

CONDOMINIO, LITI PASSIVE, LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE DELL'AMMINISTRATORE ED AZIONI DI NATURA REALE

Cassazione, sez. VI, 20 marzo 2012, n. 4399

di Giovanni Ciccimarra, *Avvocato*

Con la decisione in commento, la Cassazione torna ad affrontare il tema della legittimazione processuale passiva dell'amministratore di condominio, con una pronuncia che solo apparentemente sembrerebbe discostarsi dai principi affermati recentemente dalle Sezioni Unite con le due sentenze n. 18331 e n. 18332 del 6 agosto 2010.

Precedentemente alle due decisioni richiamate, in giurisprudenza si era soliti affermare, argomentando ex art. 1131, co. 2, c.c.⁶², che l'Amministratore di condominio non necessitava di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio e proporre le impugnazioni eventualmente necessarie, compreso il ricorso per Cassazione⁶³.

Tuttavia, non erano mancate decisioni in senso contrario. In particolare, si segnalavano due pronunce della Cassazione (Cass. civ., sez. II, sent. 26-11-2004, n. 22294; e Cass. civ., sez. II, sent. 25-01-2006, n. 1422), secondo cui *“La ratio dell'art. 1131, comma 2, c.c. - che consente di convenire in giudizio l'amministratore del condominio per qualunque sanzione concernente le parti comuni dell'edificio è quella di 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. Nulla contemporaneamente, nella stessa norma, giustifica la conclusione secondo cui l'amministratore sarebbe anche legittimato a resistere in giudizio senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea”*.

⁶²Recita l'articolo in questione *“Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.*

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

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

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni”.

⁶³Cfr. Cass. civ., sent. 15-03-2001, n. 3773 secondo cui *“La rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi del secondo comma dell'art. 1131 codice civile, non incontra limiti quando le domande proposte contro il condominio riguardino le parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che l'amministratore non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio e per proporre le impugnazioni che si rendessero necessarie, comprese il ricorso per cassazione, in relazione al quale è legittimato a conferire la procura speciale all'avvocato iscritto nell'apposito albo speciale a norma dell'art. 365 c.p.c.”*. Conf. Cass. civ., sent. 16-07-2002 n. 10274; Cass. civ., sent. 21-05-2003 n. 7958; Cass. civ., sent. 20-04-2005 n. 8286; Cass. civ., sent. 04-05-2005 n. 9206; sent. Cass. civ., 16-04-2007 n. 9093; Cass. civ., sent. 09-12-2009 n. 25766.

IL NUOVO ORIENTAMENTO – CASS. SS.UU., 6 AGOSTO 2010, N. 18331 e N. 18332

Le Sezioni Unite, con le menzionate sentenze del 2010, hanno condiviso e fatto proprio tale ultimo orientamento minoritario, affermando in sostanza che *“l'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131 c.c., comma 2 e 3, può anche costituirsi in giudizio e impugnare al 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”* (cfr. Cass. SS.UU. 6 agosto 2010 n. 18331).

L'affermazione che precede, va chiarita rammentando quello che le stesse sentenze chiariscono in parte motiva, ovvero che *“la presente controversia esula da quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131 comma 1 cod. civile. 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”*.

Pertanto, per tutte le liti che abbiano ad oggetto le materie che l'art. 1130 c.c. indica tra i compiti professionali dell'amministratore questi, fermo l'obbligo di riferire di cui all'ultimo comma dell'art. 1131 c.c., potrà sempre costituirsi in giudizio senza necessità di richiedere alcuna autorizzazione, né preventiva né a ratifica, dell'assemblea dei condomini.

Solo qualora l'oggetto della controversia, pur riguardando le parti comuni dell'edificio, non possa essere ricondotto ad alcuna delle attribuzioni dell'Amministratore, questi per resistere in giudizio (nonché a proporre impugnazione) dovrà richiedere una apposita autorizzazione assembleare.

Le ragioni che consentono alla Cassazione di pervenire a tali conclusioni sono molteplici ma, in primo luogo, sono legate ad una attenta disamina della natura giuridica della figura dell'Amministratore di condominio, figura a tal punto ricondotta a quella di un mero mandatario *sui generis*, il cui principale dovere consiste nell' eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini (art. 1130 c.c., comma 1, n. 1).

Ne discende che all'Amministratore non compete alcun potere decisionale o gestorio: ed, infatti *“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”*.

Proprio alla luce di tali osservazioni va dunque letto il disposto di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 1131 c.c.. Poiché l'amministratore, come detto, non è dotato di alcun potere decisionale o gestorio, ma si limita ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, se ne deduce 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.

D'altro canto, procede il ragionamento della S.C., la necessità di una delibera autorizzativa della costituzione in giudizio o della proposizione di una impugnativa emerge anche alla luce della disciplina dettata dal successivo articolo 1132 c.c. in materia di dissenso alle liti⁶⁴: infatti, anche un veloce esame della norma in questione consente di affermare che l'esercizio del dissenso da parte del condomino presuppone l'esistenza di una delibera assembleare che abbia autorizzato l'amministratore a stare in giudizio⁶⁵.

⁶⁴A mente del quale *“Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione. Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente”*.

⁶⁵Cfr., per mera completezza, Cass. civ. Sez. II, sent. 02-03-1998, n. 2259, secondo cui *“L'amministratore del condominio, convenuto in giudizio da un terzo o da un condomino è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea quando la domanda abbia un contenuto esorbitante dalle sue attribuzioni, così come delineate dall'art. 1130 cod. civ. Pertanto poiché in base a detto articolo deve ritenersi spettante all'amministratore nell'ambito dei compiti di conservazione delle cose comuni (ossia di preservazione della loro integrità e di reazione ad attentati o pretese di terzi) il potere discrezionale, autonomamente esercitabile, di impartire le disposizioni necessarie ad eseguire lavori di manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e di erogare le relative spese, non può considerarsi esorbitante dalle dette attribuzioni la decisione autonoma dell'amministratore rispetto ad un lite quando con la domanda proposta contro il condominio si facciano valere pretese risarcitorie (in forma specifica, oltretutto per equivalente) correlate a difetto di manutenzione ordinaria di una parte comune, quale il tetto di copertura dell'edificio. Ne deriva,*

Da ultimo, a parziale temperamento del principio che precede è la stessa Cassazione a riconoscere all'amministratore la possibilità, in via di urgenza, di costituirsi in giudizio o impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione dell'assemblea, al fine di evitare decadenze e preclusioni, ma precisando che in tal caso, per evitare una pronuncia di inammissibilità, dovrà ottenere la ratifica del suo operato da parte dell'assemblea medesima.

IL NUOVO ORIENTAMENTO CONFERMATO DA CASS. CIV., SEZ.VI, ORD. 20 MARZO 2012, N. 4399.

La vicenda posta all'attenzione degli Ermellini, nel caso di specie, originava da un giudizio nel quale, a fronte di una azione di danno temuto promossa da un condominio in conseguenza di lavori di scavo eseguiti in un cortile confinate, i proprietari di queste ultime aree spiegavano domanda riconvenzionale di accertamento dell'esistenza di una servitù di passaggio a proprio favore ed a carico delle parti comuni del fabbricato condominiale.

La vicenda si concludeva, dopo due gradi di giudizio, con una pronuncia di nullità della sentenza di primo grado per difetto di integrità del contraddittorio, essendo stato ritenuto l'amministratore del condominio privo di legittimazione passiva rispetto alla domanda riconvenzionale; con l'ulteriore affermazione della carenza, altresì, della legittimazione attiva quanto all'azione proposta per la costituzione della servitù spiegata soltanto da alcuni dei comunisti proprietari delle aree destinate ad essere beneficate dalla costituzione della stessa.

La pronuncia della Corte di Appello, tuttavia, viene ribaltata dalla decisione della Cassazione. Quest'ultima, infatti, afferma che *“Ai sensi dell'art. 1131 secondo comma cod. civ., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio, promosse contro il condominio da terzi o anche dal singolo condomino; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini”* (Cass. civ., sez. VI, ord. 20-03-2012, n. 4399)

L'affermazione secondo cui la legittimazione dell'amministratore si estende anche alle controversie aventi ad oggetto diritti reali afferenti alle parti comuni dell'edificio condominiale, sebbene abbia suscitato l'interesse della quasi totalità dei primi commentatori del provvedimento, non si presenta di particolare novità.

A tal proposito, basti solo ricordare che già la Relazione del Ministro Guardasigilli al Codice Civile del 4 aprile 1942 aveva avuto cura di precisare che *“Nel riprodurre le disposizioni dell'art. 20 del R. decreto-legge 15 gennaio 1934 circa la rappresentanza dei condomini, ho sostituito alla formula del secondo comma una formula che amplia l'ambito della rappresentanza conferita all'amministratore nelle liti promosse contro i partecipanti (art. 1131 del c.c. , secondo comma). 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”*.

Viceversa, l'affermazione secondo cui la legittimazione passiva dell'amministratore non incontra limiti sembrerebbe, apparentemente, contrastare con l'orientamento delle Sezioni Unite di cui si è cercato precedentemente di dar conto, con un ritorno della S.C. sulle posizioni della precedente giurisprudenza maggioritaria.

Così, tuttavia, non è tanto vero che la stessa Corte chiarisce la portata della propria affermazione in un successivo passaggio, affermando che *“il problema qui posto concerne la capacità dell'amministratore di essere convenuto e non il diverso problema della legittimazione a resistere in giudizio, che attiene alla gestione della controversia da parte dei condomini”*.

Conclusivamente, la previsione secondo cui l'amministratore del condominio può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio va interpretata nel senso che l'amministratore è senz'altro destinatario della notifica di ogni atto giudiziario contenente domande che abbiano ad oggetto parti comuni dell'edificio, ma tale legittimazione non incontra limiti nella misura in cui venga intesa come capacità dell'amministratore di essere convenuto in giudizio.

ulteriormente, la mancanza, in siffatta ipotesi, della condizione essenziale per l'esercizio da parte del condomino dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite scindendo la propria responsabilità in ordine alle sue conseguenze per il caso di soccombenza, non potendo tale potere esercitarsi ove legittimamente manchi intorno alla lite promossa contro il condominio una specifica decisione dell'assemblea”.

Viceversa, quanto alla legittimazione a promuovere/resistere alle liti, essa compete all'amministratore solo ed esclusivamente nella misura in cui la controversia riguardi le materie che l'art. 1130 c.c. attribuisce alla competenza dell'amministratore; mentre in tutte le altre ipotesi, 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**.

Ma la sentenza in commento si segnala, altresì, per una ulteriore interessante affermazione. Infatti, la sentenza della corte di appello viene riformata anche nella parte in cui aveva ritenuto necessaria una integrazione del contraddittorio anche dal lato attivo sull'assunto per il quale i singoli comproprietari non erano legittimati a richiedere l'accertamento della servitù di passo carraio anche a favore degli altri condomini del corpo interno.

Anche sotto tale profilo, la Cassazione ritiene errate le conclusioni della corte di appello, affermando che *“Deve essere esclusa la necessità di integrazione del contraddittorio in un giudizio per la costituzione della servitù di passo coattivo, instaurato da un comproprietario del fondo dominante, sia perché ogni partecipante alla comunione può chiedere la costituzione di detta servitù a favore del fondo intercluso, sia per il principio dell'indivisibilità della servitù, dato che una volta riconosciute le condizioni per l'imposizione della servitù stessa, questa deve intendersi costituita attivamente e passivamente a favore ed a carico dei rispettivi fondi, con effetti che, concretandosi in una qualitas fundi, non possono essere circoscritti al solo condomino che ne richiese la costituzione”*.