

L'amministratore che agisce in giudizio a difesa delle parti comuni necessita dell'autorizzazione o della ratifica dell'assemblea.

Autore: Accoti Paolo

In: Diritto civile e commerciale

Come è noto l'amministratore di condominio, nei limiti delle attribuzioni conferite dall'art. 1130 ovvero dal regolamento di condominio o, ancora, dall'assemblea, ha la rappresentanza del condominio e può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi.

Lo stesso, in determinati casi, in particolare quando deve agire a difesa dei beni di proprietà comune, può procedere o resistere in giudizio anche senza preventiva autorizzazione assembleare, tuttavia, deve successivamente ottenere la ratifica del suo operato da parte dell'assemblea.

Tanto è vero che, in assenza di regolare autorizzazione o di ratifica, l'amministratore risulterebbe privo di legittimazione ad agire, o a resistere, in giudizio, con la conseguenza che la stessa si tradurrebbe nella mancanza della titolarità del rapporto giuridico fatto valere in giudizio, per inesistenza dello stesso o per essere di pertinenza di un terzo (cfr.: Cass. civ., 22/04/2009, n. 9558).

Individuato l'ambito in cui l'amministratore di condominio può agire senza specifico mandato assembleare, vale a dire quello a difesa della proprietà comune, occorre sottolineare come la giurisprudenza, dopo un iniziale serrato contrasto, con la sentenza delle Sezioni Unite 18331/2010, ha precisato che: "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 secondo e terzo comma cod. civ., 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 di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione” (Cass. civ. Sez. Unite, 06/08/2010, n. 18331. Successivamente: Cass. civ. Sez. III, 24/05/2013, n. 12972; Cass. civ. Sez. II, 31/01/2011, n. 2179. Da ultimo: Cass. civ. Sez. II, 09/02/2016, n. 2570 e Cass. civ. Sez. II, 08/02/2016, n. 2443).

L'anzidetto principio è stato ora confermato dalla II Sezione Civile della Corte di Cassazione, nella ordinanza interlocutoria n. 11566, pubblicata in data 6 giugno 2016.

Nel suddetto giudizio, l'amministratore di condominio, senza preventiva autorizzazione assembleare, impugnava dinnanzi alla Suprema Corte la sentenza di secondo grado che aveva stabilito l'acquisto per usucapione, da parte di un terzo, di un bene che l'amministratore asseriva essere comune.

La Corte, in considerazione della natura della causa, siccome attinente la titolarità di beni comuni, rilevata l'assenza di preventiva autorizzazione assembleare, in applicazione del principio sopra espresso ha “assegnato un termine al Condominio per il deposito dell'atto di ratifica dell'operato dell'amministratore, ovvero della delibera, non presente agli atti, che abbia preventivamente autorizzato la proposizione del ricorso” (**Cass. civ., Sez. II, 6.06.2016, n. 11566**).

A tal proposito, infatti, giova ricordare che in mancanza di preventiva autorizzazione o di successiva ratifica, per come insegnato dalle Sezioni Unite, il ricorso risulterebbe inammissibile, con tutte le conseguenze del caso, anche in ordine alle spese processuali.

Proprio in ordine alle possibili conseguenze delle suddette omissioni la Corte di Cassazione, con la sentenza pubblicata in data 29/04/2016, n. 8486, decidendo sul gravame avverso la sentenza della Corte di Appello di Catania (1025/2012), ha implicitamente confermato la decisione della Corte etnea che aveva ritenuto come, in assenza di autorizzazione assembleare ovvero di successiva ratifica, il giudizio

instaurato dall'amministratore doveva ritenersi senz'altro inammissibile, ma anche che il medesimo amministratore dovesse essere condannato personalmente al rimborso delle spese processuali in favore di parte convenuta.

In altri termini, l'incauto amministratore che agisce o resiste in giudizio senza il consenso, preventivo o successivo, dell'assemblea condominiale, paga di tasca sua.

<https://www.diritto.it/l-amministratore-che-agisce-in-giudizio-a-difesa-delle-parti-comuni-necessita-dell-autorizzazione-o-della-ratifica-dell-assemblea/>