

I poteri dell'amministratore di condominio (di Alberto Celeste, Magistrato)

Con l'ordinanza interlocutoria n. 25877/2010, la Sezione II della Suprema Corte ha investito nuovamente le Sezioni Unite per risolvere la controversa questione relativa alla **legittimazione passiva dell'amministratore di condominio**, affinché ne siano delineati compiutamente i **compiti** e le relative **responsabilità** (questione ritenuta «di particolare importanza» ai sensi dell'art. 374, comma 2 cod. proc. civ., sia per la sua novità, sia per il gran numero delle controversie in cui si pone»).

Tale ordinanza si pone sulla scia del recente decum del massimo organo di nomofilachia il quale, con le gemelle sentenze n. 18331/2010 e n. 18332/2010, discostandosi dall'indirizzo maggioritario, aveva statuito che «l'amministratore, allorché il contenuto della domanda proposta nei confronti del condominio esorbita dalle sue attribuzioni, deve munirsi di autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio, atteso che la rappresentanza passiva riguarda solo la notificazione degli atti e non la gestione della controversia, e tale autorizzazione è richiesta anche per impugnare una sentenza sfavorevole al condominio».

In particolare, si rileva che non risulta specificamente affrontata la problematica se possano o meno considerarsi attinenti, all'ambito delle suddette attribuzioni, le cause di impugnazione delle decisioni assembleari, ossia se il compito di «eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini», demandato all'amministratore ex art. 1130, n. 1 cod. civ., includa anche quello di propugnarne in giudizio la validità, quale che sia il suo oggetto. Da segnalare che la stessa Sezione II, da un lato, con la sentenza n. 22886/2010, è andata di contrario avviso alle Sezioni Unite, affermando che «nessuna limitazione sussiste in relazione alla legittimazione dell'amministratore dal lato passivo per qualsiasi azione, anche di natura reale, promossa contro il condominio in ordine alle parti comuni dell'edificio, perché, in tale caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea»; e, dall'altro, con le ordinanze interlocutorie n. 24785/2010 e n. 26015/2000, ha assegnato, ai sensi dell'art. 182, comma 2 cod. proc. civ., un termine al condominio al fine di produrre l'autorizzazione dell'assemblea per la costituzione nel giudizio di legittimità e per la proposizione del ricorso incidentale.