

N. R.G. 12230/2018



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI CATANIA**

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Elena Codecasa ha  
pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. 12230/2018 promossa da:

*Parte\_1* (C.F.

*P.IVA\_1* , rappresentato e difeso dall'avv. **XXXXX XXXXX XXXX** e **XXXXX**  
**XXXXX giusta procura in atti.**

ATTORE

contro

*Controparte\_1* (C.F. *C.F.\_1* ), rappresentato e difeso dall'Avv.

**XXXXX giusta procura in atti**

CONVENUTO

**RAGIONI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ritualmente notificato, il

*Parte\_1*

*Parte\_2* in persona dell'Amministratore pro tempore, proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 2990/18, emesso dal Tribunale di Catania in favore del geometra *CP\_I* [...] per la somma di euro 5.081,30 asseritamente dovuta per compensi professionali. Proponeva, quali motivi di opposizione, profili di inadempimento contrattuale, ovvero:

- omessa convocazione annuale della assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale a partire dalla nomina del gennaio 2013 sino alle dimissioni del 2017;
- mancata riscossione dei contributi dovuti dai condomini e omessa coltivazione delle azioni esecutive nei confronti dei condomini morosi;
- omessa indicazione del proprio compenso all'atto della nomina e negli anni successivi.

Si costituiva il *Controparte\_1* ed in via preliminare eccepiva la carenza di potere rappresentativo dell'amministratore del *Parte\_1* in quanto non munito di delibera assembleare di autorizzazione alla azione intrapresa; nel merito contestava ogni profilo di inadempimento e chiedeva il rigetto della opposizione.

Il Giudice, con ordinanza del 5.2.2019, rilevava la irregolare costituzione in giudizio del *Parte\_1* opponente, in quanto l'Amministratore pro tempore si era costituito senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini in materia che non consente l'azione autonoma in giudizio ed assegnava, ai sensi dell'art. 182 c.p.c. termine perentorio fino al 9.9.2019 per il rilascio della necessaria autorizzazione da parte dell'Assemblea.

Alla successiva udienza, parte opposta eccepiva che la delibera assembleare di ratifica del proprio operato depositata dall'Amministratore pro tempore fosse priva della necessaria maggioranza, ovvero la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio,

mentre la delibera era stata adottata da un numero di condomini rappresentante solo 339,68 millesimi. Parte opponente contestava l'eccezione.

Il Giudice, ritenuto che la questione della inammissibilità della proposta opposizione fosse idonea a definire il giudizio, rinviava la causa per la decisione.

§§§

L'eccezione sollevata da parte opposta è fondata e merita accoglimento.

Secondo la Cassazione (cfr. Cassazione civile, sez. II , 21/05/2018 , n. 12525): “la richiesta di somme spettanti al precedente amministratore a titolo di emolumenti è controversia che non rientra in quelle per le quali l'amministratore può agire autonomamente e quindi, al fine di costituirsi in giudizio, egli deve essere munito dell'autorizzazione dell'assemblea o di successiva convalida (fattispecie relativa all'opposizione a decreto ingiuntivo avanzata da un Condominio per i compensi spettanti all'amministratore uscente)”.

E' noto a questo Giudicante che in senso opposto si è pronunciata di recente la Corte di Appello di Taranto, sez. III, 21/01/2022, n.24, affermando che: “in materia di opposizione a decreto ingiuntivo, l'amministratore di condominio ben può proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto dall'ex - amministratore, e ciò senza essere autorizzato dall'assemblea condominiale, in quanto l'opponente ha la posizione processuale di convenuto e di legittimato passivo rispetto alla pretesa azionata con il ricorso monitorio, e non ha, pertanto, necessità della autorizzazione assembleare di cui all'art. 1131, comma 2, c.c.”.

In effetti, l'articolo 1131 c.c., comma 2, stabilisce che l'amministratore “può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio”.

Tuttavia, la portata di questa disposizione è stata chiarita dalla Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza n. 18331/10, nel senso che l'amministratore convenuto in giudizio può certamente in modo autonomo costituirsi in giudizio o impugnare la sentenza sfavorevole al **Parte\_1** e ciò "nel quadro generale di tutela urgente di quell'interesse comune che è alla base della sua qualifica e della legittimazione passiva di cui è investito; non di meno, l'operato dell'amministratore deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea, in quanto unica titolare del relativo potere. La ratifica assembleare vale a sanare retroattivamente la costituzione processuale dell'amministratore sprovvisto di autorizzazione dell'assemblea, e perciò vanifica ogni avversa eccezione di inammissibilità, ovvero ottempera il rilievo officioso del giudice che abbia all'uopo assegnato il termine ex articolo 182 c.p.c. per regolarizzare il difetto di rappresentanza".

In altre parole, le Sezioni Unite hanno negato che l'amministratore sia titolare di una legittimazione processuale passiva illimitata "ex lege" ed hanno invece voluto affermare che il secondo comma dell'articolo 1131 c.c., mira esclusivamente a facilitare i terzi nell'evocazione in giudizio di un condominio, consentendo loro di notificare la citazione al solo amministratore anziché a tutti i condomini, dovendo poi l'amministratore munirsi di autorizzazione dell'assemblea per resistere nella lite.

Non si può quindi sostenere, come fatto dalla Corte d'Appello di Taranto, che, poiché l'opponente a decreto ingiuntivo ha la posizione processuale di convenuto e così di legittimato passivo rispetto alla pretesa azionata con il ricorso monitorio, allora, nel procedere alla opposizione non ha bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea condominiale; invece si deve affermare che, a tutela urgente del **Parte\_1** può proporre opposizione senza la delibera di autorizzazione, ma deve poi munirsi di detta delibera per sostenere in giudizio l'opposizione.

E' noto ancora a questo Giudicante che di recente la stessa Corte di Cassazione ha affermato un principio che pare andare in senso contrario rispetto a quello affermato da Cassazione n. 12525/2018 , ovvero che “l'amministratore di condominio non ha necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea per proporre opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del **Parte\_1** dal terzo creditore in adempimento di un'obbligazione assunta per conto dei partecipanti. Altresì, non è necessaria l'autorizzazione nelle controversie in materia di risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa o consequenziale alla conservazione delle cose comuni” (cfr. cass. 10/01/2023, n.342).

Tuttavia, questo non è il caso di specie.

La pronuncia citata si riferisce al caso di controversia avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del **Parte\_1** dal terzo creditore in adempimento di obbligazione assunta dal medesimo amministratore nell'esercizio delle sue attribuzioni in rappresentanza dei partecipanti, ovvero dando esecuzione a deliberazione dell'assemblea o erogando le spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni o per l'esercizio dei servizi condominiali, e quindi nei limiti di cui all'articolo 1130 c.c..

Nel caso in oggetto, stante il petitum del decreto ingiuntivo (ossia somme richieste dal precedente amministratore a titolo di emolumenti, senza una delibera di pattuizione del compenso) la controversia non rientra affatto in quelle per le quali l'amministratore può agire autonomamente ex art. 1130 c.c..

In conclusione, l'Amministratore doveva munirsi di delibera autorizzativa nel termine perentorio assegnato dal Giudice.

A questo proposito, ai sensi dell'art. 1136 c.c.: “L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la meta' del valore dell'edificio. Se l'assemblea non puo' deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione e' valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonche' le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entita' devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma”.

E' pacifico che la delibera di ratifica prodotta dall'Amministratore, non rispecchia le maggioranze richieste dalla norma.

Ciò non è influente, come sostenuto da parte opposta, che ha affermato che la delibera sprovvista della chiesta maggioranza può solo essere oggetto di annullamento da parte dei condomini, ma vale a ratificare l'operato dell'Amministratore.

Infatti, la Cassazione n. 37739/22 ha affermato, in un caso simile, che: “ai fini della verifica della legittimazione processuale attiva dell'amministratore del condominio a proporre la lite che non rientri nei limiti delle sue attribuzioni, il giudice adito deve verificare, anche d'ufficio, seppure *incidenter tantum* , che la delibera autorizzativa sia stata adottata con la maggioranza qualificata

di cui all' art. 1136 c.c.”.

**Dunque, la delibera prodotta dall'Amministratore priva della maggioranza richiesta dalla legge, non vale a munire l'Amministratore della legittimazione processuale rispetto alla opposizione proposta che va, conseguentemente, dichiarata inammissibile.**

**Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.**

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

- Dichiarà inammissibile l'opposizione e per l'effetto conferma il decreto ingiuntivo n. 2990/2018;
- Condanna parte opponente a rimborsare alla parte opposta le spese di lite, che si liquidano in € 5.000,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e rimborso forfettario spese generali.

Così deciso in Catania, il 7 ottobre 2024

**II GIUDICE**

dott. Elena Codecasa

**DEPOSITATO TELEMATICAMENTE**

**EX ART. 15 D.M. 44/2011**