



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



FONDAZIONE  
COMMERCIALISTI  
ODCEC di MILANO

CORSO DI FORMAZIONE  
PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO

**IL CONTENZIOSO IN MATERIA  
CONDOMINIALE  
PRONUNCE GIURIDICHE**

**Avv. Piera Pellegrinelli**

---

16 dicembre 2019

LITI ATTIVE → Condominio promuove azione legale

LITI PASSIVE → Condominio convenuto

## ART. 1130, CO. 1, N. 3, C.C.

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

[...]

3) Riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

[...]

# ART. 63 DISP. ATT. C.C.

*I. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, puo' ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed e' tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.*

*II. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.*

*III. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore puo' sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.*

*IV. Chi subentra nei diritti di un condomino e' obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*

*V. Chi cede diritti su unita' immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui e' trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto'.*

# Tribunale Cosenza sez. I, 03/09/2019, n.1744

Per la riscossione dei contributi condominiali, l'amministratore può chiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ai sensi dell'[art. 63 disp. att. cod. civ.](#), nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea, soltanto fino a che l'esercizio cui tali spese si riferiscono non sia terminato, dovendo altrimenti agire in base al consuntivo della gestione annuale. L'anno, cui fa riferimento l'[art. 63, comma 2, disp. att. c.c.](#), deve, peraltro, essere di sicuro inteso con riferimento al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, non necessariamente, perciò, coincidente con l'anno solare. Tuttavia può predicarsi la legittimità della riscossione dei contributi condominiali da parte dell'amministratore sulla base del bilancio preventivo regolarmente approvato sino a quando questo non sia stato sostituito dal bilancio consuntivo.

# Tribunale Torre Annunziata sez. I, 08/07/2019, n.1727

In materia condominiale, il Condominio, al fine di assicurare la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e l'esercizio dei servizi comuni deve far fronte alle relative spese mediante la puntuale riscossione dei contributi dovuti dai condomini secondo il piano di riparto approvato dall'assemblea. Tale esigenza emerge da una lettura sistematica dell'[art. 1130 c.c.](#), che tra le attribuzioni dell'amministratore contempla espressamente, tra l'altro, il dovere di eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e di riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni. L'amministratore, quindi, ha il dovere di riscuotere tali contributi in correlazione con l'altro suo dovere di impiegarli per le spese necessarie per il raggiungimento delle suindicate finalità. L'esigenza poi di procedere sollecitamente alla riscossione dei contributi condominiali è evidenziata dall'[art. 63 disp. att. c.c.](#), che consente all'amministratore di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti dei condomini morosi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea senza necessità di autorizzazione alcuna.

# Tribunale Roma sez. V, 11/06/2019

I soggetti tenuti a contribuire alle spese comuni sono esclusivamente i proprietari delle varie porzioni di piano di un edificio, pur se locate, salvo il diritto ad esserne rimborsati in parte dai conduttori, atteso che tra quest'ultimi ed il condominio, non si instaura alcun rapporto, che legittimi l'esercizio di azioni dirette verso gli uni da parte dell'altro, sicché l'amministratore ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli [artt. 1123 c.c.](#) e [63 disp. att. c.c.](#) - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i relativi servizi direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti del conduttore della singola unità immobiliare.

# Cassazione civile sez. II, 20/05/2019, n.13505

La responsabilità per il corrispettivo contrattuale preteso dall'appaltatore per l'esecuzione dei lavori inerenti parti comuni assunta dall'amministratore del condominio, o comunque, nell'interesse del condominio - nel regime antecedente alla garanzia [ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c.](#), introdotta dalla [legge n. 220 del 2012](#) -, è retta dal criterio della parziarietà, per cui l'obbligazione assunta nell'interesse del condominio si imputa ai singoli componenti nelle proporzioni stabilite dall'[art. 1123 c.c.](#), essendo tale norma non limitata a regolare il mero aspetto interno della ripartizione delle spese. ne consegue che al condomino, che abbia versato al terzo creditore anche la parte dovuta dai restanti condomini, allo scopo di ottenere da costoro il rimborso di quanto da lui corrisposto, non può consentirsi alcun diritto di regresso, [ex art. 1299 c.c.](#), né per l'intera somma dovuta dal condominio, né nei confronti degli altri condomini, sia pur limitatamente alla quota millesimale dovuta da ciascuno di essi, né il predetto condomino può avvalersi della surrogazione legale in forza dell'[art. 1203, n. 3, c.c.](#), giacché essa - implicando il subentrare del condebitore adempiente nell'originario diritto del creditore soddisfatto in forza di una vicenda successoria - ha luogo soltanto a vantaggio di colui che, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, aveva interesse a soddisfarlo. Il condomino che ha pagato quote dei lavori di riparazione delle parti comuni gravanti sugli altri rimane titolare dell'azione d'ingiustificato arricchimento, stante il vantaggio economico ricevuto dai condomini.

# Tribunale Roma sez. V, 15/04/2019, n.8225

L'opposizione [ex art. 645 c.p.c.](#), promossa dal singolo condomino avverso l'ingiunzione giudiziale di pagamento emessa ai sensi dell'[art. 63 disp att. c.c.](#), non può riguardare questioni involventi la legittimità - valutabile in termini di annullabilità - della delibera assembleare condominiale posta a suo fondamento. Ciò in quanto quello che assume rilievo è unicamente l'esecutività della decisione dell'assemblea condominiale che, qualora non privata di detto carattere (che può avvenire a seguito di pronuncia interinale di sospensiva resa cautelamente nell'ambito del procedimento di gravame avverso la delibera medesima, ovvero per effetto del ritiro dell'atto da parte dello stesso organo che l'aveva adottato, o, ancora, a seguito di suo giudiziale annullamento o declaratoria di nullità) supporta validamente il provvedimento monitorio fatto oggetto di opposizione.

# Cassazione civile sez. II, 12/04/2019, n.10346

In tema di condominio negli edifici, la responsabilità solidale dell'acquirente di una porzione di proprietà esclusiva per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal condomino venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'[art. 63 disp. att. c.c.](#), (già) comma 2, e non già l'[art. 1104 c.c.](#), atteso che, ai sensi dell'[art. 1139 c.c.](#), le norme sulla comunione in generale si estendono al condominio soltanto in mancanza di apposita disciplina

## Tribunale Roma sez. V, 08/04/2019, n.7547

L'opposizione ex art. 645 c.p.c. promossa dal condomino avverso l'ingiunzione di pagamento emessa [ex art. 63 disp. att. c.c.](#), può avere ad oggetto le sole doglianze in ordine alla sussistenza del debito o alla documentazione costituente prova scritta dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non anche la validità della stessa che può venire contestata, in via separata, solamente con l'impugnazione di cui all'[art. 1337 c.c.](#) poiché l'attualità del debito non è subordinata alla sua validità ma alla sua efficacia.

# Tribunale Roma sez. V, 18/02/2019, n.3643

In tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso ai sensi dell'[art. 63 disp. att. cod. civ.](#) per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima: tale delibera, infatti, costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto. In altri termini, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa attività riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate.

# Tribunale Vicenza, 17/01/2019, n.109

In linea di principio, per ogni obbligazione con pluralità di debitori, vi è solidarietà passiva degli stessi, purché sia unica la causa e unica la prestazione. In tema di condominio di edifici, però, le obbligazioni, tipicamente pecuniarie, che riguardano tale particolare Ente di gestione (rectius: organizzazione pluralistica di soggetti rappresentati), sono divisibili ex parte debitoris: ogni singolo condomino, cioè, risponde del debito condominiale (ovvero quello assunto dall'amministratore in rappresentanza dei condomini) nei soli limiti della rispettiva quota, ma dal punto di vista pratico, ottenuta una condanna del Condominio al pagamento di una certa somma di denaro, il terzo creditore può e deve procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno.

# Tribunale Roma sez. V, 15/01/2019, n.976

L'opposizione *ex art. 645 c.p.c.*, promossa dal singolo condomino avverso l'ingiunzione giudiziale di pagamento emessa ai sensi dell'[art. 63 disp att. c.c.](#), non può riguardare questioni involventi la legittimità - valutabile in termini di annullabilità - della delibera assembleare condominiale posta a suo fondamento atteso che ciò che assume rilievo è unicamente l'esecutività della decisione dell'assemblea condominiale che, qualora non privata - a seguito di pronuncia interinale di sospensiva resa cautelatamente nell'ambito del procedimento di gravame avverso la delibera medesima, ovvero per effetto del ritiro dell'atto da parte del medesimo organo che l'aveva adottato, o, ancora, a seguito di suo giudiziale annullamento o declaratoria di nullità - di detto carattere, supporta validamente il provvedimento monitorio fatto oggetto di opposizione. Il procedimento di opposizione può, quindi, avere ad oggetto le sole doglianze in ordine alla sussistenza del debito o alla documentazione costituente prova scritta dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non anche la validità della stessa che può venire contestata, in via separata, solamente con l'impugnazione di cui all'[art. 1337 c.c.](#) poiché l'attualità del debito non è subordinata alla sua validità ma alla sua efficacia.

## Tribunale Roma sez. V, 02/01/2019, n.31

Il decreto ingiuntivo richiesto dall'amministratore di condominio per il pagamento dei contributi condominiali ai sensi dell'[art. 63 disp. att. cod. civ.](#) trova il proprio fondamento e titolo nella delibera dell'assemblea che ha approvato e ripartito la relativa spesa, con l'effetto che la prova del credito può essere fondata solo su delibere approvate dall'assemblea. Ne discende che il giudice investito dell'opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di oneri condominiali deve accogliere l'opposizione e revocare il provvedimento di ingiunzione qualora il condominio creditore non abbia allegato e dimostrato l'esistenza di valide delibere condominiali di approvazione della spesa.

## Tribunale Roma sez. V, 29/10/2018, n.20688

Per individuare il criterio temporale di imputazione dei contributi condominiali nel caso di compravendita di un immobile condominiale, occorre fare riferimento, per le spese relative alla manutenzione ordinaria, al momento in cui viene a compiersi effettivamente l'attività gestionale, mentre, per quanto riguarda le spese importanti, innovazioni e di natura straordinaria, al momento dell'approvazione della delibera assembleare.

# Cassazione civile sez. II, 29/10/2018, n.27363

L'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia, come avvenuto nel caso in esame, nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore (dovendosi considerare attinente alle cose, ai servizi ed agli impianti comuni anche ogni azione nascente dall'espletamento del mandato, che, appunto, riflette la gestione e la conservazione di quelle cose, servizi o impianti) sia, cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino, la cui obbligazione di rimborsare all'amministratore mandatario le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico deve considerarsi sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione e per effetto di essa, e non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore, che amplia la legittimazione processuale passiva senza eliminare quelle originali, sostanziali e processuali. Soltanto ove l'ex amministratore del condominio agisca nei confronti dei singoli condomini per ottenere il rimborso di dette somme anticipate, ha rilievo il principio della limitazione del debito nei limiti delle rispettive quote, [ex art. 1123 c.c.](#)

## Giudice di pace Giarre, 02/10/2018

Il creditore del condominio non può agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini; tale preventiva escussione non può risolversi in una mera formalità, dovendo consistere piuttosto nella diligente utilizzazione di tutti gli strumenti giuridici previsti dal nostro ordinamento.

# Tribunale Palermo sez. II, 12/09/2018, n.3862

I creditori del condominio prima di richiedere il pagamento a coloro che hanno già versato la propria quota devono, previo ottenimento della lista dei morosi da parte dell'amministratore, procedere con le azioni di recupero verso ciascun debitore in ragione della rispettiva quota, dimostrando di aver intrapreso tutte le procedure (mobiliari, immobiliari e presso terzi), in danno del condomino moroso, nonché seguirle con la dovuta diligenza e buona fede. Ne consegue l'illegittimità del precetto di pagamento intimato al condominio anziché ai singoli condomini morosi, e della conseguente azione esecutiva sul conto corrente condominiale, poiché il creditore agirebbe in concreto nei confronti dei condomini non morosi senza rispettare il beneficio della preventiva escussione loro riconosciuta *ex lege*.

## Tribunale Torino sez. III, 26/06/2018, n.3293

La cessione dell'appartamento in condominio comporta l'accollo da parte dell'acquirente delle spese condominiali insolute dal precedente proprietario, limitatamente, però, all'anno in corso e all'anno precedente. Questa è la regola, sancita dall'[art. 63 disp. att. c.c.](#) e inderogabile dall'eventuale previsione contraria del regolamento condominiale contrattuale.

## Tribunale Torre Annunziata sez. III, 05/06/2018, n.1365

In tema solidarietà passiva, non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale *ex art.* 63 disp. att. c.c., chi non era condomino al momento in cui era insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, come quelle per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni.

## Tribunale Bologna, 03/04/2018

I servizi comuni di acqua e riscaldamento non sono intangibili e, pertanto, a fronte di una perdurante morosità del condòmino, può trovare applicazione la sospensione prevista dall'[art. 63, comma 3, att. c.c.](#)

## Tribunale Bologna, 03/04/2018

È consentita la sospensione dei servizi al condomino che non abbia provveduto al pagamento delle relative quote di sua pertinenza per oltre un semestre, senza che rilevi la natura del bene oggetto del servizio; tale interpretazione è conforme al dettato letterale dell'[art. 63 disp.att. c.c.](#), né si può trarre dalla previsione dell'[art. 32 Cost.](#) un generale obbligo di solidarietà a carico degli altri condomini, che agiscono nell'ambito di un rapporto strettamente privatistico e che finirebbero per essere obbligati a gravarsi delle quote del moroso per non subire l'interruzione del servizio da parte del gestore.

## Cassazione civile sez. VI, 25/01/2018, n.1847

Non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale ex art. 63, disp. att. c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente i lavori.

## Tribunale Catania sez. III, 16/01/2018

Legittimato passivo rispetto alla domanda volta a conseguire l'ordine di comunicare al creditore i nominativi dei condomini morosi, ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., è l'amministratore e non il condominio, trattandosi di obbligo che la legge pone direttamente a carico del primo.

# Tribunale Roma sez. V, 02/01/2018, n.6

Ai sensi dell'art. 63 disp.att. comma 5 c.c. nuova formulazione "chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto". A seguito della riforma del 2012, infatti, nell'ipotesi di trasferimento per atto tra vivi, a qualsiasi titolo di unità immobiliari in regime di condominio, la trasmissione all'amministratore della copia autentica dell'atto di trasferimento è essenziale al fine della liberazione dell'alienante dall'obbligo di contribuzione alle spese condominiali. La ratio della norma va individuata nella scelta legislativa di non far gravare sull'amministratore del Condominio l'impegno della continua individuazione dei titolari delle unità immobiliari, inducendo in tal modo l'alienante a cooperare fattivamente al tempestivo aggiornamento del registro di anagrafe condominiale.

# Tribunale Milano sez. III, 21/11/2017, n.11878

In materia di condominio negli edifici, laddove il creditore agisca per il recupero dell'intero credito in forza del contratto che lo lega al condominio (e non nei confronti dei singoli condòmini tenuti alla contribuzione), non può trovare applicazione il disposto di cui all'[art. 63 att. c.c.](#), perché lo stesso, pignorando il conto corrente condominiale, non agisce nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, ma aggredisce il patrimonio del condominio, patrimonio che al condominio obbligato fa direttamente capo. Conseguentemente, non può sostenersi l'illegittimità del pignoramento eseguito, dal creditore del condominio, sul conto corrente intestato al condominio medesimo per violazione della parziarietà del debito dei singoli condòmini e della preventiva escussione dei condòmini morosi [ex art. 63 att. c.c.](#)

## Tribunale Milano sez. III, 21/11/2017

Il pignoramento del saldo di conto corrente condominiale, da parte del creditore, è volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sul condominio rappresentato dall'amministratore e non interferisce con il meccanismo del beneficio di escussione previsto dall'[art. 63, comma 2, disp. att. c.c.](#), il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli.

## Cassazione civile sez. VI, 20/10/2017, n.24920

L'art. 63 disp. att. c.c. non prevede un obbligo, ma solo una facoltà di agire in via monitoria contro i condomini morosi, e pertanto non merita censura la decisione dei giudici del merito laddove hanno escluso la violazione dell'obbligo di diligenza da parte dell'amministratore condominiale che non aveva richiesto l'emissione di decreti ingiuntivi ma si era limitato alla messa in mora degli inadempienti.

# Cassazione civile sez. VI, 20/10/2017, n.24920

L' art. 63 disp. att. c.c. non prevede un obbligo, ma solo una facoltà di agire in via monitoria contro i condomini morosi (“può ottenere decreto di ingiunzione...”) e, pertanto, non merita censura la decisione impugnata laddove ha escluso la violazione dell'obbligo di diligenza da parte dell'amministratore per essersi comunque attivato nella raccolta dei fondi, avendo comunque messo in mora gli inadempienti (e l'indagine circa l'osservanza o meno da parte del mandatario degli obblighi di diligenza del buon padre di famiglia che lo stesso è tenuto ad osservare ex artt. 1708 e 1710 c.c. - anche in relazione agli atti preparatori, strumentali e successivi all'esecuzione del mandato - è affidata al giudice del merito, con riferimento al caso concreto ed alla stregua degli elementi forniti dalle parti, il cui risultato, fondato sulla valutazione dei fatti e delle prove, è insindacabile in sede di legittimità).

# Tribunale Parma, 11/10/2017, n.1386

L'art. 63 comma 2 disp. att. cc limita al biennio precedente all'acquisto l'obbligo del successore nei diritti di un condomino di versare, in solido col dante causa, i contributi da costui dovuti al condominio. Trattasi di norma speciale rispetto a quella posta, in tema di comunione in generale, dall'art. 1104, ult. co. cod. civ., che rende il cessionario obbligato, senza alcun limite di tempo, in solido col cedente, a pagare i contributi dovuti dal cedente e non versati. Pertanto, in tema di contributi condominiali va fatta applicazione dell'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., poiché, il rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ. alle norme sulla comunione in generale vale, per espressa previsione dello stesso articolo, solo per quanto non sia espressamente previsto dalle norme sul condominio.

## Tribunale Parma, 11/10/2017, n.1386

È nulla la deliberazione assembleare che violi il criterio legale di imputazione dei contributi condominiali: compete al nuovo acquirente solo il pagamento delle spese dovute e non versate nel biennio che precede l'acquisto.

# Cassazione civile sez. VI, 09/10/2017, n.23621

In caso di azione proposta da soggetti terzi rispetto al condominio e volta all'adempimento delle obbligazioni contratte dall'amministratore per conto del condominio medesimo, passivamente legittimati sono i proprietari effettivi delle unità immobiliari e non anche coloro che possano apparire tali, poggiando la responsabilità "pro quota" dei condomini sul collegamento tra il debito e la titolarità del diritto reale condominiale, emergente dalla trascrizione nei registri immobiliari; né, onde invocare l'"apparentia iuris" e garantire l'affidamento del terzo creditore, può negarsi rilievo a tale dato pubblicitario, giacché il principio dell'apparenza si applica solo quando sussistono uno stato di fatto difforme dalla situazione di diritto ed un errore scusabile del terzo in buona fede circa la corrispondenza del primo alla seconda, assumendo essa rilievo giuridico solo per individuare il titolare di un diritto, ma non per fondare una pretesa di adempimento nei confronti di chi non sia debitore.

# Cassazione civile sez. VI, 09/10/2017, n.23621

In caso di azione proposta da soggetti terzi rispetto al condominio e volta all'adempimento delle obbligazioni contratte dall'amministratore per conto del condominio medesimo, **passivamente legittimati sono i proprietari effettivi delle unità immobiliari** e non anche coloro che possano apparire tali, poggiando la responsabilità *pro quota* dei condomini sul collegamento tra **il debito e la titolarità del diritto reale condominiale**, emergente dalla trascrizione nei registri immobiliari; né, onde invocare la *apparentia iuris* e garantire l'affidamento del terzo creditore, può negarsi rilievo a tale dato pubblicitario, giacché il principio dell'apparenza trova applicazione solo quando sussistono uno stato di fatto difforme dalla situazione di diritto ed un errore scusabile del terzo in buona fede circa la corrispondenza del primo alla seconda, assumendo rilievo giuridico solo per individuare il titolare di un diritto soggettivo, ma non per fondare una pretesa di adempimento nei confronti di chi non sia debitore.

# Tribunale , Savona , 24/09/2018

Il fatto che la morosità di cui il condominio chieda il pagamento sia risalente, anteriore all'acquisto dell'unità immobiliare a seguito dell'aggiudicazione e conseguente al mancato pagamento di contributi condominiali da parte del precedente proprietario, fa sì che tale morosità ricada integralmente sul precedente proprietario dell'immobile che ha subito la procedura esecutiva che ha condotto alla vendita del bene ed alla successiva aggiudicazione da parte del successivo acquirente in quanto la solidarietà prevista dall' art. 63 disp att cc riguarda esclusivamente il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

## Tribunale , Catania , sez. III , 16/01/2018

La domanda volta a conseguire l'ordine di comunicare al creditore non soddisfatto i dati dei condomini morosi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., deve essere rivolta nei confronti dell'amministratore, e non del condominio, trattandosi di obbligo posto dalla legge a carico dell'amministratore.

## Cassazione civile , sez. II , 23/02/2017 , n. 4672

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo tale sindacato riservato al giudice davanti al quale dette delibere sono state impugnate.

## Cassazione civile , sez. II , 01/08/2006 , n. 17486

In tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento delle deliberazioni assunte dall'assemblea, che può ottenersi solo con l'esperimento di un'azione ad hoc e nei termini di legge, mentre non può essere oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo chiesto per conseguire il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea.

## Cassazione civile sez. II, 21/07/2005, n.15288

L'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente, e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali, per cui l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini sia il frutto di una semplice operazione matematica.

## Cassazione civile sez. II, 18/05/2001, n.6853

In tema di condominio di edifici, in caso di opposizione a decreto ingiuntivo che sia stato emesso nei confronti di un condomino, ancorché in difetto delle condizioni previste dall'art. 63 disp. att. c.c. (sulla base cioè dello stato di ripartizione della spesa approvato dall'assemblea), si apre un autonomo giudizio di cognizione che si svolge secondo le norme del procedimento ordinario con la conseguenza che il giudice è investito del potere - dovere di statuire nel merito della pretesa fatta valere dal condominio.

## Cassazione civile sez. II, 02/02/1998, n.981

Il condomino di un edificio che venda l'appartamento di sua esclusiva proprietà è tenuto al pagamento dei contributi condominiali deliberati dall'assemblea quando egli era ancora proprietario.

# Cassazione civile sez. II, 05/06/1995, n.6304

La disposizione dell'art. 2377 U.C. c.c., secondo cui l'annullamento della deliberazione assembleare non può essere pronunciato se la deliberazione impugnata e sostituita con altra presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è, perciò, applicabile anche alle assemblee dei condomini di edifici. Pertanto, qualora un condomino abbia dedotto a fondamento dell'opposizione a decreto ingiuntivo, emesso sulla base di una delibera assembleare, l'invalidità di quest'ultima per aver adottato un erroneo criterio di ripartizione delle spese condominiali, la sostituzione di detta delibera con altra che, adottando un nuovo criterio di riparto della spesa, elimini ogni contrasto tra le parti, comporta la dichiarazione di cessazione della materia del contendere.

## Art. 1131 c.c.

[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.

[IV] L'[amministratore](#) che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al [risarcimento dei danni](#).

## Cassazione civile sez. II, 04/11/2019, n.28280

Il potere degli amministratori di ciascun condominio è limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso composto da più condomini, il quale deve essere gestito attraverso le deliberazioni assunte dai propri organi costituiti, ossia dall'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del cosiddetto supercondominio.

# Corte appello Napoli sez. III, 19/09/2019, n.4525

L'amministratore condominiale ha la legittimazione attiva ad agire per il recupero degli oneri condominiali, giacché, in relazione alla riscossione dei contributi, oggetto di contestazione, rientrando nelle attribuzioni spettanti per legge all'amministratore, la legge riconosce a quest'ultimo il potere di rappresentanza dei condomini ed il potere di agire in giudizio senza necessità di alcuna autorizzazione dell'assemblea. L'amministratore si trova, pertanto, nella posizione di poter richiedere al giudice la pronuncia di merito sulla questione dedotta. Questi, poi, emetterà una sentenza, favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda è fondata, ossia che il diritto reclamato sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare. In definitiva, l'amministratore è legittimato a riscuotere i contributi dai singoli condomini in base alla ripartizione approvata dall'assemblea o anche in difetto del piano di riparto approvato senza necessità di autorizzazione alcuna. Di talché, l'amministratore può promuovere il procedimento monitorio e resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo.

Conseguentemente, deve escludersi che la delibera di approvazione assembleare del piano di ripartizione costituisca un presupposto processuale o una condizione dell'azione, posto che la legittimazione ad agire dell'amministratore per il pagamento della quota condominiale trova fondamento direttamente nelle disposizioni di cui agli [artt.](#)

[1130](#) e [1131 c.c.](#)

# Tribunale Massa, 10/09/2019, n.552

All'istituto dello scioglimento - separazione del Condominio può applicarsi il principio generale, in tema di diritti reali, secondo cui al giudizio avente ad oggetto la modificazione di un diritto reale - qual è appunto il diritto di proprietà delle cose comuni di cui ciascun condomino è titolare pro quota - debbono partecipare tutti i soggetti che, per le rispettive quote, ne sono titolari e quindi tutti, e soltanto, i condòmini del Condominio. Ciò comporta che la rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'[art. 1131 c.c.](#), comma 2, rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del Condominio prevista dagli [artt. 61](#) e [62 disp. att. c.p.c.](#), evidenziando che lo scioglimento del Condominio determina la perdita del diritto di proprietà su talune cose, servizi ed impianti da parte di alcuni dei partecipanti al condominio originario, la cui quota si accresce a quella degli altri con conseguente modificazione proporzionale del diritto di godimento sulle cose comuni e del correlativo obbligo di partecipazione alle spese. la rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'[art. 131 c.c.](#), comma 2, rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del Condominio prevista dagli [artt. 61](#) e [62 disp. att. c.p.c.](#), evidenziando che lo scioglimento del Condominio determina la perdita del diritto di proprietà su talune cose, servizi ed impianti da parte di alcuni dei partecipanti al condominio originario, la cui quota si accresce a quella degli altri con conseguente modificazione proporzionale del diritto di godimento sulle cose comuni e del correlativo obbligo di partecipazione alle spese.

# Tribunale Torino sez. III, 09/09/2019, n.3980

Il cd. supercondominio viene in essere "ipso iure et facto", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto; il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli [artt. 1130](#) e [1131 c.c.](#) è limitato, pertanto, alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del cd. Supercondominio.

# Cassazione civile sez. II, 09/08/2019, n.21242

Il condominio ha il diritto di provvedere alla riparazione e alla manutenzione dei beni comuni e ha l'obbligo di farlo, per evitare i danni alle proprietà dei condomini o dei terzi. Ne consegue che, qualora vi sia l'assoluta urgenza e l'inderogabile necessità di intervenire sui guasti verificatisi all'interno dei appartamenti o dei locali chiusi dei singoli condomini, in mancanza della collaborazione di questi ultimi, l'amministratore può legittimamente agire in giudizio per far valere tale diritto, sia in sede cautelare che di merito, anche se il regolamento condominiale, per eseguire i lavori necessari, gli attribuisce la facoltà di accedere all'interno delle menzionate proprietà, forzando le porte di chiusura. Una volta esperita l'azione, secondo le regole generali, il condominio è esposto al pagamento delle spese di lite (che non siano eccessive o superflue) solo in caso di soccombenza e al risarcimento dei danni per l'attuazione della misura cautelare solo nei casi previsti dall'[art. 96, comma 2, c.p.c.](#)

# Cassazione civile sez. un., 18/04/2019, n.10934

Sussiste l'interesse ad agire o a resistere del singolo condomino - e quindi la facoltà di affiancarsi all'amministratore per fare valere in sede processuale le ragioni del condominio - ogniqualvolta la contesa involga la consistenza dei beni comuni.

Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condòmino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analogha difesa già svolta dallo stesso.

# Cassazione civile sez. II, 28/03/2019, n.8695

L'omessa notificazione dell'atto di appello al condomino intervenuto nel giudizio di primo grado, promosso dall'amministratore del condominio a tutela dei beni comuni, determina la nullità della sentenza, derivante dalla mancata integrazione del contraddittorio ai sensi dell'[art. 331 c.p.c.](#), rilevabile d'ufficio nel giudizio di legittimità anche se la parte pretermessa si costituisce volontariamente, accettando senza riserve la decisione di secondo grado, trattandosi di una nullità determinata dal giudice, che non ha disposto l'integrazione del contraddittorio, in relazione alla quale non opera il temperamento stabilito dall'[art. 157, comma 3, c.p.c.](#), secondo cui la nullità non può essere fatta valere dalla parte che vi ha dato causa.

## Cassazione civile sez. II, 28/03/2019, n.8695

Nei giudizi promossi dall'amministratore a tutela delle parti comuni, l'intervento del singolo condomino si connota come intervento adesivo autonomo, ovvero quale costituzione di una delle parti originarie in senso sostanziale, determinatasi a far valere le proprie ragioni direttamente e non più tramite il rappresentante comune, sicché, configurandosi un unico giudizio con pluralità di parti, si determina tra queste ultime un litisconsorzio processuale necessario.

# Tribunale Pordenone, 06/03/2019

Il condominio non è un soggetto giuridico dotato di una personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, ma uno strumento di gestione collegiale degli interessi comuni dei condomini attraverso il quale deve esprimersi la volontà di sporgere querela; ne consegue che la presentazione di quest'ultima, in relazione ad un reato commesso in danno al patrimonio condominiale, presuppone uno specifico incarico conferito all'amministratore dall'assemblea dei condomini. Tale situazione non esclude che il singolo condomino sia legittimato o meno a sporgere querela nei confronti dell'autore del reato commesso contro il condominio (nel caso di specie, si trattava di appropriazione indebita a carico dell'amministratore e, pertanto, tale indicato singolo diritto, viene riconosciuto, *ex* [art. 120 c.p.](#), quando il condomino sia "persona offesa dal reato").

## Tribunale Rimini, 05/03/2019, n.180

Sebbene la legittimazione passiva nelle cause promosse da uno dei condomini per impugnare delibere assembleari spetti all'amministratore del condominio (rientrando la difesa della validità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini nel compito di eseguire le stesse, [ex art. 1130 c.c.](#), n. 1, per il cui espletamento nel successivo art. 1131 è riconosciuta all'amministratore la rappresentanza in giudizio del condominio), va sempre considerato che esula dai limiti della legittimazione passiva dell'amministratore medesimo una domanda che sia volta ad ottenere l'accertamento della proprietà esclusiva di un singolo su un bene altrimenti compreso fra le parti comuni [ex art. 1117 c.c.](#), imponendo una tale domanda il contraddittorio processuale di tutti i restanti condomini.

## Tribunale Pavia sez. III, 26/02/2019, n.357

La legittimazione passiva dell'amministratore del condominio, ex art. 1131, comma 2, c.c. non incontra limiti e sussiste in relazione a ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa da terzi o da un singolo condomino nei confronti del condominio medesimo relativamente alle parti comuni dello stabile condominiale (tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condomini), trovando ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini.

## Tribunale Roma sez. XVII, 21/02/2019, n.3962

L'amministratore di condominio non ha necessità di apposita delibera assembleare per avanzare domanda riconvenzionale, poiché a norma degli [artt. 1130](#) e [1131 cod. civ.](#), il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio - e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio - comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, fra le quali quelle di natura risarcitoria, con esclusione soltanto delle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono e che non costituiscono, pertanto, atti conservativi.

# Cassazione civile sez. II, 21/02/2019, n.5151

La notifica del precetto intimato ad un condominio di edifici, eseguita nei confronti di persona diversa da quella che rivesta la carica di amministratore del condominio stesso, non può ritenersi idonea a far assumere al destinatario della notificazione stessa la qualità di soggetto contro cui l'esecuzione forzata è minacciata in proprio (essendo l'amministratore non il soggetto passivo del rapporto di responsabilità, quanto il rappresentante degli obbligati), con conseguente difetto di legittimazione dello stesso a proporre opposizione "iure proprio", al solo fine di contestare - come avvenuto nella specie - di rivestire la qualifica di amministratore del condominio intimato di adempiere l'obbligo risultante dal titolo esecutivo.

## Cassazione civile sez. II, 28/01/2019, n.2279

Nel caso in cui non sia stato nominato un amministratore del supercondominio, che è un soggetto distinto e autonomo rispetto agli amministratori dei condomini che lo compongono, la rappresentanza processuale passiva spetta: a un curatore speciale nominato a norma dell'[art. 65 disp. att. c.c.](#) o, in alternativa, al titolare di un mandato ad hoc conferito dai comproprietari, ovvero, nel caso in cui non sussista nessuna delle figure indicate, sarà necessario convenire in giudizio tutti i titolari delle porzioni esclusive ubicate nei singoli edifici

# Cassazione civile sez. II, 28/01/2019, n.2279

Il cd. supercondominio viene in essere "ipso iure et facto", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomìni autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto; il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli [artt. 1130](#) e [1131 c.c.](#) è limitato, pertanto, alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomìni, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del cd. supercondominio. Ne consegue che, qualora quest'ultimo amministratore non sia nominato, la rappresentanza processuale passiva compete, in via alternativa, ad un curatore speciale scelto [ex art. 65 disp. att. c.c.](#) o al titolare di un mandato "ad hoc" conferito dai comproprietari ovvero, in mancanza, a tutti i titolari delle porzioni esclusive ubicate nei singoli edifici. (Nella specie, la S.C. ha cassato la pronuncia del giudice di merito che, in un giudizio volto ad ottenere la costituzione di una servitù coattiva di passaggio su una strada interna, comune a due condomìni, aveva ritenuto sufficiente la chiamata in giudizio dei loro amministratori e non pure dei condòmini).

## Tribunale Bari sez. I, 05/12/2018, n.5097

La legittimazione passiva dell'amministratore di condominio è limitata al solo caso di impugnazione della delibera di approvazione della nuova tabella e non anche all'ipotesi dell'accertamento dell'invalidità o inefficacia della tabella in vigore, nel qual caso la relativa azione di accertamento va proposta nei confronti di tutti gli altri condomini.

## Cassazione civile sez. II, 20/11/2018, n.29905

L'amministratore di condominio è privo di legittimazione passiva nell'azione diretta all'accertamento della responsabilità per gli effetti pregiudizievoli derivanti all'edificio da interventi realizzati da singoli condomini con installazioni di manufatti vari sui singoli balconi .

# Corte appello Venezia sez. II, 31/10/2018, n.2964

Ai sensi dell'[art. 1131 comma 2 c.c.](#), la legittimazione passiva dell'amministratore di condominio a resistere in giudizio per interessi comuni dei condomini non incontra limiti, con la conseguenza che non sussiste l'obbligo di integrazione del contraddittorio rispetto ai singoli proprietari delle unità facenti parte del condominio.

# Cassazione civile sez. II, 29/10/2018, n.27363

L'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia, come avvenuto nel caso in esame, nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore (dovendosi considerare attinente alle cose, ai servizi ed agli impianti comuni anche ogni azione nascente dall'espletamento del mandato, che, appunto, riflette la gestione e la conservazione di quelle cose, servizi o impianti) sia, cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino, la cui obbligazione di rimborsare all'amministratore mandatario le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico deve considerarsi sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione e per effetto di essa, e non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore, che amplia la legittimazione processuale passiva senza eliminare quelle originali, sostanziali e processuali. Soltanto ove l'ex amministratore del condominio agisca nei confronti dei singoli condomini per ottenere il rimborso di dette somme anticipate, ha rilievo il principio della limitazione del debito nei limiti delle rispettive quote, [ex art. 1123 c.c.](#)

## Tribunale Milano sez. I, 18/10/2018, n.10521

L'amministratore di condominio ha, nei confronti dei partecipanti, una rappresentanza volontaria, talché i poteri di lui sono quelli di un comune mandatario, conferitigli, come stabilito dall'[art. 1131 c.c.](#), sia dal regolamento di condominio sia dalla assemblea condominiale. È gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'[art. 1710 c.c.](#), con i voti che, nei riguardi dei condomini morosi, dopo averli messi in mora, lui ha la facoltà e l'obbligo di ricorrere all'emissione di un decreto ingiuntivo.

## Tribunale Udine sez. I, 17/10/2018, n.1211

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](#), comma 2 e [3 c.c.](#), 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.

# Cassazione civile sez. II, 26/09/2018, n.22911

La legittimazione passiva dell'amministratore del condominio, [ex art. 1131, comma 2, c.c.](#) non incontra limiti e sussiste - anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario - in relazione a ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa da terzi o da un singolo condòmino nei confronti del condominio medesimo relativamente alle parti comuni dello stabile condominiale (tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condomini), trovando ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito che, negata la natura condominiale di un'area cortilizia, esterna al fabbricato ma adibita ad uso comune, aveva escluso la legittimazione passiva dell'amministratore rispetto a un'"actio negatoria" proposta da un condomino relativamente a tale area).

# Cassazione civile sez. II, 26/09/2018, n.22911

In tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi dell'[art. 1131,2 comma, cod. civ.](#) non incontra limiti e sussiste, anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario, in relazione ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa nei confronti del condominio da terzi o da un singolo condomino (trovando ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini) in ordine alle parti comuni dello stabile condominiale, tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condomini.

## Cassazione civile sez. II, 23/07/2018, n.19489

Le azioni reali contro singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni sulla titolarità, sul contenuto o sulla tutela dei diritti reali dei condomini su parti o cose dell'edificio comune (ad esclusione degli atti meramente conservativi), possono essere esperite dall'amministratore condominiale solo previa autorizzazione da parte dell'assemblea a maggioranza qualificata.

## Cassazione civile sez. VI, 13/06/2018, n.15567

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo le parti possono essere soltanto colui il quale ha proposto la domanda di ingiunzione e colui contro cui tale domanda è diretta. (Nella specie, la S.C. ha escluso la legittimazione dei singoli condomini a proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio in una controversia relativa alla gestione di un servizio svolto nell'interesse comune)

## Tribunale Ischia, 12/06/2018, n.5786

Va accolta la domanda con cui un condominio, a mezzo del proprio amministratore *pro tempore*, con riferimento al complesso condominiale ha lamentato, nei confronti dei proprietari frontisti, l'inosservanza delle prescrizioni relative alle distanze tra fabbricati ed ha, quindi, chiesto la demolizione di quanto edificato in violazione e il risarcimento del danno conseguito.

# Cassazione civile sez. II, 21/05/2018, n.12525

Deve essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine a una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali è autonomamente legittimato ad agire ai sensi degli [artt. 1130](#) e [1131, comma 1, c.c.](#). Né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'[art. 182 c.p.c.](#) allorché il rilievo del vizio, in sede di legittimità, sia stato sollevato non d'ufficio, ma dalla controparte nel suo controricorso. (Nella specie, il controricorrente, che aveva agito in sede monitoria per il riconoscimento del compenso aggiuntivo spettantegli in qualità di amministratore del condominio, aveva proposto ricorso incidentale in sede di legittimità, lamentando che il giudice di merito avesse negato la carenza dei poteri rappresentativi del nuovo amministratore nel proporre opposizione al decreto ingiuntivo in assenza della preventiva autorizzazione dell'assemblea, in mancanza del parere favorevole del consiglio dei condòmini prescritto dal regolamento condominiale e senza produrre mai una delibera di ratifica dell'azione giudiziaria intrapresa).

## Tribunale Velletri sez. II, 15/05/2018, n.1174

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 c.c., 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.

## Tribunale Bologna sez. III, 01/02/2018, n.342

L'esecuzione e la difesa delle delibere assembleari rientrano tra le attribuzioni proprie dell'amministratore e pertanto deve trovare accoglimento la tesi secondo cui l'amministratore di condominio, tenuto conto delle attribuzioni demandategli dall'art. 1131 c.c., può resistere all'impugnazione della delibera assembleare ed impugnare la relativa decisione giudiziale senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, atteso che, in dette ipotesi, non è consentito al singolo condomino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 c.c., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa.

# Cassazione civile sez. II, 12/12/2017, n.29748

Nelle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale relative alla ripartizione delle spese per le cose e per i servizi comuni, unico legittimato passivo è l'amministratore di condominio, sicchè non è ammissibile il gravame avanzato da un singolo condomino avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio, trattandosi di controversie aventi ad oggetto non i diritti su di un bene o un servizio comune, bensì la gestione di esso, e, dunque, intese a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale, nelle quali non v'è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più condomini. (Nella fattispecie, la S.C., in una controversia avente ad oggetto l'impugnazione di una deliberazione assembleare relativa alla ripartizione delle spese per il servizio di auto spurgo, ha dichiarato inammissibile il ricorso per cassazione proposto da alcuni condomini, affermando che la mancata impugnazione della sentenza da parte dell'amministratore del condominio escludeva la possibilità, ad opera dei singoli condomini, di proporre gravame).

# Cassazione civile sez. II, 09/11/2017, n.26557

Il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, sicché l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa di diritti connessi alla detta partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio per il quale tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata.

## ART. 1132 c.c.

*[I] Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.*

*[II] Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.*

*[III] Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.*

## Cassazione civile sez. II, 23/01/2018, n.1629

In tema di condominio negli edifici, è nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condomino, disponga anche a carico di quest'ultimo, "pro quota", il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo; in tal caso, infatti, non può farsi applicazione, neanche in via analogica, degli [artt. 1132](#) e [1101 c.c.](#), trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino.

## Cassazione civile sez. II, 23/01/2018, n.1629

È nulla per impossibilità dell'oggetto la deliberazione dell'assemblea che, con riferimento ad un giudizio che veda contrapposti il condominio ed un singolo condòmino, ponga anche a carico di quest'ultimo, pro quota, l'obbligo di contribuire alle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore o del consulente tecnico di parte nominati in tale processo, trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condòmino, e neppure, perciò, trovando applicazione in tale ipotesi l'[art. 1132 c.c.](#)

# Cassazione civile sez. II, 23/01/2018, n.1629

Nel caso di controversia tra uno o più condomini e il condominio da cui consegua un conflitto giudiziario (o stragiudiziale), non trova applicazione per le parti controverse, in materia di spese, l'[art 1132 c.c.](#), che pone a carico del condomino dissenziente l'onere di manifestare il proprio dissenso con atto notificato all'amministratore. Nella specie, difatti, il condominio si scinde in due parti, ognuna delle quali del tutto separata dall'altra, di modo che le spese sostenute dal condominio in ragione della controversia non possono essere addebitate anche ai condomini titolari dell'interesse contrapposto se non in ragione della soccombenza. Di tal che la relativa delibera assembleare che ripartisca le spese anche tra questi condomini è nulla per impossibilità dell'oggetto .

## Cassazione civile sez. II, 23/01/2018, n.1629

È nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condomino, disponga anche a carico di quest'ultimo, pro quota, il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo.

## Tribunale Pordenone, 22/02/2017, n.122

Nel caso di una controversia in cui è attore il Condominio, definita mediante una transazione, i condomini sono tenuti a partecipare, pro quota e anche se dissenzienti, al pagamento delle spese che il convenuto ha affrontato per la propria difesa.

## Cassazione civile sez. II, 18/06/2014, n.13885

Nel caso di lite tra il condominio ed il singolo condomino non trovano applicazione, neppure in via analogica, la disposizione dell'art. 1132 c.c., che disciplina la materia delle spese processuali del condomino che abbia ritualmente dissentito dalla deliberazione di promuovere una lite o di resistere ad una domanda rispetto ad un terzo estraneo né l'art. 1101 c.c., richiamato dall'art. 1139 c.c.: sicché è affetta da invalidità la delibera assembleare che abbia statuito in tal senso.

# Tribunale , Bologna , sez. III , 01/02/2018 , n. 342

L'esecuzione e la difesa delle delibere assembleari rientrano tra le attribuzioni proprie dell'amministratore e pertanto deve trovare accoglimento la tesi secondo cui l'amministratore di condominio, tenuto conto delle attribuzioni demandategli dall'art. 1131 c.c., può resistere all'impugnazione della delibera assembleare ed impugnare la relativa decisione giudiziale senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, atteso che, in dette ipotesi, non è consentito al singolo condomino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 c.c., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa.

## Cass. 8 aprile 2008, n. 9148

La responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi ha natura parziaria; il creditore, ottenuta la condanna dell'amministratore (che ha stipulato il contratto in nome e per conto dei rappresentati), può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli condomini, entro i limiti della quota di ciascuno, a patte che non abbia fatto espressamente notificato il proprio dissenso.

# Cass. 11 marzo 2009, n. 6693

Nella sentenza n. 6693/2009 il giudice dell'esecuzione di Napoli - ai sensi del II comma dell'art. 654 c.p.c. – ha ritenuto sufficiente la notifica effettuata all'amministratore pro tempore del Condominio (ai sensi del II comma dell'art. 643 c.p.c. con menzione nel precetto del provvedimento che ha disposto l'esecutorietà e dell'apposizione della formula) al fine di poter poi validamente intraprendere una azione esecutiva nei confronti del singolo condomino basata su un decreto ingiuntivo emesso nei confronti del Condominio senza la necessità di una nuova notifica del titolo esecutivo e del precetto al condomino interessato, e ciò in deroga all'art. 479 c.p.c.

# Usucapione: chi ha la legittimazione?



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



# Tribunale Roma sez. V, 02/01/2019, n.28

Il condominio deve ritenersi privo di legittimazione attiva ad avanzare domanda [ex art. 1158 c.c.](#) (nel senso di richiesta di acquistare la proprietà di un bene comune) salvo che per i limitati effetti previsti dalla novella in tema di trascrizione in quanto mero ente di gestione privo di soggettività giuridica e di autonomia patrimoniale come si ricava fra l'altro dall'[art. 1131 c.c.](#) che qualifica l'amministratore come rappresentante dei condomini, dalla natura (parziaria) delle obbligazioni dei condomini, dall'inesistenza di un 'fondo' del condominio e, più in generale, dalle norme di cui agli [artt. 1117](#) e [1138 c.c.](#) ed all'[art. 63 disp att c.c.](#) Pertanto l'acquisto della proprietà dei beni comuni non può che affermarsi in capo ai condomini, soli soggetti attivamente legittimati mentre l'inserimento, in aggiunta, nella nota di trascrizione anche di alcuni dati del condominio svolge solo la funzione di pubblicità notizia.