



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



# CORSO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO 2021

## **LITI CONDOMINIALI E MEDIAZIONE. IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI ASSEMBLEARI**

**AVV. PROF. GIANCARLO  
SCIORTINO**

---

4 ottobre 2021

## **LA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA CONDOMINIALE**

Come universalmente noto, con l'epocale riforma introdotta dal Decreto Legislativo n. 28 del 2010, è stata prevista, anche in materia condominiale, l'introduzione della condizione di procedibilità obbligatoria della mediazione per tutte le controversie relative al diritto condominiale (articoli 1117 - 1139 del codice civile e 61 - 72 delle disposizioni attuative al codice civile).

È stato, infatti, introdotto l'articolo 71 quater delle disposizioni attuative al codice che, testualmente, recita:

“Per le controversie in materia di condominio ... la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del Tribunale nella quale il condominio è situato”.

Quindi, la prima cosa che deve essere indicata è quella della cosiddetta competenza territoriale condominiale.

Ancora, la norma prosegue stabilendo 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 ... la proposta di mediazione deve essere approvata dall’assemblea con la medesima maggioranza.

Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata”.

Dunque, al procedimento di mediazione deve partecipare personalmente l'amministratore, accompagnato dal legale di fiducia, essendo prevista l'obbligatoria assistenza tecnica.

L'amministratore, però, non può partecipare di propria iniziativa, dovendo egli essere debitamente autorizzato dall'assemblea con il quorum supra indicato.

Neppure l'amministratore sarà autonomo nella fase finale dell'eventuale accordo conciliativo, poiché esso sarà, pur sempre, sottoposto alla ratifica finale dell'assemblea condominiale, che dovrà approvarlo con la nota maggioranza deliberante.

In caso negativo, la proposta si intende respinta.

La norma, infine, prevede come l'amministratore possa domandare all'organismo di mediazione designato, un rinvio della prima sessione informativa, qualora i tempi di convocazione non gli consentano la convocazione dell'assemblea necessaria all'autorizzazione a partecipare al procedimento stesso.

In tal caso, il mediatore accoglierà l'istanza di rinvio posticipando la convocazione.

Solo pochi procedimenti sfuggono alla analizzata condizione di procedibilità dell'azione giudiziaria, in quanto il Decreto Legislativo citato esonera, esclusivamente, i procedimenti speciali e cautelari, quindi il detto procedimento non dovrà essere esperito nei seguenti casi:

- procedimenti monitori, ex artt. 633 e ss. c.p.c. e 63 disp. att. C.C.;
- procedimenti cautelari e di urgenza, ex artt. 669 bis e ss. c.p.c., denuncia di danno temuto, tutela innominata ex art. 700 c.p.c.;
- i cd. "procedimenti camerali", come quelli per la nomina o revoca dell'amministratore di condominio o quello di accertamento tecnico preventivo ex artt. 696 e ss. c.p.c.

## **Impugnazione delle delibere assembleari.**

Come si è avuto modo di affermare, le deliberazioni adottate dall'assemblea condominiale, nel rispetto delle modalità procedurali fissate dalla legge, ed approvate con le maggioranze dalla stessa prescritte, sono giuridicamente vincolanti ed obbligatorie per tutti i condomini, ivi compresi gli assenti ai lavori dell'assemblea, i dissenzienti e gli astenuti.

Si tratta, come noto, del cd. principio maggioritario, disciplinante il funzionamento di qualsiasi organo collegiale democratico, legalmente costituito per la rappresentanza e la gestione degli interessi delle cose comuni.

Tale principio risulta formalmente esplicitato dalla norma contenuta nell'art. 1137, I comma, c.c., ai sensi del quale:

“Le deliberazioni prese dall'assemblea, a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini”.

Orbene, predicare l'operatività del principio maggioritario non significa esporre i partecipanti al condominio al mero arbitrio della maggioranza, non essendo, invero, tollerato dall'Ordinamento che ogni capriccio della stessa possa imporsi sull'eventuali ragioni della minoranza.

In tal senso, il nostro sistema ha espressamente previsto la possibilità di una valutazione - ex post - della liceità delle deliberazioni assembleari, ad opera di un soggetto terzo, super partes, impersonato dallo Stato, per il tramite dell'A.G.

Ed infatti, il secondo ed il terzo comma del citato articolo 1137 del codice civile, stabiliscono che:

“Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l’autorità giudiziaria, chiedendone l’annullamento, nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L’azione di annullamento non sospende l’esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dalla autorità giudiziaria”.

Il primo corollario fondamentale che può essere tratto dalla citata disposizione normativa, è quello, in forza del quale, la valutazione circa l'illegittimità di una deliberazione assembleare già adottata, non è mai attribuita, ex ante, ai singoli condomini, ma solo, ex post, all'Ordinamento statale, appunto per il tramite dell'intervento dell'Autorità Giudiziaria.

Ciò spiega, come sarà meglio chiarito in seguito, la ragione per cui l'eventuale impugnazione della delibera assembleare non comporti, in nessun caso, la sospensione dell'efficacia esecutiva della stessa.

Come vedremo, infatti, solo un provvedimento espresso, adottato dalla competente Autorità Giudiziaria, potrà paralizzare gli effetti provvisoriamente esecutivi della deliberazione assembleare condominiale, anche in pendenza di sua impugnazione.

---

Un esempio chiarirà il concetto. L'assemblea condominiale, delibera l'approvazione del rendiconto, in seno al quale è stabilito che il condomino Tizio debba versare una certa somma, a titolo di contribuzione ordinaria.

Si scopre, successivamente, come all'assise chiamata a deliberare tale approvazione, per una mera dimenticanza dell'amministratore, Tizio non fosse stato ritualmente convocato, risultandone palesemente viziata la deliberazione stessa.

Ebbene, seppur la detta delibera sia illegittima, in assenza di impugnazione innanzi alla A.G. competente, l'amministratore ben potrebbe intraprendere, il recupero coatto del credito, se del caso, ricorrendo al decreto ingiuntivo, in forza del combinato disposto di cui agli articoli 633 e ss. c.p.c. e 63 disp. att. c.c.

## **LE DIVERSE TIPOLOGIE DI VIZI DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE - LA SUMMA DIVISIO TRA NULLITA' ED ANNULLABILITA'.**

Chiarito, dunque, il senso del principio maggioritario e quello della provvisoria efficacia esecutiva delle deliberazioni assembleari, passiamo, adesso, ad analizzare le varie tipologie di vizi inficianti la legittimità di esse.

Orbene, la norma fondamentale in materia, è quella stabilita dall'articolo 1137, II comma, c.c., ai sensi del quale:

“Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria, chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni ... ..”.

La norma de qua, sin dalla sua originaria stesura del 1942, ha generato varie questioni esegetiche, riferendosi la stessa, esclusivamente, al concetto di “annullamento”, quasi che l’intera tipologia dei vizi riferibili alla delibera assembleare potesse essere contenuta nella categoria della mera annullabilità.

Eppure, l’Ordinamento civilistico, conoscere da tempi remoti, la distinzione tra semplice annullabilità e la - più radicale sanzione – della nullità degli atti.

Di talché, molta parte della Dottrina e della Giurisprudenza iniziarono ad applicare le riferite categorie dogmatiche anche in materia condominiale.

Per fare un esempio concreto, si era, spesso, ritenuto come l'erronea convocazione del soggetto avente diritto a partecipare ai lavori assembleari, fosse motivo di radicale nullità della delibera conseguente.

La differenza non è certo di poco conto, poiché, com'è noto, mentre l'articolo 1137 c.c. supra citato, stabilisce che l'azione finalizzata alla declaratoria di annullamento debba essere esperita nel breve termine decadenziale di trenta giorni dalla data dell'assemblea stessa (nell'ipotesi dei soggetti astenuti o dissenzienti, ovvero dalla data di comunicazione della delibera, nell'ipotesi di soggetto assente) la actio nullitatis, viceversa, come si vedrà a breve, può essere esperita, in ogni tempo, e da qualunque soggetto interessato.

---

Orbene, la questione è stata, finalmente, risolta dal massimo consesso della Corte di legittimità che, in sede nomofilattica, ha stabilito i seguenti principi:

la delibera assembleare dovrà essere dichiarata nulla, tutte le volte in cui, il contrasto di essa con la legge o il regolamento di condominio, sia talmente grave e radicale, da non poter più esser salvata dalla semplice adesione dei condomini che non provvedono ad impugnarla ritualmente;

la delibera, viceversa, sarà semplicemente annullabile, allorquando il contrasto con la legge o il regolamento causativo di una lesione, in capo ad uno o più condomini, sia di portata minore e, si ritiene, possa essere sanata per effetto di una tacita accettazione, da parte dei condomini, che non provvedono ad impugnarla innanzi all'A.G.

---

Citando, infatti, l'autorità della Suprema Corte, cui la Giurisprudenza successiva si è adeguata:

“Debbono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito perché contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume, le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali, sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini e le delibere invalide in relazione all'oggetto”.

Di contro, dovranno considerarsi solo annullabili:

“Le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell’assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell’assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all’oggetto”.

---

La decisione, che per la sua importanza viene definita quale vero leading case, è quella dettata dalle Sezioni Unite Civili, sentenza n. 4806/2005.

Confermata dalla sentenza delle SS.UU. Civili n. 8439/2021, in tema di onere di attivazione della mediazione in caso di opposizione a D.I. (Parliamone !).

Per mettere in evidenza la portata epocale di questa decisione, basti pensare come la violazione delle norme relative alla regolare convocazione dei soggetti aventi diritto, in precedenza valutata quale motivo di radicale nullità della delibera stessa, venga, ora, degradata a mera causa di annullabilità.

Lo stesso Legislatore della riforma del 2012, poi, si è sostanzialmente adeguato al precedente di legittimità, prevedendo, espressamente, all'articolo 66, III comma, delle disposizioni attuative al codice civile, che:

“In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare sarà annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice, su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”.

Dunque, si può fondatamente affermare come la violazione delle norme disciplinanti l'iter procedimentale di indizione, convocazione, svolgimento e deliberazione, determini una meno grave illegittimità della delibera conclusiva, tale da poter essere annullata nel rispetto dei termini perentori prevista dalla legge.

La regola soffre, invero, solo due particolari eccezioni:

- quella dettata dall'art. 1129, XIV comma, c.c., secondo cui l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta;

- quella prevista dall'art. 1117 ter, III comma, c.c., nell'ipotesi di convocazione dell'assemblea per la modificazione delle destinazioni d'uso delle cose comuni, prevedendosi, come noto, la nullità della deliberazione ove l'avviso di convocazione assembleare non indichi, esattamente, le parti comuni oggetto di modifica e la nuova destinazione d'uso.

## **IL PROCEDIMENTO DI IMPUGNAZIONE: FORMA DELLA DOMANDA E RITO.**

Si è già, in precedenza, evidenziato come, in applicazione del cd. “Decreto del fare”, D.L. n. 69 del 2013, sia stata introdotta, in materia condominiale, la condizione di procedibilità obbligatoria dell’azione giudiziaria, consistente nell’esperienza del tentativo di conciliazione.

Il condomino, dunque, interessato a promuovere impugnazione della delibera assembleare, dovrà, necessariamente, avviare detta fase della quale ci siamo sopra già diffusamente occupati.

---

Si ricorda la particolare competenza territoriale, in virtù della quale l'istanza di conciliazione dovrà essere depositata presso un organismo, accreditato dal Ministero della Giustizia, che abbia sede all'interno del territorio di circondario del Tribunale in cui sia ubicato l'edificio condominiale.

Qualora si voglia agire per la declaratoria di annullamento, l'istanza di mediazione dovrà essere depositata nel termine perentorio di trenta giorni, fissato dall'articolo 1137 del codice civile.

Orbene, immaginiamo che la fase di media conciliazione non abbia sortito effetti positivi, quali saranno le forme ed il rito adottabili per l'impugnazione della delibera ?

Bene, fino alla riforma del 2012, la questione era stata tra le più complesse e dibattute in Dottrina.

Ciò perché, la lettera legis dell'art. 1137 c.c. conteneva, per ben tre volte, il termine "ricorso" (il condomino che voglio impugnare la delibera deve proporre ricorso all'autorità giudiziaria).

Si discuteva, dunque, se l'atto introduttivo del giudizio di impugnazione delle delibere assembleari condominiali, dovesse assumere la forma del ricorso, dell'atto di citazione ovvero se l'Ordinamento processuale predicasse la sostanziale ambivalenza di entrambe le forme.

Non intendo, invero, fare una lectio processuale e non è neppure il caso di approfondire le sottili distinzioni insite alla scelta dell'uno schema processuale ovvero dell'altro.

Si segnala, solo, che mediante l'atto di citazione il contatto processuale tra le parti avvenga immediatamente e, solo in un secondo momento, la res litigiosa verrà formalmente portata alla cognizione del Giudice competente, restando, fino a quel momento, le parti sostanzialmente padrone dell'anticipata definizione della lite, in un'ottica di stampo liberale della visione dei rapporti processuali.

L'utilizzo, al contrario, del ricorso, postula l'immediata investitura della questione alla A.G. e, solo in un secondo momento, la comunicazione della stessa alla controparte.

In ogni caso, era invalsa la tesi della possibile ambivalenza delle forme processuali, con una preferenza per lo schema dell'atto introduttivo di citazione, ma predicandosi anche la bontà dell'impugnazione introdotta con un ricorso.

In tal caso, con l'unica condizione rappresentata dal rispetto del termine perentorio di trenta giorni, per il deposito dello stesso in cancelleria.

Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, sentenza n. 8491/2011.

Oggi, però, la questione ha perso di ogni rilievo, perché, con la riforma del 2012, il nostro Legislatore ha espunto, dal testo dell'articolo 1137 c.c., l'uso del termine "ricorso", dando, in tal senso, un indizio favorevole all'adozione - quale schema introduttivo del giudizio di impugnazione - di quello rappresentato dall'atto di citazione.

Giungendosi, addirittura, in taluni precedenti di merito a ritenere inammissibile la domanda di impugnazione proposta a mezzo del ricorso.

Oggi, dunque, la domanda giudiziale di impugnazione di una delibera assembleare condominiale andrà, in ogni caso, proposta a mezzo notifica di atto di citazione.

Prima di passare ad analizzare gli altri aspetti processuali, mette conto evidenziare quale sia l'effettivo potere dell'Autorità Giudiziaria investita della relativa impugnazione.

Essa, infatti, avrà il solo compito di verificare la legittimità della delibera impugnata rispetto alle norme legali o regolamentari stabilite per la sua legittima adozione, ma non potrà, in alcun caso, scendere nel merito delle ragioni in virtù delle quali quella determinata delibera sia stata adottata.

Un esempio ci darà una mano.

Se l'assemblea del condominio Alfa, abbia nominato quale amministratore il signor Tizio e la relativa delibera sia stata impugnata da un condomino che ne lamenti l'irregolarità, il Tribunale adito potrà solo verificare la sussistenza della lamentata illegittimità, verificandone i quorum deliberativi o la sussistenza dei requisiti professionali imposti dalla legge, ma il suo vaglio potrà, in alcun modo, estendersi fino ad indagare le ragioni di merito che avevano indotto l'assemblea a scegliere Tizio, piuttosto che il dottor Carlo.

È stato, in tal modo, affermato come:

“Il sindacato dell’ autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali, non può estendersi fino alla valutazione del merito del potere discrezionale che l’ assemblea esercita, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della sola legittimità”.

Si è, pure, detto come il termine perentorio fissato dall'articolo 1137, II comma, del codice civile valga, esclusivamente, per l'impugnazione di annullamento, essendo quella di nullità un'azione imprescrittibile, esercitabile in ogni tempo, salvi, solo, i diritti quesiti dai terzi di buona fede.

Orbene, come calcolare la decorrenza del termine de quo ?

Se ad impugnare siano gli astenuti o dissenzienti, nulla quaestio; costoro erano personalmente presenti ai lavori assembleari, pertanto, il dies a quo sarà rappresentato dalla data di svolgimento dell'assemblea.

Ma, quid juris, nell'ipotesi di soggetto assente ? Costui non ha partecipato ai lavori assembleari.

In tal caso, l'amministratore ha l'obbligo di trasmettere, nel minor tempo possibile, il relativo verbale, contenente la delibera.

In tal caso, il termine di 30 giorni si considererà decorrente dalla data in cui la trasmissione sia legalmente conoscibile dal suo destinatario, secondo principi, in tutto e per tutto, non dissimili da quanto stabilito in relazione all'invio dell'avviso di convocazione assembleare.

È stato, in tal modo, affermato come:

“Costituisce principio consolidato che la lettera raccomandata costituisca prova certa dell’avvenuta spedizione, attestata dall’ufficio postale attraverso la ricevuta ... fondata su univoche e concludenti circostanze nascenti dalla regolarità del servizio postale, di arrivo dell’atto al suo destinatario e di conoscenza dello stesso ex articolo 1335 del codice civile ... spetterà, dunque, a quest’ultimo l’onere concreto di dimostrare di essersi trovato incolpevolmente nell’oggettiva impossibilità di acquisire la conoscenza dell’atto”.

Corte di Cassazione, II Sez. Civile, sentenza n. 23920/2013.

Domandiamoci, adesso, quale sia il Giudice competente a conoscere della domanda di impugnazione della delibera assembleare.

Innanzitutto, territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 23 c.p.c., sarà l'Autorità nel circondario della quale è ubicato l'edificio.

Più complesso, viceversa, il discorso relativo all'individuazione dell'Autorità competente per valore.

Com'è noto, infatti, ai sensi dell'articolo 7, I comma, c.p.c.:

“Il giudice di pace è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore ad euro 5.000,00 quando dalla legge non siano attribuite alla competenza di altro giudice”.

Qualora, tale limite sia superato, competente sarà il Tribunale, oggi, di norma, in composizione monocratica.

Vi sono, però, delle ipotesi che destano particolari perplessità.

Se intendo domandare l'emissione di un provvedimento monitorio, basterà semplicemente verificarne l'importo e saprò, con certezza, se depositarlo presso la cancelleria del Giudice di Pace o del Tribunale.

Ma se intendo impugnare una deliberazione assembleare condominiale, contenente l'approvazione del rendiconto consuntivo o la ripartizione dei relativi contributi dei condomini, dovrò valutare, ai fini della competenza per valore, l'importo complessivo del rendiconto, ovvero la parte in contestazione, relativa al singolo condomino ?

La questione è ampiamente dibattuta essendo, ancora, aperto un contrasto nella stessa Giurisprudenza di legittimità.

La tesi maggioritaria propende per l'individuazione della competenza per valore, in relazione all'importo complessivo del preventivo o del consuntivo contenuti nella delibera assembleare impugnata.

La tesi, ad oggi, minoritaria, quella cioè a mente della quale la competenza dovrebbe essere ricavata in relazione al valore della questione in contestazione tra le parti, pare, però, essere quella maggiormente preferibile, anche alla luce di quanto espressamente statuito dall'articolo 12, I comma, del codice di rito civile, secondo il quale:

“Il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio, si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione”.

In ogni caso, non si fa problema di competenza per valore, essendo sempre competente il Tribunale nei:

- procedimenti cautelari e d'urgenza (artt. 669 bis e ss. e 700 c.p.c.);
- procedimenti di volontaria giurisdizione (nomina e/o revoca dell'amministratore, richiesta d'intervento dell'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 1105, IV comma, c.c.);
- procedimenti di esecuzione immobiliare inerenti l'edificio;
- procedimenti che abbiano ad oggetto controversie sulla proprietà, comune o esclusiva, di parti dell'edificio condominiale.

Restano, invece, di esclusiva competenza del Giudice di Pace, ai sensi dell'articolo 7, II comma, n. 2 c.p.c., qualunque ne sia il valore:

“Le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case”.

Esempio concreto: l'assemblea del condominio Alfa delibera l'uso turnario dello spazio comune a parcheggio.

Tale delibera viene impugnata da alcuni condomini che contestano la violazione del criterio del pari uso della cosa comune.

Una tale contestazione andrà, ovviamente, indirizzata alla competenza funzionale del Giudice di Pace.

In ordine, ancora, alla legittimazione ad agire per impugnativa della delibera assembleare, è da aggiungere come spetterà, ai soli condomini, l'impugnativa finalizzata all'annullamento, mentre, anche un eventuale terzo, estraneo alla compagine condominiale, in tesi leso dalla relativa delibera, potrà far valere le proprie ragioni, in ogni tempo, per la declaratoria di nullità della delibera stessa.

Si considera, pure, legittimato all'impugnazione della delibera, anche il condomino che sia subentrato al precedente, nel termine fissato dall'articolo 1137 c.c., anche nell'ipotesi in cui l'alienante avesse positivamente votato in sede assembleare.

Si ricordi, ancora, come il termine perentorio di trenta giorni, supra più volte citato, sia sospeso di diritto durante il periodo di cd. “sospensione feriale” dei termini, ai sensi della Legge n. 742 del 1969 (dal 1 al 31 agosto di ciascun anno).

Ad eccezione per la fase di mediazione obbligatoria.

La competenza, infine, a conoscere della impugnazione di una delibera assembleare può, anche, essere deferita alla competenza di un collegio arbitrale, nulla ostando alla piena operatività di una clausola compromissoria, inserita all'interno del regolamento condominiale, che demandi la competenza di tali giudizi ad uno speciale collegio arbitrale, anziché alla giurisdizione del Giudice ordinario.

In tal caso, però, l'eventuale adozione di provvedimenti cautelari e, soprattutto, la cd. "inibitoria" (sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera) dovrà essere, pur sempre, domandata alla A.G. ordinaria, unica competente a rendere tali provvedimenti.

---

Vedi progetto di riforma Cartabia !

Il giudizio di impugnazione della delibera, inoltre, ha una natura esclusivamente “rescindente”, mai rescissoria.

Ciò significa che, ove il Giudice riconosca la sussistenza della causa d’invalidità della delibera impugnata, provvederà ad annullarla o a dichiararne la radicale nullità, ma egli non sarà mai legittimato a sostituire, con la sua pronuncia, quella dell’assemblea.

Pertanto, al fine di colmare la lacuna eventualmente determinatasi, l’assemblea del condominio dovrà, nuovamente, riunirsi e deliberare perseguendo gli interessi della collettività condominiale.

È opportuno, infine, segnalare come la parte processuale del giudizio di impugnazione della delibera assembleare sia, pur sempre, l'ente condominiale nel suo complesso e non il soggetto che, in quel dato contesto temporale, ne assuma l'incarico di amministratore.

Da ciò consegue il logico corollario del fatto che non assuma, ai fini processuali, alcuna rilevanza l'eventuale mutamento della persona che rivesta l'incarico gestorio, nel corso del procedimento giudiziario.

---

Si è, già, anticipato come la mera proposizione dell'impugnativa della delibera assembleare, non determini la sospensione dell'efficacia esecutiva della stessa.

Occorrerà, in tal senso, una specifica domanda inibitoria, normalmente contestuale alla proposizione dell'impugnazione ma, talvolta, autonomamente proposta.

In tal caso, si badi, la domanda di sospensione cautelare dovrà essere introdotta necessariamente con ricorso, pure se il giudizio fu introdotto con atto di citazione.

La decisione in ordine all'eventuale adozione della misura di sospensione cautelare, poi, risponde agli ordinari criteri di contemporanea sussistenza del cd. "fumus boni juris" e del "periculum in mora".

Il primo, quale accertamento della sussistenza di fondatezza apparente delle ragioni poste a fondamento dell'impugnazione;

il secondo, quale dimostrazione di un pericolo, grave ed irreparabile, determinato, in danno dell'impugnante, dall'eventuale esecuzione della delibera.

Competente, in tal caso, a disporre il chiesto provvedimento di sospensione, sarà il Tribunale in composizione monocratica, anche nel caso in cui il giudizio ordinario di impugnazione, penda innanzi all'Ufficio del Giudice di Pace, in quanto, come noto, non legittimato ad assumere provvedimenti cautelari, ai sensi dell'art. 669, IV comma, c.p.c.

Nell'ipotesi in cui, infine, il Giudice del Tribunale monocratico non sia stato, ancora, designato, la competenza a delibare l'istanza inibitoria resterà ferma in capo alla figura del titolare dell'ufficio, ossia il Presidente del Tribunale.

## La rappresentanza dell'amministratore

L'art. **1131**, ai commi primo e secondo, del codice civile stabilisce che:

*"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.*

*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".*

Si tratta, quindi, della **rappresentanza processuale**, strettamente connessa ai poteri dell'amministratore ed alla collegata rappresentanza sostanziale, in base alla quale l'amministratore può agire a tutela dell'interesse comune del condominio sia contro i terzi, sia contro gli stessi condomini.

È utile distinguere la **legittimazione attiva da quella passiva**, sulla base delle quali, entro i limiti stabiliti dalla legge, l'amministratore ha il potere di agire in giudizio, promuovendo una lite nell'interesse del condominio, ovvero ha la capacità di resistere ed essere coinvolto nelle vertenze giudiziarie inerenti il condominio da lui rappresentato.

---

## Legittimazione attiva

Con riguardo alle liti attive, l'amministratore potrà agire in giudizio nei limiti delle attribuzioni elencate **nell'art. 1130 c.c.** ed in quelli dei poteri conferitigli dal regolamento e dall'assemblea.

Si tratta, per i primi, di limiti molto ben definiti, tassativi. Quelli previsti dall'assemblea e dal regolamento andranno valutati di volta in volta. In ogni caso stando al contenuto dell'art. 1138 c.c.,

l'art. 1130 c.c. è derogabile, sicché, non è scontato che in ogni condominio tutte le attribuzioni contenute in quest'ultimo articolo si trasformino in rappresentanza processuale attiva dall'amministratore.

---

Nei limiti delle sue ordinarie attribuzioni, ovvero le materie che l'art. 1130 c.c. attribuisce alle sue competenze, l'amministratore potrà promuovere qualsiasi lite **senza necessità di apposita autorizzazione assembleare**, la quale è invece **necessaria allorquando** (così come disposto dall'art. 1136, 4 comma, c.c.), debba dar corso a **liti che riguardano materie esorbitanti dalla previsione dell'art. 1130 c.c.**

A fini esemplificativi, salva l'estensione della legittimazione ad agire estesa ai casi previsti dal regolamento di condominio o a quelli in cui è l'assemblea a dargli mandato, l'amministratore potrà agire nei confronti dei singoli condomini senza alcuna autorizzazione per eseguire le delibere assembleari, per garantire l'osservanza del regolamento condominiale, per disciplinare l'uso dei beni e dei servizi comuni, nonché compiere gli atti conservativi.

Sarà competente, inoltre, ad avviare un'azione di danno temuto contro i confinanti (o gli stessi condomini), qualora necessaria a tutela degli interessi comuni, ovvero ad iniziare l'azione di recupero giudiziale del credito nei confronti dei condomini morosi, nonché a promuovere un giudizio per rimuovere le aperture abusive realizzate sulla facciata dello stabile, senza bisogno di specifica autorizzazione assembleare.

Fatta eccezione per le transazioni o per le altre cause estintive delle liti in cui il condominio è parte attiva, una volta iniziata l'azione, l'amministratore dovrà ritenersi **legittimato ad agire in tutti i gradi di giudizio.**

## Legittimazione passiva

I poteri spettanti all'amministratore **dal lato passivo** della rappresentanza processuale sono sicuramente più vasti in quanto sarà il punto di riferimento ai fini della **notifica di tutti gli atti e provvedimenti di carattere giudiziario e amministrativo** .

Solo in un secondo momento, cioè nel vaglio dell'attività da svolgere in risposta, si dovrà valutare se la materia è tra quelle per le quali l'amministratore può agire d'ufficio o se sarà necessario convocare un'assemblea.

Il tutto con le conseguenze già viste, in caso di errato comportamento.

Sulla base del tenore letterale dell' **art. 1131, secondo comma, c.c.** , il quale prevede che l'amministratore possa essere convenuto in giudizio per qualsiasi azione concernente le "**parti comuni dell'edificio**", si ritiene che la legittimazione passiva dell'amministratore sussista con riferimento ad ogni azione riguardante gli interessi del condominio e i rapporti giuridici nascenti o aventi incidenza sulle parti comuni.

Pertanto, sulla base di tali premesse, è stata affermata la sua legittimazione passiva anche in ordine: **alle azioni di natura reale** promosse contro il condominio da terzi o dal singolo condomino relativamente alle parti comuni dell'edificio; alle **impugnazioni delle delibere assembleari**, nonché alle controversie relative ai servizi comuni.

La giurisprudenza, inoltre, ha chiarito che la generale vocazione della legittimazione passiva ex art. 1131, 2° co., c.c., rimane insensibile all'eventuale distinzione tra azioni di accertamento, costitutive o di condanna, poiché la *ratio legis* è sempre quella di agevolare i terzi nella chiamata in giudizio del condominio, attraverso la rappresentanza di un organo unitario.

Tuttavia, in ordine alle modalità di esercizio della rappresentanza passiva, se in passato l'orientamento della giurisprudenza riteneva l'amministratore, quale rappresentante del condominio, il legittimato passivo di ogni domanda altrui, il quale poteva validamente costituirsi e difendere il condominio in ogni controversia in cui lo stesso fosse convenuto senza alcuna specifica delibera in merito, avendo, soltanto per le cause esorbitanti dalle attribuzioni ordinarie, un **mero "obbligo di informativa"** da compiere alla prima assemblea utile, di recente si è affermato l'indirizzo secondo il quale l'amministratore è comunque tenuto, anche laddove possa costituirsi in giudizio senza preventiva autorizzazione assembleare, ad **ottenere la necessaria ratifica del suo operato** da parte dell'assemblea, al fine di evitare una pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione o di impugnazione.

Qualora la citazione o il provvedimento abbiano un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi dovrà dotarsi di una delibera assembleare preventiva per costituirsi in giudizio, essendo tenuto ad **informare senza indugio l'assemblea** , pena la revoca dell'incarico su provvedimento dell'autorità giudiziaria (richiesto anche da un singolo condomino), oltre al risarcimento degli eventuali danni.

Una delle novità inserite dalla riforma è la nuova formulazione dell' **art. 69 disp. att. c.c. che sancisce l'obbligo per l'amministratore di dare immediata notizia all'assemblea** nelle ipotesi di convocazione in giudizio per la **revisione delle tabelle millesimali**.

Anche in tal caso, l'amministratore che non adempie a tale obbligo informativo è soggetto alla revoca dell'incarico ed al risarcimento dei danni eventualmente cagionati al condominio.

La legittimazione dell'amministratore, quale rappresentante del condominio, **non priva in ogni caso " i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi o comuni, inerenti all'edificio condominiale.**

Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale, ove non vi provveda l'amministratore ", al fine di evitare gli effetti sfavorevoli del provvedimento per il condominio, ovvero intervenire nei giudizi in cui la difesa sia stata assunta dall'amministratore.

Vi ringrazio per l'attenzione, scusandomi per la noia arrecata.

Giancarlo Sciortino

Avvocato Cassazionista in Roma / Palermo / Milano

Cultore c/o Cattedra di Diritto Processuale Civile dell'Università di Palermo

Tel. 091.8162321 - Mobile 349.5923471

Mail: [sciortinoavv@gmail.com](mailto:sciortinoavv@gmail.com) - [avv.sciortino@inwind.it](mailto:avv.sciortino@inwind.it)

Pec: [avvocatosciortino@pec.it](mailto:avvocatosciortino@pec.it) - Web: [www.studiosbb.com](http://www.studiosbb.com)