

D.M. 13 agosto 2014 n°140
formazione periodica
obbligatoria 2018

LA LEGITTIMAZIONE
DELL'AMMINISTRATORE

Avv. Alvisè Cecchinato

questione: la rappresentanza processuale
dell'Amministratore di Condominio, ossia

§ la sua legittimazione

- a proporre domande giudiziali (legittimazione attiva)
- ovvero ad esserne destinatario (legittimazione passiva)

§ e in caso positivo

- con l'autorizzazione dell'Assemblea
- anche senza l'autorizzazione dell'Assemblea

in pratica: come deve comportarsi l'Amministratore quando vi sono i presupposti per iniziare una procedura giudiziaria, ovvero quando riceve notifiche relative a procedure giudiziarie da altri promosse ?

norme fondamentali da considerare³

- art. 1129 c.c. “Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore”
- art. 1130 c.c. “Attribuzioni dell'amministratore”
- art. 1131 c.c. “Rappresentanza”
- art. 1132 c.c. “Dissenso dei condomini rispetto alle liti”
- art. 1136 c.c. “Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni”
- art. 71 quater disp. att. c.c.

aspetti che considereremo:

- legittimazione attiva e passiva e necessità o meno della delibera di autorizzazione
- il problema del conflitto di interessi
- la possibilità della dissociazione dalle liti
- la mediazione
- cenni sulla evoluzione della giurisprudenza

CENNI SULLA EVOLUZIONE DELLA GIURISPRUDENZA

- si escludono differenze tra le liti attive e passive, poichè gli stessi limiti alla rappresentanza dell'Amministratore, nel senso della necessità della autorizzazione dell'Assemblea, valgono non solo per le prime, ma, identicamente, anche per le seconde (cfr. Cass. S.U. 18331/2010 e Cass. S.U. 18332/2010)
- si tende ad interpretare in modo estensivo il concetto di conservazione delle parti comuni (ad esempio, l'azione per la demolizione di opere abusive, cfr. Cass. n. 18207/2017, l'azione per la eliminazione di vizi, cfr. Cass. n. 8512/2015)

LEGITTIMAZIONE ATTIVA, LEGITTIMAZIONE PASSIVA

l'art. 1131 c.c., “*Rappresentanza*”, disciplina

- la **legittimazione attiva** al primo comma:

“Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 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.”

- la **legittimazione passiva** ai commi seguenti:

si prevede che l'Amministratore “*può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio ...*”, ma “*qualora la citazione abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini*”, prevedendo al riguardo anche che “*l'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni*”.

NECESSITA' O MENO
DELLA DELIBERA DI AUTORIZZAZIONE
si devono considerare:

§ le norme sulle **prerogative dell'Assemblea** (art. 1136 c.c.), per cui *“le deliberazioni che concernono le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore devono essere sempre approvate” “con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio”*

§ norme sui **compiti dell'Amministratore** (art. 1130 c.c.; e anche nell'art. 1129 c.c.), per cui in particolare, deve

- *“compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio”*
- *“riscuotere i contributi”*
- *“eseguire le deliberazioni dell'assemblea”*
- *“curare l'osservanza del regolamento di condominio”*
- *“disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini”*

dunque, riassumendo:

- se la controversia rientra nelle attribuzioni dell'Amministratore (ossia i suoi compiti e doveri, stabiliti anzitutto dall'art. 1129 c.c. e anche dall'art. 1130 c.c.), non è necessaria l'autorizzazione dell'Assemblea
- altrimenti (e posto che si tratti di controversia inerente a diritti condominiali), l'Amministratore deve necessariamente essere autorizzato dall'Assemblea, con delibera approvata con la maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno cinquecento millesimi)

controversie che rientrano nelle attribuzioni dell'Amministratore, per cui non è necessaria l'autorizzazione dell'Assemblea

- il **recupero dei crediti avverso i condomini morosi** (per i quali può essere ottenuto decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ex art. 63 disp. att. c.c., allegando il rendiconto ed il riparto approvati) (n.b.: ex art. 1129 c.c., “salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso”;
- tra le ipotesi di “gravi irregolarità” che possono fondare la richiesta di revoca giudiziale vi sono “qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva”, e “l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio”)
- > il dovere di attivarsi per il recupero del credito comprende sia l'azione di cognizione (tipicamente: il ricorso per decreto ingiuntivo), sia le azioni esecutive (ossia: il pignoramento mobiliare, quello immobiliare e quello presso terzi);

controversie che rientrano nelle attribuzioni dell'Amministratore, per cui non è necessaria l'autorizzazione dell'Assemblea

- le **azioni conservative delle parti comuni**: certamente quelle di natura **cautelare** (azioni possessorie, ossia ricorso per reintegrazione del possesso, e per manutenzione del possesso; azioni di nunciazione, ossia denuncia di nuova opera, o di danno temuto; ricorsi per sequestro; ricorso per provvedimenti d'urgenza), ma anche quelle **di merito**, ove abbiamo carattere ripristinatorio o risarcitorio (ad esempio, l'azione per la demolizione di opere abusive, cfr. Cass. n. 18207/2017, l'azione per la eliminazione di vizi, cfr. Cass. n. 8512/2015)
 - > la legittimazione comprende sia l'azione di cognizione (la causa per ottenere la condanna), sia le azioni esecutive (le procedure per eseguire la condanna)

controversie che rientrano nelle attribuzioni dell'Amministratore, per cui non è necessaria l'autorizzazione dell'Assemblea

ANCHE

- la resistenza alle impugnazioni di delibere assembleari (cfr. Cass. 7095/2017)

NO

- la legittimazione per l'azione di accertamento dell'usucapione maturata a favore dei partecipanti al Condominio, che spetta esclusivamente ai singoli condomini e mai all'Amministratore, anche se autorizzato dall'Assemblea (cfr. Cass. n. 21826/2013)

recente pronuncia (Cass. n. 5900/2018)

un giudice di merito aveva respinto una domanda avente per oggetto l'indennità di esproprio di aree comuni (e quindi di contenuto sostanzialmente risarcitorio) proposta dall'Amministratore autorizzato dall'Assemblea, sostenendo che esulava dalla gestione ordinaria e richiedeva l'unanimità:

il giudice di legittimità ha dato ragione al Condominio, ritenendo sussistere la legittimazione, riaffermando, puntualmente, i seguenti principi:

- centralità dell'assemblea nell'organizzazione del condominio;
- adozione del principio maggioritario quale regola deliberativa ordinaria;
- residualità del consenso unanime

LA POSSIBILITA' DELLA DISSOCIAZIONE DALLE LITI

art. 1132 c.c.: *“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”*

a tal fine, *“l'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione”*

inoltre:

- se la lite ha avuto esito negativo per il Condominio, e il condomino dissenziente abbia perciò dovuto pagare alla controparte vittoriosa, allora *“ha diritto di rivalsa”* nei confronti del Condominio soccombente;

- mentre, se la lite ha avuto esito positivo per il Condominio, e il condomino dissenziente ne abbia perciò tratto vantaggio, allora *“è tenuto a concorrere”* nelle spese del giudizio che il Condominio vittorioso ~~sia stato impossibilitato a ripetere dalla controparte soccombente~~

n.b.: secondo la giurisprudenza, tale norma

- si applica indifferentemente alle liti attive e alle liti passive
- ma, presupponendo una delibera assembleare di autorizzazione alla lite, si applica nei soli casi in cui questa è necessaria, non rientrando la controversia tra le attribuzioni dell'Amministratore (cfr. Cass. n. 2259/1998, relativa ad un caso di resistenza ad impugnazione di delibera assembleare)

IL PROBLEMA DEL CONFLITTO D'INTERESSE

- un tempo si dava per scontato (applicando analogicamente norme e principi delle società di capitali) che i quorum costitutivi e deliberativi andassero calcolati a prescindere dal condomino in conflitto d'interessi, e quindi, relativamente alla delibera di autorizzazione a promuovere o a resistere ad una lite, escludendo il condomino controparte della lite, attiva o passiva che fosse
- con discutibilissima pronuncia (Cass. 19131/15), la giurisprudenza di legittimità ha escluso la rilevanza di situazioni di conflitto di interesse nel calcolo dei quorum sopra accennati, e quindi anche nei casi menzionati

n.b.: per tale sentenza *“al condomino in questa situazione viene riconosciuta la facoltà di astenersi o di esercitare il diritto di voto, salva l'opportunità, per gli altri condomini, di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di impossibilità di funzionamento del collegio o di mancato raggiungimento della maggioranza”*

> in definitiva, se il condomino controparte della lite non si astiene e comunque impedisce il raggiungimento della maggioranza per l'approvazione della delibera e l'autorizzazione alla lite,

>>> gli altri condomini possono adire l'Autorità Giudiziaria

a) a titolo individuale,

b) ex art. 1105 u.c. c.c., adducendo che non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza,

c) ex art. 1137 c.c., adducendo l'annullabilità o la nullità della delibera

(e anche, secondo un orientamento giurisprudenziale che sembra in via di consolidamento. per il vizio di eccesso di potere).

LA MEDIAZIONE

art. 71 quater delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie c.c.

prevede, relativamente alla procedura di mediazione obbligatoria in materia condominiale, che *“al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice”*

interpretando alla lettera, l'Amministratore, se convocato davanti al Mediatore, per aderire alla procedura dovrebbe avere sempre bisogno della autorizzazione dell'Assemblea, con delibera approvata con la maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno cinquecento millesimi), anche se la controversia rientra nelle attribuzioni dell'Amministratore.

LA MEDIAZIONE

art. 71 quater delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie c.c.

prosegue prevedendo che “se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione”

e che “la proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice” e che “se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata”.

interpretando alla lettera, l'Amministratore, una volta aderito alla procedura di mediazione, per accettare la proposta eventualmente emersa dovrebbe aver bisogno, come ovvio, della autorizzazione dell'Assemblea, ma sempre con delibera approvata con la maggioranza qualificata (maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno cinquecento millesimi), la quale sarebbe necessaria anche se si tratta di una transazione per cui basterebbe la maggioranza semplice (come quando si fa questione di una pretesa economica molto modesta) e, per converso, sarebbe sufficiente anche se si tratta di una transazione per cui occorrerebbe l'unanimità dei consensi (come quando si dispone di diritti reali comuni)