

Ripristino di area condominiale, azione senza delibera dell'assemblea

Posto che l'amministratore di un condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell'assemblea, all'esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio, a meno che non rientrino nel novero degli atti meramente conservativi, con la sentenza in questione la S.C. ha riconosciuto che, in relazione alla denuncia da parte di un condominio dell'abusiva occupazione da parte del costruttore di un porzione di area condominiale, sussiste la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente, ai sensi dell'art. 1130 n. 4 e dell'art. 1131 c.c., con azione per il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno, sia nei confronti dell'autore dell'opera illegittima denunciata che dell'acquirente di essa. La S.C. si sofferma su varie questioni ricorrenti in ambito condominiale, precisando i limiti di legittimazione dell'amministratore per agire in giudizio. Sul piano più generale si ricorda che, ai sensi del citato art. 1131, comma 2, c.c., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio, promosse contro il condominio da terzi o anche dal singolo condomino; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini.

Del resto la stessa S.C. (cfr., ad es., Cass. n. 21841 del 2010) ha precisato che l'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, comma 1, n. 1, c.c.), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso.

Recentemente la stessa giurisprudenza di legittimità (v. Cass. n. 10347 del 2011)

ha specificato che, a norma dell'art. 1133 c.c., l'amministratore di condominio ha il potere di assumere provvedimenti obbligatori nei confronti dei condomini, i quali possono impugnarli davanti all'assemblea e, ricorrendone le condizioni, davanti all'autorità giudiziaria; pertanto, poiché l'amministratore è tenuto a garantire il rispetto del regolamento di condominio allo scopo di tutelare la pacifica convivenza, qualora egli inviti uno dei condomini al rispetto delle leggi o del regolamento vigenti, non è configurabile, a suo carico, alcun atto di turbativa del diritto altrui nel caso in cui egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell'ambito dei suoi poteri-doveri di cui agli artt. 1130 e 1133 c.c.

Per riferimenti più generali v. Cass. n. 3044 del 2009 e Cass. n. 22886 del 2010.

(Sentenza Cassazione civile 25/07/2011, n. 16230)