

Avv. Marco Ribaldone
LS Lexjus Sinacta Avvocati e Commercialisti

Torino, 12.3.2025

Il nuovo ruolo dell'amministratore nella mediazione, come disegnato dalla c.d. "riforma Cartabia" il quadro normativo

normativa previgente

Art. 71 quater disp. att. cod. civ.

[I] Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

[II] (...)

[III] 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.

[IV] (...)

[V] La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

normativa vigente

Art. 71 quater disp. att. cod. civ.

[I] Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

[III] Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore secondo quanto previsto dall'articolo 5-ter del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28

Art. 5 ter D. Lgs. 4.3.2010 n. 28

1. L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale al quale è allegato l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa

Il nuovo ruolo dell'amministratore nella mediazione, come disegnato dalla c.d. "riforma
Cartabia"

analisi dell'art. 5 ter D. Lgs. 4.3.2010 n. 28

1. L'amministratore del condominio è **legittimato** ad **attivare** un procedimento di mediazione, ad **aderirvi** e a **parteciparvi**. Il verbale al quale è allegato l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'**approvazione dell'assemblea condominiale**, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa

Il nuovo ruolo dell'amministratore nella mediazione, come disegnato dalla c.d. "riforma Cartabia"

lettura più coerente con il sistema

art. 1131, primo secondo e terzo comma, cod. civ.

"[I] 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.

[II] 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.

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

art. 1136, quarto comma, cod. civ.

*"Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che **esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore** medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo"*

- Il nuovo ruolo dell'amministratore nella mediazione, come disegnato dalla c.d. "riforma Cartabia"

lettura più coerente con il sistema – segue

Cass. SS. UU. 6.8.2010 n. 18331

La Suprema Corte ha sottolineato che *"l'organo principale, depositario del potere decisionale, è l'assemblea dei condomini"*, definita anche come *"l'organo deliberativo del condominio e l'organo cui compete l'adozione di decisioni in materia di amministrazione dello stesso"*, che l'amministratore in quanto tale non ha *"nessun potere decisionale o gestorio"* e che *"la prima, fondamentale, competenza dell'amministratore consiste nell'eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini"*.

Il nuovo ruolo dell'amministratore nella mediazione, come disegnato dalla c.d. "riforma Cartabia"

lettura più coerente con il sistema – segue

Cass. 22.7.2022 n. 22958

A conferma dell'insegnamento consolidato: *"L'interpretazione di questa Corte sostiene che spetta in via esclusiva all'amministratore del condominio la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, ove queste non attengono a diritti sulle cose comuni (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379). Essendo l'amministratore l'unico legittimato passivo nelle controversie ex art. 1137 c.c., in forza dell'attribuzione conferitagli dall'art. 1130, n. 1, c.c., e della corrispondente rappresentanza in giudizio ai sensi dell'art. 1131 c.c., allo stesso spetta altresì la facoltà costituirsi nel processo ed eventualmente gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735)"*

Il nuovo ruolo dell'amministratore nella mediazione, come disegnato dalla c.d. "riforma Cartabia"
rapporti con l'assemblea – il caso della mancata ratifica

art. 1130, prima comma, cod. civ.: l'amministratore deve fare *"quanto previsto (...) dalle vigenti disposizioni di legge"*

art. 5 ter D. Lgs. 4.3.2010 n. 28: l'amministratore *"è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi"*

art. 1131, primo comma, cod. civ.: nei limiti delle sue attribuzioni, l'amministratore *"ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi"*

art. 1388 cod. civ. (richiamato dall'art. 1704 cod. civ. in tema di mandato e cioè del contratto che lega il condominio e l'amministratore): *"Il contratto concluso dal rappresentante in nome e nell'interesse del rappresentato, nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetto nei confronti del rappresentato"*

- Il diritto dei condomini di accesso ai documenti del condominio
il quadro normativo

art. 1703 cod. civ.

“Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra”

art. 1713, primo comma, cod. civ.

“Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato”

Il diritto dei condomini di accesso ai documenti del condominio i concetti fondamentali

- il condominio non è un soggetto dotato di personalità giuridica propria, *“distinta da quella dei singoli condomini”*, ma un mero *“ente di gestione”* [così Cass. 3.8.2022 n. 24058. In senso conforme si veda ex multis Cass. 19.11.2021 n. 35576, che parla della *“peculiare natura del condominio, ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti”*]
- il condominio e il suo amministratore sono legati da un rapporto inquadrabile nel contratto di mandato ex artt. 1703 e seguenti cod. civ. [si veda ancora Cass. 19.11.2021 n. 35576, secondo cui i condomini *“devono intendersi rappresentati ex mandato dall'amministratore”*]
- l'amministratore di condominio è il mandatario con rappresentanza ex lege dei condomini, i quali – *tutti insieme collettivamente, ma non solo* – sono i *suoi mandanti*

Il diritto dei condomini di accesso ai documenti del condominio

l'insegnamento di Cass. 29.11.2001 n. 15159

- ⇒ Cass. 29.11.2001 n. 15159 ha chiarito che *“il potere di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili spetta ai condomini non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per cui essi intendono prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi”*, individuando il solo limite *“che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa, non sia contrario ai principi di correttezza ed i relativi costi siano assunti dai condomini istanti”* [così nella motivazione];
- ⇒ sempre Cass. 29.11.2001 n. 15159 ha osservato *“che il rapporto tra l'amministratore ed i condomini è analogo a quello del mandato con rappresentanza. sebbene con caratteristiche del tutto peculiari, e che i condomini, in quanto mandanti, sono titolari dei poteri di vigilanza e di controllo previsti dal contratto di mandato”* e ha, altresì, ulteriormente osservato *“che non vi è ragione di impedire agli stessi [i condomini – n.d.r.] di esercitare, in ogni tempo, la vigilanza ed il controllo sullo svolgimento dell'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni e, perciò. di prendere visione dei registri e dei documenti che li riguardano, sempre che la vigilanza ed il controllo non si risolvano in un intralcio all'amministrazione, non siano contrari al principio della correttezza e che delle attività afferenti alla vigilanza ed al controllo i condomini si addossino i costi”* [così nella motivazione];
- ⇒ ancora in Cass. 29.11.2001 n. 15159 la Suprema Corte ha messo in evidenza che, di fronte alle richieste dei condomini, spetta *“all'amministratore l'onere di dedurre e dimostrare l'insussistenza di qualsivoglia interesse effettivo in capo ai condomini istanti, perché i documenti personalmente non li riguardano, ovvero l'esistenza di motivi futili o inconsistenti e comunque contrari alla correttezza”* [così nella motivazione].

Il diritto dei condomini di accesso ai documenti del condominio
altri arresti giurisprudenziali

Cass. 26.8.1998 n. 8460 è la pronuncia che contiene il ragionamento dalla quale muove la sentenza appena riferita;

Cass. 21.9.2011 n. 19210 è una pronuncia (più recente) che si colloca “nel solco” di Cass. 29.11.2001 n. 15159;

Tribunale Roma 18.3.2019 n. 5779 [in Condominioelocazione.it 7 GENNAIO 2020] parla espressamente del “*diritto riconosciuto dall'ordinamento al condomino*”, chiarendo che esso “*deve essere funzionale all'attuazione di una gestione trasparente dell'ente e ad una corretta informazione dei condomini*”

Tribunale Napoli 29.1.2025 [in Condominioweb.com 4.3.2025]: “(...) *deve ritenersi che sussista un diritto del singolo proprietario all'accesso alla documentazione inerente la gestione condominiale*” – “(...) *il legislatore ha garantito un vero e proprio diritto di accesso e visione del singolo condomino ai documenti condominiali anche con facoltà di estrarne copia. I condomini hanno diritto, a semplice richiesta, ad ottenere la documentazione richiesta*” – “*Il diritto di accesso alla documentazione condominiale non può essere affatto precluso ovvero fortemente compresso da una delibera assembleare*”¹¹

La valenza dell'approvazione del rendiconto in relazione alla responsabilità dell'ex amministratore

l'obbligo di rendiconto

art. 1713, primo comma, cod. civ.

*“Il mandatario deve **rendere al mandante il conto** del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato”*

art. 1130, n. 10), cod. civ.

“L'amministratore (...) deve:

(...)

*10) redigere il **rendiconto condominiale** annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni”*

La valenza dell'approvazione del rendiconto in relazione alla responsabilità
dell'ex amministratore

la ratifica

art. 1399 cod. civ.

*“Nell'ipotesi prevista dall'articolo precedente, il contratto può essere **ratificato dall'interessato** [1890, 28222], con la osservanza delle forme prescritte per la conclusione di esso.*

*La ratifica ha **effetto retroattivo**, ma sono salvi i diritti dei terzi”*

art. 1711, primo comma, cod. civ.

*“Il mandatario non può eccedere i limiti fissati nel mandato. L'atto che esorbita dal mandato resta a carico del mandatario, se il mandante non lo **ratifica**”*

La valenza dell'approvazione del rendiconto in relazione alla responsabilità dell'ex amministratore

approvazione del rendiconto e sua portata

approvazione del rendiconto = ratifica spesa = conferma della bontà dell'operato dell'amministratore?

Cass. 12.10.2021 n. 27719

- ✓ richiama "il principio, affermato da questa Corte, secondo cui 'A differenza di quanto previsto dall'art. 1134 cod. civ. -che consente il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza- l'art. 1135 c.c. non contiene analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune; ne consegue che l'assemblea di condominio **può ratificare le spese** ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, **di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva di delibera di esecuzione**' (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18192 del 10/08/2009, Rv. 609158; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2864 del 07/02/2008, Rv. 601813)";
- ✓ richiama anche "il principio per cui 'In tema di condominio, è configurabile la ratifica del contratto di assicurazione dello stabile condominiale stipulato dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea, qualora il premio sia stato periodicamente pagato all'assicuratore mediante **approvazione annuale da parte dell'assemblea dei rendiconti di spesa**, non occorrendo a tal fine che l'argomento sia stato espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea poiché si verte in ipotesi di **ratifica tacita**' (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15872 del 06/07/2010, Rv. 614024)";
- ✓ statuisce che "La **ratifica** dell'operato dell'amministratore, dunque, può emergere anche dal semplice fatto che l'assemblea condominiale abbia **approvato il consuntivo che esponeva la spesa**, senza che sia necessaria né una specifica deliberazione sul punto, né la preventiva esposizione della questione all'ordine del giorno".

La valenza dell'approvazione del rendiconto in relazione alla responsabilità dell'ex amministratore

approvazione del rendiconto e sua portata – segue

Tribunale Ivrea 28.7.2022 n. 870 [pubblicata su www.condominioweb.it del 1.9.2022]

⇒ richiamo dei precedenti della Suprema Corte [*“ex mutlis Cass. n. 15872/2010”*]

⇒ ragionamento così articolato:

- ✓ *“la ratifica rappresenta l’istituto in virtù del quale un soggetto, nel caso di specie, il condominio, fa proprio, approvandolo, un negozio giuridico posto in essere da un terzo, privo del potere rappresentativo, in nome proprio e per conto altrui”*;
- ✓ *“Nei contratti che non richiedono la forma scritta ad substantiam, la ratifica può assumere veste **espressa o tacita**, quest’ultima intesa come qualsiasi atto o comportamento da cui risulti in maniera chiara e univoca la volontà del dominus di far proprio il negozio concluso dal terzo”*;
- ✓ ne discende che l’**approvazione di un rendiconto**, al cui interno sono inserite e specificate spese straordinarie non autorizzate in precedenza, costituisce *“una **ratifica tacita dell’operato dell’amministratore**”*

La valenza dell'approvazione del rendiconto in relazione alla responsabilità dell'ex amministratore
approvazione del rendiconto e sua portata – segue

- natura del rendiconto,
- natura della sua approvazione,
- impugnazione della relativa delibera >>> quale profilo di **contrarietà alla legge?**
- **volontà** dei condomini [*“l'interpretazione del verbale deve avvenire secondo i criteri di cui agli artt. 1362 e seguenti cod. civ.”* (Cass. SS.UU. 14.4.2021 n. 983)]

Sedi

Bari

Bologna

Brescia

Firenze

Lecco

Milano

Padova

Roma

Torino