo in esame configura un inadempimento dell'amministratore nello svolgimento del mandato conferitogli dai condomini.

Si tratta di una responsabilità in proprio dell'amministratore, inerente il rapporto contrattuale instaurato tra lo stesso e i singoli condomini, che lo rende legittimato personalmente a resistere nel giudizio instaurato per la violazione dei suddetti doveri, ma non coinvolge il condominio dallo stesso amministrato. Da qui la carenza di legittimazione in qualità di "amministratore pro tempore", atteso che il procedimento monitorio in questione riguardava esclusivamente una violazione contrattuale interna ai rapporti tra amministratore (mandatario) e condomini (mandanti).

In definitiva: in tutti i casi (come quello in esame) di giudizio promosso contro l'amministratore e avente ad oggetto la contestazione di violazioni o inadempimenti degli obblighi relativi al contratto di mandato insistente tra i singoli condomini e l'amministratore medesimo, quest'ultimo può stare in giudizio in prima persona e non come rappresentante del condominio, solo incidentalmente coinvolto nella controversia. Ove l'amministratore si costituisca in qualità di rappresentante dell'ente di gestione condominiale, esercitando impropriamente il potere di rappresentanza processuale ex 1131 c.c., il giudice deve dichiarare la carenza di legittimazione (in questo caso, passiva) dello stesso.

Il potere di rappresentanza processuale dell'amministratore, infatti, è strettamente connesso alle attribuzioni allo stesso attribuite, concernenti la gestione e amministrazione delle parti comuni del condominio. Pertanto, non può essere esercitato nelle controversie che coinvolgono la sfera giuridica personale dell'amministratore.

La sentenza in commento offre lo spunto per alcune brevi riflessioni di carattere generale su due aspetti maggiormente coinvolti nella questione presa in esame dal Tribunale di Milano.

Il primo aspetto riguarda la distinzione tra rapporto sostanziale dedotto in giudizio e legittimazione ad agire, con particolare riferimento al lato passivo, atteso che nel giudizio di opposizione colui che formalmente ricopre il ruolo di attore (nel nostro caso l'amministratore di condominio) è, dal punto di vista sostanziale, il convenuto.

L'altra questione, su cui ci soffermeremo un po' più a lungo, riguarda la disciplina della legittimazione processuale dell'amministratore quale legale rappresentante del condominio, con particolare riguardo all'estensione della legittimazione passiva. Materia, questa, che non è stata direttamente interessata dall'intervento di riforma del 2012, ma che ne ha subito indirettamente gli effetti, legati soprattutto all'ampliamento degli obblighi e delle attribuzioni (e delle relative responsabilità) dell'amministratore di condominio.

2. Rapporti tra legittimazione ad agire e titolarità del rapporto dedotto in giudizio

Sullo sfondo della sentenza annotata si pone la distinzione tra legittimazione ad agire e titolarità - attiva o passiva - del rapporto sostanziale dedotto in

³ Cfr. Cass, civ. 29.11.2001, n. 15159; Cass. civ. 26.08.1998, n. 8460.

giudizio. La prima integra una condizione dell'azione la cui assenza è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo, mentre la seconda integra, invece, un accertamento di una situazione di fatto favorevole all'accoglimento della pretesa azionata ed è affidata alla disponibilità delle parti⁴.

Il problema si è posto, nella fattispecie, con riguardo alla presenza in giudizio dell'amministratore non in proprio, ma in qualità di rappresentante del condominio, per una controversia avente un oggetto estraneo alla gestione del condominio unitariamente inteso.

Nell'assumere la decisione in commento i giudici di merito si sono uniformati alla consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione in materia, secondo cui la legittimazione *ad causam* (artt. 81 c.p.c. e 24 Cost.) consiste nella 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, indipendentemente dalla effettiva titolarità, dal lato attivo o passivo, del rapporto stesso⁵.

In particolare, la **legittimazione ad agire** dal lato passivo (o legittimazione a contraddire) costituisce un **presupposto processuale**, cioè una condizione affinché il processo possa giungere ad una decisione di merito. In termini generali, consiste nella correlazione tra colui nei cui confronti è chiesta la tutela e la affermata titolarità, in capo a costui, del dovere (asseritamente violato), in relazione al diritto per cui si agisce⁶. In tal caso, il controllo del giudice al riguardo si risolve nell'accertare se, secondo la prospettazione del rapporto controverso data dall'attore, il convenuto assuma la veste di soggetto tenuto a "subire" la pronuncia giurisdizionale.

Quando invece, **le parti controvertono sulla effettiva titolarità**, in capo al convenuto, della situazione dedotta in giudizio, ossia sull'accertamento di una situazione di fatto favorevole all'accoglimento o al rigetto della domanda, **la relativa questione non attiene alla *legittimatio ad causam*, ma al merito della controversia**⁷. Si discute, infatti, non di una condizione per la trattazione del merito della causa (qual è la *legittimatio ad causam*), ma dell'effettiva titolarità passiva del rapporto controverso, cioè dell'identificabilità o meno nel convenuto del soggetto tenuto alla prestazione richiesta dall'attore. Ne consegue che il giudice che riconosca fondata detta ultima eccezione, deve decidere la controversia non con una pronuncia di rito sulla regolare costituzione del contraddittorio, ma (come nel caso oggetto della sentenza in commento) con una sentenza di rigetto nel merito della domanda dell'attore per difetto di titolarità passiva del rapporto sostanziale dedotto in causa.

Sul punto la giurisprudenza ha altresì precisato che l'**eccezione circa l'effettiva titolarità del diritto fatto valere** comporta una disamina ed una decisione attinente al merito della controversia, con la conseguenza che il difetto di titolarità dev'essere provato da chi lo eccepisce e deve formare oggetto di **specifica e tempestiva deduzione in sede di merito**, mentre non può essere eccepito in sede di legittimità

⁴ In termini, Cass. civ. 21.6.2001, n. 8476.

⁵ Cass. civ. 26.9.2006, n. 20819, in CED Cassazione 2006.

⁶ Cass. civ. 6.4.2006, n. 8040, in CED Cassazione 2006. Cfr. MANDRIOLI, *Corso di diritto processuale civile*, Tomo I, 2006.

⁷ Cass. civ., 28.10.2002, n. 15177, in Arch. civ., 2003, 7/8, 838.

“La "legitimatō ad causam" è espressione del principio dettato dall'art. 81 cod. proc. civ., secondo il quale nessuno può far valere nel processo un diritto altrui in nome proprio fuori dei casi espressamente previsti dalla legge. Ciò comporta - trattandosi di materia attinente al contraddittorio e mirandosi a prevenire una sentenza "inutiliter data" - la verifica, anche d'ufficio in ogni stato e grado del processo (con il solo limite della formazione del giudicato interno sulla questione) e in via preliminare al merito, dell'astratta coincidenza dell'attore e del convenuto con i soggetti che, secondo la legge che regola il rapporto dedotto in giudizio, sono destinatari degli effetti della pronuncia richiesta. La questione relativa alla legittimazione, pertanto, si distingue nettamente dall'accertamento in concreto che l'attore e il convenuto siano, dal lato attivo e passivo, effettivamente titolari del rapporto fatto valere in giudizio; tale ultima questione, come si è detto, concerne il merito della causa e deve formare oggetto di specifica censura in sede di impugnazione”⁸

3. La rappresentanza legale del condominio

Passando al tema della rappresentanza processuale dell'amministratore di condominio, viene in rilievo l'art. 1131 c.c., che disciplina il potere di rappresentanza legale dell'amministratore, con particolare riferimento alla rappresentanza processuale attiva e passiva, individuando i casi in cui lo stesso può agire in giudizio di propria iniziativa e quelli in cui, al contrario, deve essere preventivamente autorizzato dall'assemblea.

Si tratta di norma inderogabile (art. 1138 c.c.). Tuttavia nulla vieta all'assemblea dei condomini di conferire *una tantum* la rappresentanza processuale a persone diverse dall'amministratore⁹. Se l'assemblea autorizza l'amministratore a stare in giudizio, senza nulla aggiungere, e questi sia abilitato all'esercizio della professione di avvocato, è da ritenersi conferito a lui l'incarico di esercitare l'ufficio di difensore¹⁰.

In virtù del rapporto di rappresentanza, la sentenza emessa nei confronti dell'amministratore ha efficacia diretta per tutti i condomini¹¹ e costituisce valido titolo per l'esecuzione nei loro confronti.

4. Relazione tra attribuzioni dell'amministratore e rappresentanza sostanziale e processuale dei condomini

L'amministratore è il legale rappresentante dei condomini in tutti i rapporti giuridici tra condominio (unitariamente inteso) e singoli condomini o soggetti terzi, nell'ambito delle materie ad esso attribuite dall'art. 1130 c.c. e da altre disposizioni di legge o delle altre materie eventualmente attribuite dal regolamento e dall'assemblea.

⁸ Cass. civ., s.l., 24.3.2004, n. 5912, in CED Cassazione 2004.

⁹ Cass. civ. 13.6.1991, n. 6697.

¹⁰ Cass. civ. 5.6.1992, n. 6947. Sul punto, la Commissione consultiva del Consiglio Nazionale Forense, seduta del 20 febbraio 2013, rispondendo ad uno specifico quesito posto dal Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Napoli, ha precisato che l'attività connesse all'incarico di amministratore di condominio sono compatibili con la professione di avvocato, anche dopo l'entrata in vigore della legge di riforma della professione forense (L. n. 247/2012, art. 18).

¹¹ Cass. civ., 22.8.2002, n. 12343.

Esiste una stretta correlazione tra la rappresentanza sostanziale dell'amministratore e la sua legittimazione processuale. L'art. 1131, infatti, individua una perfetta coincidenza tra la rappresentanza sostanziale, le attribuzioni conferite all'amministratore e la legittimazione attiva dello stesso il quale, nei limiti delle funzioni conferitegli dalle norme predette, è libero di agire in giudizio in nome e per conto del condominio anche senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Più ampio si presenta, invece, il potere di legittimazione passiva dell'amministratore, atteso che la legittimazione autonoma dello stesso non è limitata alle sole fattispecie di cui all'art. 1130 c.c., ma si estende a qualunque rapporto concernente le parti comuni dell'edificio¹².

Quando, per qualsiasi causa, manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro il condominio può richiedere all'autorità giudiziaria la nomina di un curatore speciale ai sensi dell'art. 80 c.p.c. (art. 65 disp. att. c.c.). L'istanza per la nomina del curatore speciale si propone al giudice di pace o al presidente dell'ufficio giudiziario presso cui pende o deve iniziarsi la causa. Il giudice, assunte le opportune informazioni e sentite, ove possibile, le persone interessate, provvede con decreto in camera di consiglio.

5. Rappresentanza processuale attiva

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. 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.

Così dispone l'art. 1131, comma 1, c.c. che, nell'ambito delle liti promosse dal condominio, distingue tra rappresentanza processuale inerente alle attribuzioni proprie dell'amministratore e rappresentanza che, invece, riguarda materie che esorbitano le competenze dell'amministratore medesimo.

Nel primo caso l'amministratore può agire autonomamente, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea. Nel secondo caso è necessaria invece una deliberazione dell'assemblea che autorizzi l'amministratore ad agire in giudizio o, nel caso in cui questi abbia già esercitato tale potere, ratifichi l'operato dell'amministratore.

5.1. Rappresentanza attiva senza autorizzazione dell'assemblea

L'amministratore dunque, entro i limiti delle attribuzioni individuate dall'art. 1130 c.c. e degli eventuali maggiori poteri conferiti dal regolamento o dall'assemblea, è legittimato ad agire in giudizio in rappresentanza del condominio, senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea¹³. A mero titolo esemplificativo, l'amministratore può agire autonomamente per:

- l'esecuzione delle deliberazioni assembleari¹⁴, con esclusione delle

¹² Cass. civ. 30.10.2009, n. 23065.

¹³ Cass. civ. 25.10.2010, n. 21841, in Imm. e dir., 2011, 2, 28, con nota di SALCIARINI, *La legittimazione processuale dell'amministratore di condominio*.

¹⁴ Cass. civ., 2.7.2004, n. 12130, in Arch. locazioni, 2004, 5, 613.

- decisioni che riguardino i diritti esclusivi¹⁵;
- garantire il rispetto del regolamento¹⁶. Si pensi, ad esempio, alle molestie da animali¹⁷ o all'apertura di finestre effettuate dal singolo condomino, in contrasto con il regolamento¹⁸;
- assicurare il miglior godimento dei beni comuni contestando l'illegittima o abusiva¹⁹ utilizzazione degli stessi o l'alterazione del decoro architettonico dello stabile²⁰;
- riscuotere il pagamento dei contributi dai condomini inadempienti²¹, anche nelle forme del ricorso per decreto ingiuntivo²² e anche nei confronti di terzi, ad esempio per il recupero di una quota di oneri dovuti al condominio²³;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (azioni contro illegittime sopraelevazioni dell'ultimo piano dell'edificio condominiale²⁴ o contro opere abusive, azioni dirette alla tutela della destinazione d'uso del bene²⁵, procedimenti cautelari urgenti, denuncia di nuova opera e di danno temuto, azioni di reintegrazione e spoglio²⁶, oltre a chiedere il risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni. Le azioni che esulano dal novero degli atti meramente conservativi possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea²⁷;
- in linea di principio tutte le azioni di natura risarcitoria, rientranti nella categoria degli atti conservativi delle parti comuni²⁸, tutte le volte in cui il danno lamentato risulti essere causalmente legato a fatti connessi alle sue attribuzioni²⁹.

5.2. Rappresentanza attiva autorizzata dall'assemblea

Fuori dalle attribuzioni ad esso attribuite, l'amministratore può agire in giudizio solo previa autorizzazione dell'assemblea dei condomini.

Sono subordinate all'autorizzazione dell'assemblea, tra le altre³⁰:

- le azioni a carattere reale (esempio: azioni in difesa di un diritto su un

¹⁵ Cass. civ., 14.1.1997, n. 278

¹⁶ Cass. civ. 12.7.2012, n. 11841; Cass. civ., 11.5.2012, n. 7401.

¹⁷ Cass. civ., 23.10.1990, n. 10288, in Mass. Giur. it., 1990.

¹⁸ Cass. civ., 17.6.2010, n. 14626, in CED Cassazione 2010.

¹⁹ Cass. civ. 6.11.1986, n. 6494, in Mass. Giur. it., 1986.

²⁰ Cass. civ. 23.5.2012, n. 8152.

²¹ Cass. civ., 8.10.2000, n. 10427, in Arch. locazioni, 2007, 3, 332.

²² Cass. civ., 5.1.2000, n. 29, in Arch. locazioni, 2000, 3, 423.

²³ Cass. civ., 2.7.2004, n. 12130, in Arch. locazioni, 2004, 5, 613.

²⁴ Cass. civ., 12.10.2000, n. 13611, in Mass. Giur. it., 2000.

²⁵ Cass. civ., 30.12.1997, n. 13102, in Mass. Giur. it., 1997.

²⁶ Cass. civ., 30.10.2009, n. 23065, in Mass. Giur. it., 2009; Cass. civ., 1.10.2008, n. 24391, in Mass. Giur. it., 2008.

²⁷ Cass. civ., 3.4.2003, n. 5147, in Arch. locazioni, 2003, 540; Cass. civ., 28.5.2003, n. 8520, in Mass. Giur. it., 2003.

²⁸ Cass. civ. 30.10.2009, n. 23065, in Mass. Giur. it., 2009.

²⁹ Cass. civ., 22.10.1998, n. 10474, in Mass. Giur. it., 1998.

³⁰ SALCIARINI, *La legittimazione*, cit. 28 ss):

fondo contiguo di proprietà di un terzo³¹; azione per la declaratoria di inefficacia di un negozio dispositivo di bene comune³²; per la riduzione in pristino di innovazioni illegittime realizzate sui beni esclusivi³³; per l'accertamento della proprietà del sottotetto³⁴);

- le azioni risarcitorie non legate a situazioni connesse alle attribuzioni proprie dell'amministratore; (ad esempio, azione per ottenere un'equa riparazione del danno per irragionevole durata del processo).

La deliberazione con cui si autorizza l'amministratore ad agire (o resistere) vale per tutti i gradi di giudizio, con implicito conferimento della facoltà di proporre ogni genere di impugnazione, compreso il ricorso in cassazione³⁵ o di resistere a quella eventuale di controparte. L'autorizzazione comprende anche la possibilità di agire in via riconvenzionale³⁶. Ne deriva che il mutamento della persona dell'amministratore in corso di causa non ha incidenza sul rapporto processuale e non richiede un nuovo conferimento di poteri rappresentativi al nuovo amministratore³⁷.

Considerato, inoltre, che la c.d. 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 rilasciata³⁸.

L'autorizzazione a stare in giudizio, peraltro, può sopravvenire utilmente, con effetto sanante, anche dopo la proposizione dell'azione³⁹. Nel caso in cui abbia agito in giudizio persona priva di adeguati poteri rappresentativi, la ratifica della pregressa attività, compiuta in occasione della costituzione in giudizio dal soggetto munito di rappresentanza processuale, esplica un'efficacia sanante *ex nunc*, nel senso che non può validamente operare se si sono verificate preclusioni o decadenze, come desumibile dall'art. 182, comma 2, c.p.c.

In mancanza di specifico mandato conferito da tutti i condomini all'amministratore, il diritto all'equo indennizzo per la irragionevole durata di un processo non spetta all'ente condominiale che è preposto unicamente alla gestione della cosa comune, in quanto l'eventuale patema d'animo conseguente alla pendenza del processo incide unicamente sui condomini che quindi sono gli unici titolari *uti singuli* del diritto al risarcimento⁴⁰.

6. Legittimazione attiva dei singoli condomini

L'esistenza di un organo rappresentativo unitario non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a tutela dei diritti comuni inerenti l'edificio condominiale.

³¹ Cass. civ., 9.2.1995, n. 1460, in Mass. Giur. it., 1995.

³² Cass. civ., 4.12.1980, n. 6322, in Mass. Giur. it., 1980.

³³ Cass. civ., 16.10.1999, n. 11688, in Arch. locazioni, 2004, 232.

³⁴ Cass. civ., 19.5.1999, n. 4845, in Arch. locazioni, 2000, 265.

³⁵ Cass. civ., 11.12.2009, n. 25981, in Mass. Giur. it., 2009.

³⁶ Cass. civ., 22.4.2008, n. 10369, in Arch. locazioni, 2008.

³⁷ Cass. civ., 20.4.2006, n. 9282, in Mass. Giur. it., 2006.

³⁸ Cass. civ., 19.3.2014, n. 6438; Cass. civ. 24.2.2014, n. 4366.

³⁹ Cass. civ., 13.12.2006, n. 26689.

⁴⁰ Cass. civ., 23.10.2009, n. 22558, in Arch. locazioni, 2010, 1, 46.

Il condominio, infatti, **non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità giuridica**, distinta da quella dei singoli condomini, **ma un semplice ente di gestione**, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti di ciascun condomino⁴¹.

Pertanto, i singoli condomini possono intervenire nel giudizio pendente in cui è in causa l'amministratore e anche impugnare la sentenza ritenuta sfavorevole ove l'amministratore non vi provveda (c.d. **principio della rappresentanza reciproca o legittimazione sostitutiva**)⁴². In ogni caso, il gravame deve essere notificato anche all'amministratore, persistendo la legittimazione del condominio a stare in giudizio nella medesima veste assunta nei pregressi gradi, in rappresentanza di quei partecipanti che non hanno assunto individualmente l'iniziativa⁴³.

In ambito processuale, dunque, i singoli condomini devono considerarsi non terzi, ma parti originarie e dunque possono:

- intervenire nel giudizio per la difesa dei propri diritti sulle parti comuni, anche quando la stessa sia stata già assunta dall'amministratore;
- ricorrere all'autorità giudiziaria autonomamente, sia nel caso di inerzia dell'amministratore, sia allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio;
- esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti dell'amministratore, impugnando direttamente la sentenza, anche quando a portare avanti la causa è stato l'amministratore quale rappresentante del condominio.

Ciascun partecipante al condominio è legittimato a proporre le azioni a difesa della proprietà della cosa comune, senza necessità d'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini. In tali casi il litisconsorzio diventa necessario solo nel caso in cui la controparte non si limiti a negare la situazione soggettiva dell'attore, ma opponga la proprietà esclusiva del bene, contestando il diritto di tutti i condomini⁴⁴.

L'intervento dei condomini in una causa iniziata dall'amministratore è ammissibile anche quando l'azione sia stata irregolarmente proposta per difetto di legittimazione dell'amministratore, trattandosi in tal caso di sostituzione del legittimato al non legittimato⁴⁵.

L'esistenza dell'amministratore quale organo rappresentativo unitario non priva dunque i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso. Tale principio generale, tuttavia, non trova applicazione nelle **controversie aventi a oggetto l'impugnazione di deliberazioni assembleari** che, in linea generale, tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione

⁴¹ Cass. civ. 21.6.2013, n. 15713

⁴² Cass. civ., 21.1.2010, n. 1011, in CED Cassazione 2010.

⁴³ Cass. civ., 30.9.2010, n. 20443, in Imm. e prop., 2010.

⁴⁴ Cass. civ. 20.9.2012, n. 15848; Cass. civ. 3.9.2012, n. 14765; Cass. civ., 30.4.2012, n. 6607; Cass. civ., 16.5.2011, n. 10717.

⁴⁵ Cass. civ., 26.3.2010, n. 7300, in CED Cassazione 2010.

condominiale, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti. In tali controversie la legittimazione ad agire e (eventualmente) impugnare spetta in via esclusiva all'amministratore⁴⁶.

7. Rappresentanza passiva dell'amministratore

Ai sensi del comma 2 dell'art. 1131 c.c., l'amministratore di condominio può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità giudiziaria che si riferiscono allo stesso oggetto⁴⁷.

A differenza della legittimazione attiva, dunque, limitata alle materie attribuite all'amministratore, la legittimazione passiva a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti. L'amministratore è legittimato a resistere in giudizio in rappresentanza del condominio e a proporre tutte le azioni che si rendono necessarie, senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea⁴⁸.

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 condomini⁴⁹.

Le disposizioni in esame hanno creato non pochi problemi interpretativi, soprattutto riguardo all'esatta individuazione dei procedimenti all'interno dei quali l'amministratore può costituirsi autonomamente in giudizio e, eventualmente, impugnare la sentenza sfavorevole al condominio.

Un primo orientamento⁵⁰ afferma che l'amministratore può costituirsi nel giudizio promosso nei confronti del condominio e può impugnare la sentenza sfavorevole al condominio stesso senza autorizzazione dell'assemblea⁵¹. L'amministratore ha il solo obbligo d'informare l'assemblea qualora la citazione o il provvedimento abbiano un contenuto che esorbiti dalle sue attribuzioni; ma si tratterebbe di un obbligo che attiene ai soli rapporti interni amministratore-condominio e che, pertanto, non inciderebbe sui poteri di rappresentanza processuale⁵².

Altro orientamento⁵³ sostiene, invece, che il secondo comma dell'art. 1131 c.c. ha la sola funzione di permettere alla controparte del condominio di notificare più facilmente l'atto introduttivo del giudizio, individuando nell'amministratore il soggetto legittimato a riceverlo. Quanto alla legittimazione a costituirsi in giudizio, essa non è conferita automaticamente al momento della nomina, con la conseguenza che, nelle materie sottratte alle attribuzioni dell'amministratore, è sempre necessaria la preventiva autorizzazione a stare in giudizio da parte dell'assemblea, così come avviene per la legittimazione attiva ai sensi del primo comma del medesimo articolo.

⁴⁶ Cass. civ., 21.9.2011, n. 19223.

⁴⁷ Cass. civ., 7.7.2004, n. 12460, in Arch. locazioni, 2004, 5, 613.

⁴⁸ Cass. civ., 17.5.2000, n. 6407, in Mass. Giur. it., 2000.

⁴⁹ Cass. civ. 4.2.2014, n. 2438; Cass. civ. 4.10.2012, n. 16901.

⁵⁰ Cass. civ., 15.5.1998, n. 4900, in Mass. Giur. it., 1998.

⁵¹ Cass. civ., 20.5.2005, n. 8286, in Foro it., 2006, 1, I, 198.

⁵² Cass. civ., 16.4.2007, n. 9093, in Mass. Giur. it., 2007; Cass. civ., 25.10.2010, n. 21841, in CED Cassazione 2010.

⁵³ Cass. civ., 20.1.2009, n. 1381.

Si tratta di un'impostazione recentemente seguita dalla Corte di Cassazione⁵⁴, che ha avuto modo di precisare che l'amministratore di condominio non è, nelle controversie non rientranti tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi del primo comma dell'art. 1131 c.c., legittimato a resistere in giudizio per il condominio senza autorizzazione dell'assemblea, atteso che "ratio" del secondo comma dello stesso - che consente di convenire in giudizio l'amministratore per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio - è soltanto favorire il terzo il quale voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di notificare la citazione al solo amministratore anziché citare tutti i condomini, mentre nulla, nella stessa norma, giustifica la conclusione secondo cui l'amministratore sarebbe anche legittimato a resistere in giudizio senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea.

Ulteriore corollario di tale orientamento è il divieto per l'amministratore di impugnare autonomamente la sentenza sfavorevole al condominio.

A tentare di dirimere il contrasto giurisprudenziale sono intervenute le Sezioni Unite della Cassazione⁵⁵, optando per una soluzione mediana. L'amministratore di condominio si può costituire in giudizio in via d'urgenza, salvo ratifica. All'amministratore infatti spetta la tutela in via d'urgenza del comune interesse del condominio; è legittima ed efficace la costituzione in giudizio di questi o l'impugnazione di una sentenza sfavorevole senza la preventiva delibera assembleare. La legittimazione dello stesso amministratore a stare in giudizio, però, ha termine così perché per continuare è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea che può essere richiesta anche dallo stesso giudice nel corso della prima udienza.

Secondo le Sezioni Unite, dunque, l'amministratore di condominio, il quale viene citato in giudizio per una causa che va oltre le sue competenze, se non riesce a convocare l'assemblea in tempi utili al fine di decidere su cosa fare, ha la possibilità di costituirsi in giudizio (senza autorizzazione) al solo scopo di non incorrere nelle decadenze processuali. Non è, quindi, indispensabile l'autorizzazione dell'assemblea affinché l'amministratore possa costituirsi in giudizio, in quanto è sufficiente la ratifica perché l'atto di costituzione in giudizio o di impugnazione presentato dall'amministratore di condominio non sia inammissibile.

Si tratta di un principio ribadito dalla successiva giurisprudenza⁵⁶, anche se non espressamente recepito dalla legge di riforma del condominio.

⁵⁴ Cass. civ. 19.3.2014, n. 6438.

⁵⁵ Cass. civ., S.U., 6.8.2010, n. 18331, in Corr. Giur., 2011, 2, 189.

⁵⁶ Tra le più recenti cfr. Cass. civ. 7.2.2014, n. 2869; Cass. civ. 17.12.2013, n. 28197; Cass. civ., 28.9.2012, n. 16589; Cass. civ., 28.6.2012, n. 10951; Cass. civ. 25.6.2012, n. 10591.