

aggiornamento  
professionale  
dm.140/14

anno 2018

**LA  
LEGITTIMAZIONE  
DELL'  
AMMINISTRATORE**

Avv.  
Pierfrancesco MOINO

## art.1131 c.c.

- “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 condòmini sia contro i terzi” (1° comma)
- “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” (2° comma)

## Legittimazione attiva

- È quindi affermato il **principio della corrispondenza tra attribuzioni dell'amministratore e legittimazione attiva dello stesso,**
- dal che discende che **egli non necessita di una previa delibera assembleare per agire in giudizio sia contro i condòmini che contro i terzi, purché l'azione rientri nell'ambito delle sue attribuzioni.**

## Legittimazione attiva

### Casistica:

- osservanza del regolamento;
- riscossione dei contributi;
- potere/dovere di compiere gli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio.

## Legittimazione attiva

**Esclusione**, invece, **della legittimazione attiva** nel caso di azioni reali da esperirsi contro i singoli condòmini (o contro terzi) e

- dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condòmini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi ovvero
- nel caso di azioni reali finalizzate non alla difesa della proprietà comune, ma alla sua estensione

## Legittimazione passiva contrasto giurisprudenziale

### Maggioritario

la legittimazione dell'amministratore di condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni, mentre **dal lato passivo non incontra limiti** perché sussiste in ordine ad ogni azione anche di carattere reale concernente le parti comuni dell'edificio;

### Minoritario

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.

## Legittimazione passiva

**Cass. Civ., Sezioni Unite, 6 agosto 2010, nn. 18331 e 18332:**

**“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”.

## Legittimazione passiva

**L'ambito applicativo del principio espresso dalle Sezioni Unite, tuttavia, non si estende a quei giudizi che rientrano nell'ambito delle attribuzioni proprie dell'amministratore**

(cfr. Cass. Civ., Sez. II, 23 gennaio 2014, n. 1451).



## Legittimazione dei singoli condomini

Il condomino che interviene personalmente nel processo in cui sia già parte il Condominio in persona dell'amministratore pro tempore e in cui sia dedotta una situazione giuridica ascrivibile alla collettività condominiale non si pone alla stregua di un terzo, ma appare come una delle parti originarie determinatesi a far valere direttamente le proprie ragioni.

## Legittimazione dei singoli condomini

**Incapacità a testimoniare** dei singoli condòmini nelle controversie in cui l'amministratore abbia assunto la rappresentanza processuale del condominio a tutela delle cose o dei servizi comuni.

Problematiche applicative:

- Cass. Civ., Sezioni Unite, 18 settembre 2014, n. 19663;
- Cass. Civ., Sez. II, 6 agosto 2015, n. 16562.

## Il dissenso alle liti

**Art. 1132 c.c.:** *“Qualora l’assemblea dei condòmini 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 diritti 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”.*