

Le liti attive e passive del condominio

Può accadere che in relazione alle parti comuni dello stabile sorgano dei contenziosi che giungano davanti all'Autorità Giudiziaria. Quando è il condominio a promuovere l'azione legale si parlerà di liti attive. Viceversa quando il condominio dovrà difendersi dalle pretese di terzi parleremo di liti passive. Una precisazione è obbligatoria. In entrambi i casi il soggetto contraddittore del condominio potrebbe anche essere uno dei condomini.

Come per le questioni extra-giudiziali, anche nel campo del contenzioso giudiziario esistono ben precise competenze divise tra amministratore e assemblea. Ciò significa che vi saranno dei casi nei quali l'amministratore potrà procedere d'ufficio e altre circostanze in cui dovrà riferire all'assemblea per le opportune prese di posizione. Il mancato rispetto delle competenze assembleari può portare alla revoca dell'amministratore. Andiamo ora a delineare, nell'ambito delle liti attive e passive, quali sono le materie di competenza dell'amministratore e quali quelle dell'assemblea. L'art. 1131 c.c. recita: *"Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente 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.

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.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (art. 64) ed è tenuto al risarcimento dei danni".

Il primo comma delinea il potere dell'amministratore di agire in giudizio (c.d. liti attive). Egli, *in primis*, potrà farlo in tutte quelle circostanze previste nell'art. 1130 c.c. (relativo alle attribuzioni). Per esemplificare: l'amministratore sarà competente ad iniziare un'azione di danno temuto contro i confinanti (o contro gli stessi condomini) laddove sia necessario farlo a tutela degli interessi comuni o ancora ad iniziare l'azione di recupero giudiziale del credito avverso i condomini morosi. La legittimazione ad agire è estesa a quei casi previsti dal regolamento di condominio ed a quelli in cui sia stata l'assemblea a dargli mandato. In questo caso i *quorum* richiesti sono: maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno 500 millesimi (art. 1136, quarto comma, c.c.). Una volta iniziata l'azione, e fatte salve le transazioni o altre cause di estinzione della lite, si dovrà ritenere l'amministratore legittimato ad agire in tutti i gradi di giudizio. Ciò per quanto concerne quelle liti in cui il condominio è parte attiva.

Per le liti c.d. passive, cioè quelle in cui il condominio è chiamato in causa, l'amministratore può essere convenuto per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Ci si è posti il problema di individuare il limite della legittimazione passiva, anche in considerazione del fatto che i commi terzo e quarto dell'art. 1131 c.c. prevedono un diverso comportamento in caso di atti esorbitanti le sue attribuzioni. L'orientamento maggioritario della giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione ha interpretato estensivamente il dettato normativo affermando che *"la rappresentanza processuale dell'amministratore del condominio dal alto passivo, ai sensi del secondo comma dell'art. 1131 c.c., non incontra limiti quando le domande proposte contro il condominio riguardano le parti comuni dell'edificio"* (così Cass.5203 del 1986, conf. Cass. n. 8286 del 2005). Alla luce di questo orientamento i commi terzo e quarto vedono notevolmente ridotto il loro campo applicativo. Comunque, e' buona norma che ogni qual volta gli venga notificato un atto giudiziario o un provvedimento amministrativo, l'amministratore predisponga tutte le più opportune difese ma che allo stesso tempo convochi nel più breve tempo possibile un'assemblea al fine di far prendere all'assise la decisioni ritenute più opportune.

Alla luce di quanto detto se ne deduce, quanto meno fermandosi ad una lettura del dettato normativo, che i poteri dell'amministratore in relazione alla legittimazione giudiziaria siano molto più estesi per le liti c.d. passive che per quelle attive. Chiarito ciò, vale la pena concentrare l'attenzione su tre tra le tematiche più ricorrenti e delicate: a) il procedimento d'ingiunzione contro il condomino moroso; b) il dissenso rispetto alle liti da parte del singolo condomino; c) l'impugnazione delle delibere assembleari.