

# ERRATA CORRIGE

Roberto GAROFOLI - Maria IANNONE, *Codice civile e leggi complementari*, 2014, annotato con la giurisprudenza.

- a pag. 1084, *sub* articolo 1131 c.c.

**SOMMARIO** ■1. Profili generali. ■1.1. Amministratore della comunione. Differenze. ■1.2. Potere dell'amministratore di obbligare il condominio. ■2. Rappresentanza processuale. ■2.1. Attiva. ■2.2. Passiva. ■2.2.1. Limiti. ■2.3. Conferimento. ■2.4. Autorizzazione assembleare. ■2.5. Principio della rappresentanza reciproca. ■2.6. Principio dell'apparenza del diritto. Inapplicabilità. ■3. Legittimazione del singolo condomino. ■3.1. Limiti. ■4. Rappresentanza senza poteri. ■5. Rappresentanza di persona diversa dall'amministratore. ■6. Sopravvenuta cessazione dall'incarico. ■6.1. Mutamento della persona dell'amministratore in corso di causa. ■7. Obbligo di comunicazione. ■8. Osservanza del regolamento. Obbligo. ■8.1. Violazione. ■9. Ipotesi applicative. ■9.1. Condominio minimo. ■9.2. Condominio parziale. ■9.3. Supercondominio. ■10. Profili processuali. ■10.1. Litisconsorzio necessario. ■10.2. Notificazioni. ■10.3. Domicilio del condominio.

[estratto solo della parte di commento modificata]

## 2. Rappresentanza processuale.

Ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, c.c., 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.*, 04 ottobre 2012, n. 16901

Ai sensi dell'art. 1130 c.c., i poteri processuali dell'amministratore di condominio coincidono con la sfera delle sue attribuzioni, salvo che più ampi poteri gli derivino dal regolamento condominiale o da una apposita delibera assembleare: egli è, dunque, legittimato al promovimento del giudizio o alla proposizione di domande riconvenzionali con riferimento a quelle azioni che costituiscono diretta esplicazione delle sue attribuzioni ordinarie, mentre, nella ipotesi in cui la controversia attenga ad obblighi o diritti esclusivi dei singoli condomini (le azioni reali come quelle di revindica, come quelle di violazione delle distanze legali tra costruzioni, come l'actio confessoria e l'actio negatoria servitutis), ne è esclusa la rappresentanza processuale attiva. Dal lato passivo l'amministratore gode, invece, naturalmente della legittimazione a resistere alle azioni reali proposte da terzi o da un condomino, in quanto, ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., comma 2, egli può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, con conseguente esclusione della necessità della evocazione in giudizio di tutti i contitolari del rapporto sostanziale controverso. ■ *Cass.*, 20 settembre 2012, n. 15838

L'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ma, essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia d'inammissibilità dell'atto di costituzione, ovvero d'impugnazione. ■ *Cass.*, 28 settembre 2012, n. 16589; **conf.** *Cass.*, 28 giugno 2012, n. 10951

L'art. 1130, n.1, c.c., fa obbligo all'amministratore di condominio di eseguire le deliberazioni dell'assemblea, sicché egli deve ritenersi autonomamente legittimato a resistere nelle conseguenti controversie, ai sensi del primo comma del successivo art. 1131 c.c., il quale, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, riconosce all'amministratore la rappresentanza dei partecipanti. ■ *Cass.*, 11 maggio 2012, n. 7401

L'art. 1131, comma 1, c.c., conferisce una rappresentanza di diritto all'amministratore, il quale è legittimato ad agire ed a resistere in giudizio, nonché a proporre impugnazione, senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., in particolare, queste di cui alla lettera d) "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". Sotto quest'ultimo profilo, rientra tra le azioni di natura conservativa, a tutela dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, la domanda con la quale un Condominio, nella persona dell'amministratore, agisce in giudizio per il rilascio - ed il conseguente risarcimento del danno - di parte del lastrico solare condominiale oggetto di abusiva appropriazione da parte di terzi. ■ *Cass.*, 9 maggio 2012, n. 7041

L'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, comma 1, n. 1, c.c.), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso. ■ *Cass.*, 25 ottobre 2010, n. 21841

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 (Ne consegue 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. Un tale potere decisionale non può competere all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma meramente esecutivo del condominio. Pertanto, l'amministratore convenuto può anche autonomamente costituirsi in giudizio ovvero impugnare la sentenza sfavorevole, nel quadro generale di tutela (in via d'urgenza) di quell'interesse comune che integra la ratio della figura dell'amministratore di condominio e della legittimazione passiva generale, ma il suo operato deve essere ratificato dall'assemblea, titolare del relativo potere. La ratifica, che vale a sanare con effetti *ex tunc* l'operato dell'amministratore che abbia agito senza autorizzazione dell'assemblea, è necessaria sia per paralizzare la dedotta eccezione di inammissibilità della costituzione in giudizio o dell'impugnazione, sia per ottemperare al rilievo officioso del giudice che, in tal caso, dovrà assegnare, ex art. 182 c.p.c., un termine all'amministratore per provvedere) ■ *Cass.*, *Sez. Un.*, 6 agosto 2010, n. 18331

A norma degli art. 1130 e 1131 c.c., il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio - e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio - comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, fra le quali quelle di natura risarcitoria, con esclusione soltanto delle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono e che non costituiscono, pertanto, atti conservativi ■ *Cass.*, 30 ottobre 2009, n. 23065

La rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'art. 1131, comma 2, c.c., rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del condominio prevista dagli art. 61 e 62 disp. att. c.c.; questa, avendo ad oggetto la modificazione di un diritto reale, si svolge in un giudizio al quale debbono partecipare tutti i soggetti che per le rispettive quote ne sono titolari, ossia i condomini del precedente condominio complesso. ■ *Cass.*, 23 gennaio 2008, n. 1460

In tema di condominio, la legittimazione ad agire in giudizio dell'amministratore in caso di pretese concernenti l'affermazione di diritti di proprietà, anche comune, può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito da ciascuno dei condomini al medesimo amministratore e non già - ad eccezione della equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini - nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera legittimazione processuale ex articolo 77 c. p. c., presupponente peraltro quella sostanziale. Ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione esercitata, la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere rappresentativo sostanziale mancante - vizio rilevabile anche d'ufficio, pure in sede di legittimità - comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti e della sentenza. ■ *Cass.*, 13 marzo 2007, n. 5862; **conf.** *Cass.*, 26 aprile 2005, n. 8570; *Cass.*, 26 aprile 2002, n. 6051

In tema di condominio, le azioni reali nei confronti dei terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio tendono a statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti medesimi e pertanto, esulando dall'ambito degli atti meramente conservativi, non possono essere proposte dall'amministratore del condominio; infatti, mentre secondo dall'art. 1131 comma secondo c. c. la **legittimazione passiva** è attribuita all'amministratore con riferimento a qualsiasi azione concernente le parti comuni, l'art. 1130 n. 4 c. c. ne limita la **legittimazione attiva** agli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio, come confermato da quelle norme (come ad es. l'art. 460 c. c.) che, nel menzionare gli atti conservativi, escludono che fra di essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono. Pertanto, non rientra fra le attribuzioni dell'amministratore l'azione di natura reale con cui i condomini di un edificio chiedono l'accertamento della contitolarietà del diritto reale d'uso regolarmente costituito con atto pubblico dal venditore-costruttore su un'area di cui lo stesso costruttore-venditore si sia riservato la proprietà. ■ *Cass.*, 24 novembre 2005, n. 24764

L'esperimento, da parte dell'amministratore di condominio, di **azioni reali** a tutela delle parti comuni dell'edificio, è **legittimamente autorizzabile da parte dell'assemblea** dei condomini, ma non può essere esercitata autonomamente da parte dello stesso amministratore. ■ *Cass.*, 26 gennaio 2005, n. 1553; **conf.** *Cass.*, 3 aprile 2003, n. 5147; *Cass.*, 24 aprile 1993, n. 4856

In tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni (art. 1131 c.c.), mentre dal lato passivo non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione, anche di carattere reale o possessorio, concernente le parti comuni dell'edificio. In tale contesto l'amministratore ha la facoltà di proporre tutti i gravami che successivamente si rendano necessari in conseguenza della «*vocatio in ius*». ■ *Cass.*, 21 maggio 2003, n. 7958

## 2.1. Attiva.

L'amministratore del condominio è pienamente legittimato ad agire per ottenere il rilascio di un immobile condominiale, attesa la natura personale dell'azione, essendo il recupero del bene essenziale per l'ulteriore fruizione dello stesso bene da parte di tutti i condomini. ■ *Cass.*, 8 febbraio 2012, n. 1768

Sulla base del combinato disposto degli art. 1130 e 1131, comma 1, c.c., al di fuori delle ipotesi di maggiori poteri attribuitigli dal regolamento di condominio, l'amministratore non può agire in giudizio, senza apposita deliberazione dell'assemblea dei condomini, per il risarcimento dei danni discendenti da lavori di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio condominiale, seppur relativi a contratto di appalto stipulato dall'amministratore stesso in nome e per conto del condominio. ■ *Trib. Salerno*, 25 gennaio 2011

L'amministratore di condominio non può agire anche a tutela delle parti dell'edificio oggetto di proprietà esclusiva, ma solo di quelle comuni. Egli, pertanto, non è legittimato ad agire in giudizio se l'infiltrazione riguarda la proprietà esclusiva perché la sua *legittimatio ad causam* non può estendersi anche alle azioni risarcitorie per i danni subiti dai singoli condomini nei rispettivi immobili di proprietà, atteso che si tratta di diritti di credito, ben distinti e individuabili, la cui tutela esula dalla c.d. attività conservativa dell'amministratore e spetta esclusivamente ai suoi interessati. ■ *Cass.*, 8 novembre 2010, n. 22656

In tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, comma 1 n. 4, c.c. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio - gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva. ■ *Cass.*, 8 novembre 2010, n. 22656

Ai sensi degli art. 1130, comma 1, n. 4, e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di finestre aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. ■ *Cass.*, 17 giugno 2010, n. 14626

La delibera condominiale con la quale si autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio vale per tutti i gradi del giudizio stesso e conferisce quindi, implicitamente, la facoltà di proporre ogni genere di impugnazione, compreso il ricorso per cassazione. ■ *Cass.*, 4 febbraio 2010, n. 2584

Nel caso di contratto di assicurazione stipulato dal condominio, in persona dell'amministratore, la circostanza che il condominio sia ente di gestione, privo di personalità giuridica, non comporta che ciascun condomino possa agire, nel proprio interesse, nei confronti dell'assicuratore, spettando all'amministratore la rappresentanza del condominio contraente della polizza nell'interesse di tutti i condomini. ■ *Cass.*, 20 febbraio 2009, n. 4245

La legittimazione ad agire per l'accertamento del vincolo di destinazione a parcheggio di appositi spazi in edificio di nuova costruzione ai sensi dell'art. 41 *sexies* l. 17 agosto 1942 n. 1150 spetta non già all'amministratore del condominio, ma ai singoli compratori delle varie unità immobiliari dello stabile, in base ai rispettivi titoli di acquisto, trattandosi di diritti spettanti non alla collettività condominiale, ma separatamente a ciascuno dei predetti compratori. ■ *Cass.*, 11 febbraio 2009, n. 3393

In tema di responsabilità dell'appaltatore per difetti di costruzione di un immobile condominiale, se tali difetti determinano un'alterazione che incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile, la relativa azione - prevista dall'art. 1669 c.c. ed avente natura extracontrattuale - può essere proposta anche dall'amministratore; diversamente, se i difetti sono riconducibili alla categoria delle difformità e dei vizi di cui all'art. 1667 c.c., la relativa azione - di natura contrattuale - spetta soltanto al committente. ■ *Cass.*, 6 febbraio 2009, n. 3040

L'amministratore di un condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell'assemblea, all'esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio, a meno che non rientrino nel novero degli atti meramente conservativi. ■ *Cass.*, 6 febbraio 2009, n. 3044; **conf.** *Trib. Milano*, 27 agosto 2012 [...] E invero...in tema di condominio, le azioni reali nei confronti dei terzi a difesa dei condomini sulle parti comuni di un edificio, tendono a statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti dei medesimi ed esulando dall'ambito degli atti meramente conservativi, non possono essere proposte dall'amministratore del condominio. Infatti, mentre ai sensi dell'art. 1131, comma 2°, c.c., la legittimazione passiva è attribuita all'amministratore con riferimento a qualsiasi azione concernente le parti comuni, l'art. 1130 n. 4, c.c., ne limita la legittimazione attiva agli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio.

In merito alla domanda di risarcimento dei danni verificatisi all'immobile di proprietà dell'inquilino che lamenti il rigonfiamento dell'intonaco del lastrico solare verificatosi per effetto delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo sovrastante, deve ritenersi correttamente formulata la chiamata in causa del condominio in persona dell'amministratore il quale, in qualità di custode, è tenuto a provvedere alla riparazione e alla manutenzione del lastrico solare rispondendo dei danni che si siano verificati in capo a terzi per difetto di manutenzione. Detti danni, devono ripartirsi secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c. e quindi un terzo va addebitato al condominio che abbia l'uso esclusivo del lastrico solare, i restanti due terzi vanno invece ripartiti tra gli altri condomini in ragione della porzione di piano posseduta da ciascuno. ■ *Trib. Benevento*, 14 gennaio 2009, n. 58

Qualora il condominio si sia costituito in giudizio in virtù di mandato conferito anche per il giudizio di appello, il mutamento in corso di causa della persona dell'amministratore che aveva rilasciato la procura alle liti non incide sul rapporto processuale, riferibile, sia dal lato passivo che da quello attivo, al condominio stesso, quale ente di gestione operante in rappresentanza e nell'interesse dei condomini. ■ *Cass.*, 16 ottobre 2008, n. 25251

Sussiste la legittimazione attiva dell'amministratore di condominio - in base ad un'interpretazione estensiva dell'art. 1130 n. 4), c.c. - ad esercitare l'azione di reintegrazione nel possesso in relazione ad un'area di proprietà di terzi ma tuttavia destinata, con apposito vincolo urbanistico, ad un diritto di uso comune da parte dei condomini (nella specie, diritto di parcheggio in terreno adiacente a fabbricato condominiale); ciò poiché tale azione si collega al potere dell'amministratore di esercitare gli atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio. ■ *Cass.*, 27 luglio 2007, n. 16631

L'amministratore del condominio è legittimato a fare valere in giudizio, a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c., le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed alla abitabilità dell'intero edificio. ■ *Cass.*, 29 aprile 2005, n. 8883

Il difetto di legittimazione processuale (nella specie dell'amministratore di un condominio), attenendo alla legittimità del contraddittorio, nonché alla validità della sua costituzione, determina la nullità degli atti processuali compiuti ed è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento, con l'unico limite del giudicato formatosi sul punto, se la relativa eccezione è stata disattesa dal primo giudice e non riproposta in appello. ■ *Cass.*, 13 dicembre 2005, n. 27450; **conf.** *Cass.*, 4 marzo 1997, n.1926

In tema di condominio di edifici, colui che agisce in giudizio in nome del condominio deve dare la prova, in caso di contestazione, della veste di amministratore e, quando la causa esorbita dai limiti di attribuzione stabiliti dall'art. 1130 c. c., di essere autorizzato a promuovere l'azione contro i singoli condomini o terzi. Tale onere probatorio è da ritenersi assolto con la produzione della delibera dell'assemblea condominiale dalla quale risulti che egli è l'amministratore e che gli è stato conferito mandato a promuovere l'azione giudiziaria, mentre in caso di mancata contestazione, la persona

fisica costituita in giudizio che rilasci il mandato al difensore nella qualità di legale rappresentante dell'ente di gestione, non ha l'onere di dimostrare tale veste. ■ *Cass.*, 28 maggio 2003, n.8520; **conf.** *Cass.*, 25 ottobre 2001, n.13164

**L'amministratore** di un condominio è legittimato ad **agire** — ed a chiedere, perciò, l'emissione del decreto ingiuntivo previsto dall'art. 63 disp. att. c. c. — **contro il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali**, una volta che l'assemblea condominiale abbia deliberato sulla loro ripartizione, nonostante la mancanza dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea medesima; e, poiché la fonte di tale potere discende dall'approvazione assembleare del piano di ripartizione, non v'è ragione di distinguere tra gli oneri condominiali relativi a spese ordinarie e quelli riguardanti le spese straordinarie. ■ *Cass.*, 9 dicembre 2005, n. 27292

## 2.2. Passiva.

Ai sensi dell'art. 1131, 2 comma c.c. l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione relativa alle parti comuni dell'edificio, siano esse azioni personali o reali (riconosciuta, nella specie, la legittimazione passiva dell'amministratore di un supercondominio, chiamato a garantire l'accesso carrabile ai box, nell'ambito di una controversia relativa alla trasformazione di un deposito in box auto). *Cass.*, 27 giugno 2014, n. 14671

Ai sensi dell'art. 1131, comma 2, c.c., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio 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. ■ *Trib. Milano* 18 aprile 2012; **conf.** *Cass.*, 7 giugno 2011, n. 12310

La legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi dell'art. 1131, comma 2, c.c. non incontra limiti e sussiste, anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario, in relazione ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa nei confronti del condominio da terzi o da un singolo condomino (trovando un tanto ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini) in ordine alle parti comuni dello stabile condominiale. Ne consegue che, in presenza di domanda di condanna all'eliminazione d'opere, ai fini della pregiudiziale decisione concernente la *negatoria servitutis* non è necessaria l'integrazione del contraddittorio, dalla legge non richiesta per tale tipo di pronunzia, che bene è pertanto resa nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, dovendo in tal caso essere essa intesa quale *utilitas* afferente all'intero edificio condominiale e non già alle singole proprietà esclusive dei condomini ■ *Cass.*, 10 novembre 2010, n. 22886

L'art. 1131, secondo comma, cod. civ., avrebbe inteso prevedere la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine ad ogni lite avente ad oggetto interessi comuni dei condomini, derogando alla disciplina valida per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi e soccorrendo all'esigenza di rendere più agevole ai terzi la chiamata in giudizio del condominio, senza la necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti di tutti i condomini ■ *Cass.*, 02 febbraio 2009, n. 2568; **conf.** *Cass.*, 26 febbraio 1996, n. 1485; 13 dicembre 2006, n. 26681

Nessuna limitazione sussiste in relazione alla legittimazione dal lato passivo dell'amministratore per qualsiasi azione anche di natura reale, promossa contro il condominio, da terzi (o anche dal singolo condomino) in ordine alle parti comuni dell'edificio, anche in ordine all'interposizione di ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario in relazione ad ogni tipo di azione, anche reale e possessoria, in quanto in tal caso l'amministratore ha solo l'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.*, 10 novembre 2010, n. 22886; **conf.** *Cass.*, 16 aprile 2007, n. 9093; *Cass.*, 7 agosto 2006, n. 17773; **contra** *Cass.*, 25 gennaio 2006, n. 1422; *Cass.*, 26 novembre 2004, n. 22294

In presenza di una azione personale proposta contro un condomino per danni derivanti dalle cose comuni in custodia, il condominio in persona del suo amministratore è legittimato passivo alla relativa azione, ai sensi dell'art. 1131 c.c., senza necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dei singoli condomini. La legittimazione passiva dell'amministratore, infatti, non incontra limiti, in relazione alle domande proposte contro il condominio e riguardanti le parti comuni dell'edificio. ■ *Cass.*, 14 luglio 2008, n. 19307

All'amministratore di condominio spetta la legittimazione passiva rispetto alla domanda dei proprietari confinanti diretta ad ottenere la riparazione del muro condominiale ed il risarcimento del danno causato dalle infiltrazioni di acqua da esso provenienti, trattandosi di azione personale e non reale ed a nulla rilevando l'eventuale eccezione di comproprietà del muro sollevata dal condominio, implicando essa un accertamento di carattere meramente incidentale. ■ *Cass.*, 21 dicembre 2006, n. 27447; **conf.** *Cass.*, 4 gennaio 2007, n. 19

In tema di condominio negli edifici, la legittimazione passiva dell'amministratore sulle cause concernenti le parti comuni sussiste anche nei confronti della domanda, proposta in via riconvenzionale, con cui un condomino chiede di essere dichiarato proprietario esclusivo di un bene che, in base all'art.1117 c. c., dovrebbe considerarsi di proprietà comune. ■ *Cass.*, 13 dicembre 2006, n. 26681

Ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, c. c., l'amministratore del condominio è passivamente legittimato a stare in giudizio nella controversia promossa dal singolo condomino per l'annullamento di una delibera assembleare di attribuzione dei posti auto su uno spazio comune, senza necessità che, al relativo giudizio, partecipino i condomini, i quali hanno soltanto la facoltà di intervenire. ■ *Cass.*, 17 luglio 2006, n. 16228; **conf.** *Cass.*, 29 novembre 2004, n. 22476

In tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi dell'art. 1113, secondo comma, c. c. non incontra limiti e sussiste, anche in ordine all'interposizione di ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario, in relazione ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa nei confronti del condominio da terzi o da un singolo condomino (trovando un tanto ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini) in ordine alle parti comuni dello stabile condominiale, tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condomini. Ne consegue che, in presenza di domanda di condanna all'eliminazione d'opere (nel caso, varco nel muro di cinta condominiale aperto per consentire ai condomini l'esercizio del passaggio sulla strada di proprietà dei confinanti), ai fini della pregiudiziale decisione concernente la «negatoria servitutis» non è necessaria l'integrazione del contraddittorio, dalla legge non richiesta per tale tipo di pronunzia, che bene è pertanto resa nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, dovendo in tal caso essere essa intesa quale «utilitas» afferente all'intero edificio condominiale e non già alle singole proprietà esclusive dei condomini. Ne consegue altresì che, poiché l'esistenza di un organo rappresentativo unitario dell'ente, quale l'amministratore, non priva i singoli condomini della facoltà di agire in giudizio a difesa dei diritti esclusivi e connessi inerenti l'edificio condominiale, ciascun condomino è d'altro canto legittimato ad impugnare personalmente, anche mediante ricorso per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale. ■ *Cass.*, 4 aprile 2005, n.9206

Spetta all'amministratore del condominio in via esclusiva la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, con la conseguenza che in tali casi egli non necessita di alcuna autorizzazione dell'assemblea per proporre le impugnazioni nel caso di soccombenza del condominio. ■ *Cass.*, 20 aprile 2005, n. 8286

Ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, c.c., l'amministratore del condominio è passivamente legittimato a stare in giudizio nella controversia promossa dal singolo condomino per l'annullamento di una delibera assembleare di attribuzione dei posti auto su uno spazio comune, senza necessità che, al relativo giudizio, partecipino i condomini, i quali hanno soltanto la facoltà di intervenire. ■ *Cass.*, 17 luglio 2006, n. 16228

Ai sensi dell'art. 1131 c. c., l'amministratore condominiale è passivamente legittimato a stare in giudizio in tutte le controversie che abbiano ad oggetto i servizi e i beni comuni (quale quella avente ad oggetto la pretesa illegittimità dell'avvenuta soppressione del servizio di portierato), controversie rispetto alle quali sono legittimati ad intervenire anche i singoli condomini. ■ *Cass.*, 28 aprile 2004, n. 8139

La legittimazione passiva dell'amministratore di condominio sussiste, con riguardo ad azioni negatorie e confessorie di servitù, anche nel caso in cui sia domandata la rimozione di opere comuni o la eliminazione di ostacoli che impediscano o turbino l'esercizio della servitù medesima, non rendendosi necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini. ■ *Cass.*, 21 gennaio 2004, n. 919

In tema di legittimazione passiva dell'amministratore del condominio, prevista dall'art. 1131 secondo comma c.c. per ogni lite riguardante le parti comuni dell'edificio, la domanda di accertamento di una servitù a carico delle parti comuni del bene è indirizzata nei confronti del condominio in persona dell'amministratore, tanto più nel caso in cui la stessa sia stata formulata in via riconvenzionale dal convenuto nei confronti dell'amministratore che aveva agito in negatoria «servitutis» sulla base di specifico mandato conferitogli dall'assemblea dei condomini. ■ *Cass.*, 17 settembre 2003, n. 13695

Il condominio può essere citato in giudizio per qualsiasi azione che abbia come oggetto parti comuni, anche se si tratti di quelle per le quali tale natura sia stata attribuita dal regolamento, comprese le azioni reali promosse perché sia dichiarata la comproprietà di una o più cose, la cui titolarità, in base ai titoli di acquisto, risulti di alcuni soltanto dei proprietari degli appartamenti dell'edificio. ■ *Cass.*, 11 novembre 2002, n.15794

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1131, comma secondo, c. c. prevede la legittimazione passiva dell'amministratore solo in ordine

alle liti riguardanti le parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che, ove un condomino chieda che l'accertamento della proprietà esclusiva di parte del sottotetto, viene meno la legittimazione passiva dell'amministratore, dovendo la causa, riguardante l'estensione del diritto dei singoli in dipendenza dei rispettivi acquisti, svolgersi nei confronti di tutti i condomini; nell'ipotesi in cui la suddetta controversia venga proposta e decisa solo nei confronti dell'amministratore, il contraddittorio non può ritenersi validamente instaurato, e, in difetto di giudicato esplicito o implicito sul punto, tale invalida costituzione del contraddittorio deve essere rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità. ■ Cass., 6 agosto 2001, n. 10828

In tema di obbligazioni contratte dall'amministratore del condominio verso terzi, la legittimazione passiva dell'amministratore stesso deve ritenersi eventuale e sussidiaria, giusta disposto dell'art. 1131, comma secondo c. c., con la conseguenza che il terzo può legittimamente instaurare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, anziché dell'amministratore, ovvero chiamare in giudizio, oltre a quest'ultimo, taluni condomini per l'accertamento dell'unico fatto costitutivo dell'unica obbligazione immediatamente azionabile anche nei loro confronti, atteso che, con riferimento alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, i singoli condomini rispondono in proporzione al valore della proprietà di ciascuno. ■ Cass., 19 aprile 2000, n. 5117

### 2.2.1. Limiti.

In tema di condominio negli edifici, è valida la deliberazione assembleare che autorizza genericamente l'amministratore a "coltivare" la lite con un determinato difensore, essendo rimessa a quest'ultimo la scelta tecnica di modulare le difese, limitandosi a resistere all'altrui ricorso per cassazione ovvero proponendo ricorso incidentale. ■ Cass., 24 febbraio 2014, n. 4366

Il limite della legittimazione processuale passiva dell'amministratore del condominio (nonché dei cosiddetti complessi residenziali ad esso assimilabili per la destinazione all'uso e servizio comune dei beni di edifici contigui), costituito, a norma dell'art. 1131 c.c., dall'inerenza delle azioni proposte alle parti comuni dell'edificio, deve essere inteso in senso estensivo, così da comprendere nel concetto di parti comuni tutte le parti materiali comunque destinate all'uso comune dei condomini, anche se ubicate all'esterno dello stabile condominiale. Ne consegue che la legittimazione passiva ad *processum* dell'amministratore ricorre ogni qual volta sia in gioco l'interesse comune dei partecipanti alla comunione, cioè un interesse che costoro possono vantare solo in quanto tali, in antitesi con l'interesse individuale di un singolo condomino, ovvero di un terzo estraneo alla comunione. ■ Cass., 19 gennaio 1985, n. 145; **conf.** Cass. 6 novembre 1975, n. 3751; Cass., 5 aprile 1982, n. 2091

### 2.3. Conferimento.

Il conferimento da parte dell'assemblea condominiale all'amministratore del condominio del potere di stare in giudizio in una controversia non rientrante tra quelle che può autonomamente proporre ai sensi del primo comma dell'art.1131 c.c. può sopravvivere utilmente, con effetto sanante, dopo la proposizione dell'azione. ■ Cass., 13 dicembre 2006, n. 26689

### 2.4. Autorizzazione assembleare.

Per la delibera autorizzativa dell'amministratore ai fini della proposizione di un'azione non di natura meramente conservativa, ma avente la funzione di accertare la natura condominiale di un bene, non è necessaria una deliberazione unanime. Cass., 30 giugno 2014, n. 14797

La delibera condominiale con la quale si autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio vale per tutti i gradi del giudizio stesso e conferisce quindi, implicitamente, la facoltà di proporre ogni genere di impugnazione, compreso il ricorso per cassazione. ■ Cass., 4 febbraio 2010, n. 2584

L'esperimento, da parte dell'amministratore di condominio, di azioni reali a tutela delle parti comuni dell'edificio, è legittimamente autorizzabile da parte dell'assemblea dei condomini, ma non può essere esercitata autonomamente da parte dello stesso amministratore. ■ Cass., 26 gennaio 2005, n. 1553

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 «*ratius*» del secondo comma dello stesso art. — 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. Considerato, inoltre, che la cosiddetta 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 «*annuncius*», tale autorizzazione non può valere che per il grado di giudizio in relazione al quale viene rilasciata. ■ Cass., 26 novembre 2004, n. 22294; **contra** Cass., 15 marzo 2001, n. 3773; Cass., 17 maggio 2000, n. 6407.; Cass., 2 dicembre 1997, n.12204; Cass., 8 luglio 1995, n. 7544; Cass., 6 dicembre 1986, n. 7256; Cass., 24 agosto 1986, n. 5203

In tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulano dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130 n. 4 c. c.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art.1131 comma primo c. c., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art.1136 stesso codice. Ove si tratti, invece, di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini, la legittimazione dell'amministratore trova il suo fondamento soltanto nel mandato a lui conferito da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non anche nel predetto meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale - ad eccezione della (in tal caso equivalente) ipotesi di unanime deliberazione di tutti i condomini -, atteso che il potere di estendere il dominio spettante ai singoli condomini in forza degli atti di acquisto delle singole proprietà è del tutto estraneo al meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale e può essere conferito, pertanto, solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascuno dei condomini interessati. ■ Cass., 3 aprile 2003, n. 5147

L'amministratore del condominio è legittimato senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condomini e dei terzi al fine di: a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini; b) disciplinare l'uso delle cose comuni così da assicurare il godimento a tutti i partecipanti al condominio; c) riscuotere dai condomini i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea; d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. ■ Cass., 15 dicembre 1999, n. 14088; **conf.** Cass., 15 marzo 2001, n. 3773

### 2.5. Principio della rappresentanza reciproca.

In tema di condominio, il principio della c.d. «rappresentanza reciproca» e della «legittimazione sostitutiva» - in base al quale il condomino può agire a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi - non può essere invocato qualora il condomino, nel chiedere il rimborso anche delle spese anticipate dagli altri comproprietari rimasti estranei al giudizio, agisca non a tutela di un bene comune, bensì per far valere l'interesse personale alla reintegrazione del proprio patrimonio individuale; in tal caso il condomino non è legittimato ad agire in giudizio né ad interporre impugnazione per conto e nell'interesse dei condomini estranei al giudizio. ■ Cass., 3 agosto 2010, n. 18028

In tema di condominio, il principio della «rappresentanza reciproca», in forza del quale ciascun condomino può agire, anche in sede di impugnazione, a tutela dei diritti comuni nei confronti dei terzi, in quanto l'interesse per il quale agisce è comune a tutti i condomini, comporta che colui che sia subentrato in corso di causa nella posizione di un condomino che non ha partecipato al giudizio di primo grado, può impugnare la sentenza che abbia pronunciato su diritti comuni, dovendosi tale sentenza considerare emessa anche nei suoi confronti. ■ Cass., 19 maggio 2003, n.7827

### 2.6. Principio dell'apparenza del diritto. Inapplicabilità.

Ai sensi dell'art. 1131 c. c. il terzo che vuol far valere in giudizio un diritto nei confronti del condominio ha l'onere di chiamare in giudizio colui che ne ha la rappresentanza sostanziale secondo la delibera dell'assemblea dei condomini, e pertanto non può tener conto di risultanze derivanti da documenti diversi dal relativo verbale: ciò in quanto il principio dell'apparenza del diritto è inapplicabile alla rappresentanza nel processo, essendo in quest'ultimo escluso sia il mandato tacito, sia l'utile gestione. Ne deriva che la notifica di un atto processuale ad un soggetto che non sia stato nominato amministratore del condominio, è giuridicamente inesistente, mancando il presupposto della sua legittimazione processuale. ■ Cass., 4 gennaio 2002, n. 65

[L'indicazione nel sommario dei paragrafi 2.2.2. e 2.2.3. e 11 è errata, paragrafi non presenti]

- a pag. 1503, *sub* articolo 1283 c.c.

#### 4. Usi contrari.

##### 4.1. Anaticismo bancario e capitalizzazione trimestrale degli interessi.

È illegittima la capitalizzazione trimestrale degli interessi sui saldi di conto corrente bancario passivi per il cliente, se prevista da clausole anaticistiche stipulate prima del d.lg. n. 342/99 e della delibera del CICR prevista dall'art. 25 comma 2 di tale decreto, in quanto siffatte clausole, secondo i principi che regolano la successione delle leggi nel tempo, sono disciplinate dalla normativa anteriormente in vigore e, quindi, sono da considerare **nulle** in quanto stipulate in violazione dell'art. 1283 c.c., perché basate su di un uso negoziale, anziché su di un uso normativo, mancando di quest'ultimo il necessario requisito soggettivo, consistente nella consapevolezza di prestare osservanza, operando in un certo modo, ad una norma giuridica, per la convinzione che il comportamento tenuto è giuridicamente obbligatorio, - in quanto conforme ad una norma che già esiste o che si reputa debba fare parte dell'ordinamento giuridico. ■ *Cass.*, 3 maggio 2011, n. 9695

- a pag. 2736, *sub* articolo 2133 c.c.

#### 9. Prescrizione.

Se, dopo la conclusione di un contratto di apertura di credito bancario regolato in conto corrente, il correntista agisca per far dichiarare la nullità della clausola che preveda la corresponsione di interessi anatocistici e per la ripetizione di quanto pagato indebitamente a questo titolo, il **termine di prescrizione decennale** cui tale azione di ripetizione è soggetta decorre, qualora i versamenti eseguiti dal correntista in pendenza del rapporto abbiano avuto solo funzione ripristinatoria della provvista, dalla data in cui sia stato estinto il saldo di chiusura del conto in cui gli interessi non dovuti siano stati registrati, perché il contratto di conto corrente bancario collega le varie operazioni sostituendo ai pagamenti e alle riscossioni, gli accreditamenti e gli addebitamenti sul conto, attraverso una registrazione contabile continuativa delle diverse operazioni, non attraverso una compensazione, in senso tecnico, come modalità di estinzione delle obbligazioni né attraverso pagamenti in senso tecnico. ■ *Cass.*, *Sez. Un.*, 02 dicembre 2010, n. 24418

L'**azione di ripetizione di indebito**, proposta dal cliente di una banca, il quale lamenta la nullità della clausola di capitalizzazione trimestrale degli interessi anatocistici maturati con riguardo ad un contratto di apertura di credito bancario regolato in conto corrente, è **soggetta all'ordinaria prescrizione decennale**, la quale decorre, nell'ipotesi in cui i versamenti abbiano avuto solo funzione ripristinatoria della provvista, non dalla data di annotazione in conto di ogni singola posta di interessi illegittimamente addebitati, ma dalla data di estinzione del saldo di chiusura del conto, in cui gli interessi non dovuti sono stati registrati. Infatti, nell'anzidetta ipotesi ciascun versamento non configura un pagamento dal quale far decorrere, ove ritenuto indebito, il termine prescrizione del diritto alla ripetizione, giacché il pagamento che può dar vita ad una pretesa restitutoria è esclusivamente quello che si sia tradotto nell'esecuzione di una prestazione da parte del "**solvens**" con conseguente spostamento patrimoniale in favore dell'**accipiens**. ■ *Cass.*, *Sez. Un.*, 02 dicembre 2010, n. 24418

Tutte le volte in cui i versamenti in conto non superino il passivo ed in particolare il limite dell'affidamento concesso al cliente si tratterà di atti ripristinatori della provvista, della quale il correntista può ancora continuare a godere, e non di pagamenti. **In questi casi il termine di prescrizione decennale per il reclamo delle somme trattenute dalla banca indebitamente, a titolo di interessi su un'apertura di credito in conto corrente, decorre dalla chiusura definitiva del rapporto, trattandosi di un contratto unitario che dà luogo ad un unico rapporto giuridico**, anche se articolato in una pluralità di atti esecutivi. ■ *Cass.*, *Sez. Un.*, 02 dicembre 2010, n. 24418 **conf.** *Cass.*, 9 aprile 1984, n. 2262

Nel caso di **revoca del titolo edilizio rilasciato "ex post"**, essendosi riscontrata l'inesistenza dell'abuso e della stessa causa del versamento dell'oblazione, si verte nella tipica ipotesi dell'**indebito oggettivo** disciplinato dall'art. 2033 c.c., e soggetto alla **prescrizione ordinaria decennale di cui all'art. 2946 c.c.**, decorrente dal momento in cui il diritto può essere fatto valere secondo le previsioni dell'art. 2935 c.c. ■ *T.A.R. Bari Puglia*, 01 luglio 2010, n. 2830

L'accertamento con sentenza della nullità del titolo sulla base del quale è stato effettuato un pagamento dà luogo ad un'azione di ripetizione di indebito oggettivo, il cui **termine di prescrizione inizia a decorrere dal passaggio in giudicato della sentenza medesima**; infatti, prima di tale momento permane l'esistenza del titolo che aveva dato luogo al versamento della somma ed è esclusa la possibilità legale dell'esercizio del diritto. ■ *Cass.*, 12 settembre 2000, n.12038; **conf.** *Cass.*, 25 ottobre 2005, n. 20651; *Cass.*, 28 ottobre 2005 n. 21096

- a pag. 4267, *sub* indice analitico

**GARANZIA PATRIMONIALE GENERICA** (vedi anche voce: *Azione revocatoria, Azione surrogatoria, Fideiussione, Patto commissorio, Ipoteca, Pegno, Privilegi*)

cause legittime di prelazione, 2741

- ipoteca, 2808-2889

- pegno, 2784-2807

- privilegi, 2745-2783 bis

- surrogazione dell'indennità alla cosa, 2742

diminuzione (della), 2743

**nozione, 2740, 2.**

patto commissorio (divieto), 2744

- a pag. 4229, *sub* indice analitico

**responsabilità per vizi della cosa**

- natura, 1667, 1., 2.

-- prescrizione, 1667, 2.1.5.

-- rapporti con la disciplina dell'inadempimento, 1667, 1.1.

-- riconoscimento, 1667, 2.1.3.

-- risarcimento del danno, 1668, 5.

-- risoluzione del contratto, 1668, 1., 2.

-- contenuto, 1668

-- onere della prova, 1667, 2.1.2.

-- termine, 1667, 2.1.

- **istruzioni del committente, 1667, 5.**

L'ultima voce è da considerarsi eliminata: il paragrafo a cui si riferisce è inesistente