

# La legittimazione processuale attiva

di Luigi Salciarini \*

L'amministratore agisce, in nome e per conto del condominio, in virtù del "rapporto" di **mandato** che si instaura a seguito della nomina da parte dell'assemblea (accettata o proposta dal primo).

La qualificazione in tali termini della dinamica (ad effetti giuridici) che si svolge tra tali due "parti" è ormai definitiva, essendo stato oggetto, prima della c.d. "riforma" di cui alla legge n. 220/2012, di una notevole messe di sentenze e divenendo poi, ad opera della riforma stessa, un principio non solo confermato ma proprio codificato all'interno del tessuto normativo del codice.

Per quanto riguarda l'impostazione precedente alla "novella" può essere sufficiente il richiamo ad una recente (ma riguardante una vicenda "ante" legge n. 220/2012) pronuncia di legittimità secondo la quale *"l'amministratore di condominio configura un **ufficio di diritto privato** assimilabile al mandato con rappresentanza, pertanto a tale rapporto si applicano le disposizioni dettate in materia di mandato"* (Cass. 15 dicembre 2021, n. 40134, contenente un richiamo a Cass. 5 giugno 2014, n. 12678; conformi anche Trib. Roma nelle sentenze 31 marzo 2020; 22 agosto 2019 e 30 aprile 2019 e Trib. Milano 3 marzo 2012).

Relativamente all'attuale regime "riformato", il penultimo comma dell'art. 1129 cod. civ. qualifica espressamente in termini di "mandato" il rapporto di amministrazione, precisando che *"per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV"*, vale a dire, esattamente, gli artt. dal n. 1703 al n. 1730 attinenti, appunto, al mandato.

Secondo l'impostazione generale, tale particolare fattispecie giuridica ha ad oggetto (come previsto dall'art. 1703 cod. civ.) *"il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più **atti giuridici** per conto dell'altra"* (si badi che una pronuncia di merito espressamente richiama tale ultimo concetto proprio per l'amministratore precisando che *"è l'organo di gestione e di rappresentanza del condominio e si obbliga, in virtù di apposito contratto, a compiere uno o più atti giuridici nell'interesse di un altro soggetto"* – cfr. Trib. Salerno 2 settembre 2020).

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



Considerato il riferimento al concetto di "atto giuridico", quindi, può dirsi che, in astratto, qualsiasi "incombenza" conferita ad un soggetto al fine del suo materiale compimento configura un contratto di mandato (persino, si pensi, l'incarico tra amici di effettuare una giocata al lotto o anche quello di acquistare un particolare oggetto o di prenotare una vacanza). Tendenzialmente, pertanto, il mandato è un contratto a contenuto "aperto" che le parti possono riempire come meglio gli aggrada (ovviamente, sempre nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento) e in esplicitazione di quella che viene chiamata "**autonomia contrattuale**" e che è prevista, in generale, dall'art. 1322 cod. civ. il cui disposto espressamente consente che *"le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge. Le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico."*

Nel caso dell'amministratore di condominio, invece, la legge (nello specifico, il codice) si inserisce nella libera contrattazione tra le parti dando forma d'imperio (e, quindi, vincolativamente) ad una parte del contenuto del predetto rapporto di mandato.

Il fenomeno è stato già oggetto di analisi giurisprudenziale e dottrinale tanto che si è giunti a qualificare il "nostro" mandato come un fenomeno "*sui generis*", intendendo un rapporto che corrisponde, sostanzialmente, ai canoni classici previsti dal codice civile... ma non del tutto, possedendo alcuni aspetti specifici che ne fanno, appunto, un rapporto "particolare". In tale ottica, una Corte di merito ha ben descritto la relativa situazione giuridica, puntualizzando che il rapporto in forza del quale l'amministratore acquista un preciso potere esecutivo e di rappresentanza conferito dall'organo assembleare del condominio può ricostruirsi sulla base del **contratto di mandato "arricchito"** degli aspetti peculiari degli artt. 1129 cod. civ. e ss. (Trib. Treviso 4 luglio 2014).

Al complesso di tali "particolarità" appartengono, certamente, le c.d. "**attribuzioni**", vale a dire i compiti che il codice civile assegna all'amministratore e che, nel loro complesso, non possono essere modificati dai condòmini se non in misura assolutamente contenuta.

Sul punto soccorre il disposto dell'art. 1131 cod. civ. secondo cui, rispetto alle "attribuzioni" stabilite dall'art. 1130 cod. civ., l'assemblea potrebbe conferire all'amministratore "**maggiori poteri**" (per una chiara affermazione della possibilità per il regolamento di condominio di affidare all'amministratore attribuzioni più ampie di quelle previste dall'art. 1130 cod. civ. si veda Cass. 29 novembre 1974, n. 3908 nonché, per ripetute più recenti conferme, Trib. Roma nelle sentenze 3 febbraio 2020; 3 dicembre 2019; 24 settembre 2019; 4 maggio 2010; 5 novembre 2008, 17 settembre 2013 e inoltre Trib. Milano 27 febbraio 2015).

Sempre in accordo con suddetta impostazione, va anche tenuto presente che, secondo un'ottica opposta (cioè, valutando il fenomeno per difetto) all'amministratore sono normalmente conferite le funzioni previste dall'art. 1130 cod. civ. (norma non inderogabile in quanto non compresa nel relativo elenco di cui all'art. 1138 cod. civ.) la cui (astratta) modificabilità va intesa nel senso che l'assemblea – ed esclusivamente essa – può esonerarlo soltanto da talune



di quelle funzioni ma non potrebbe (nel concreto) privarlo invece di ogni sua funzione in quanto ciò equivarrebbe a revoca del medesimo ed imporrebbe, di conseguenza, la necessità di una nuova nomina (cfr. in tal senso, Cass. 3 agosto 1966, n. 2155).

Tornando alle "attribuzioni" (per come sono "strutturate" dal codice civile e per quello che qui più interessa) l'amministratore – in forza del disposto dell'art. 1130 cod. civ. – ha il potere/dovere (diretto): **A**) di provvedere all'esecuzione delle deliberazioni assembleare, **B**) di curare l'osservanza del regolamento di condominio, **C**) di disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi condominiali, **D**) di riscuotere i contributi e, infine, **E**) di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio (cfr. Cass. 13 aprile 2017, n. 9583, App. Torino 10 febbraio 2016 e App. Firenze 26 gennaio 2016 che, nell'individuare l'ambito di operatività della legittimazione processuale attiva dell'amministratore, esattamente riproducono, nelle rispettive motivazioni, detto elenco di "mansioni").

In tale ambito, ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., "può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi".

Sintetizzando, l'amministratore, seppur nominato tale in base ad un atto assembleare (e quindi nonostante sia vincolato contrattualmente col condominio) ha le attribuzioni previste dalla legge (art. 1130 cod. civ.) e in tale ambito può attivare, autonomamente (cfr., per l'utilizzo espresso di tale avverbio, Trib. Torre Annunziata 11 marzo 2015), un procedimento giudiziale nell'interesse e a tutela del condominio (art. 1131 cod. civ.).

Nel caso in cui l'amministratore ponga in essere concretamente tali attribuzioni il suo agire produce effetti direttamente nella sfera giuridico/patrimoniale del condominio/mandante senza necessità di alcuna ulteriore attività (in tali termini, Trib. Lodi 13 dicembre 2018).

A ciò si aggiunga che i poteri/doveri che scaturiscono per l'amministratore dall'assegnazione delle suddette attribuzioni sono "diretti e autonomi", vale a dire esercitabili nel concreto senza necessità del preventivo vaglio da parte dell'assemblea. Una siffatta impostazione è vera al punto che è stato affermato che qualora l'**autorizzazione** assembleare intervenga ugualmente essa può avere solo il significato di **mero assenso** alla scelta già validamente compiuta dall'amministratore medesimo (cfr. Trib. Velletri 15 maggio 2018, nonché, con specifico riferimento al conferimento della procura al difensore, Cass. 21 settembre 2017, n. 21965; Cass. 25 maggio 2016, n. 10865 e Tribunale Lecce 27 luglio 2016).

Ovviamente, per agire nelle controversie che non rientrano tra quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ai sensi del combinato disposto dell'art. 1130 c.c. e dell'art. 1131 c.c., comma 1, è necessario acquisire l'autorizzazione assembleare (cfr. Cass. 30 settembre 2015, n. 19490 e Cass. 7 febbraio 2014, n. 2859). Sul punto, tuttavia, non va dimenticato che qualora l'amministratore abbia proposto un giudizio senza detta autorizzazione, il giudice è tenuto, ai sensi dell'**art. 182 cod. proc. civ.**, ad assegnare un **termine** affinché il suo operato possa essere fatto oggetto di **ratifica** da parte dell'assemblea (cfr. Cass. 23 agosto 2011, n. 17574).

Se questa è la struttura delle norme che regolano le iniziative processuali dell'amministratore diviene inevitabile compiere un'indagine su come la giuri-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



sprudenza ha applicato i relativi principi, individuando, caso per caso, quelle iniziative che l'amministratore è "legittimato" a proporre (si badi: senza, ovviamente, deliberazione e/o autorizzazione dell'assemblea la quale, come visto, potrebbe sempre attribuire "poteri maggiori")

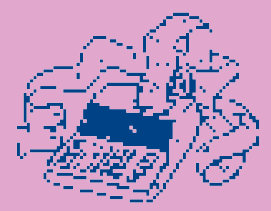
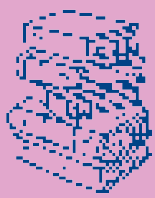
Le pronunce in argomento sono moltissime (trattandosi di questioni che non di rado vengono sollevate in giudizio) e meglio possono comprendersi se classificate in base alle diverse tipologie di "attribuzioni" in precedenza elencate e previste, come detto, dall'art. 1130 cod. civ.

● **Esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea:** considerato che l'attuazione concreta, e quindi la relativa "difesa", delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dell'amministratore di condominio, nell'ambito dei suoi poteri autonomi (così come demandatigli dagli artt. 1130 e 1131 cod. civ.) va annoverato anche quello di resistere in giudizio all'**impugnazione ex art. 1137 cod. civ.** della decisioni dell'assemblea senza necessità di preventiva autorizzazione o ratifica (così esattamente, Cass. 22 giugno 2022, n. 20149).

Sul punto, appare interessante quanto affermato da Cass. 14 settembre 2017, n. 21313 secondo cui *"la regola della necessità dell'autorizzazione assembleare... si riferisce a quei giudizi che esorbitano dai poteri dell'amministratore. Anzi, sarebbe veramente defatigatorio, nell'ottica di un assurdo «iperassemblearismo», che l'amministratore fosse costretto a convocare ogni volta i condòmini al fine di ottenere il nulla osta per agire o resistere al monitorio sul pagamento degli oneri condominiali, o al giudizio per far osservare il regolamento, o all'impugnativa di una statuizione assembleare, oppure al fine di sperare nella ratifica riguardo ad un procedimento cautelare volto a conservare le parti comuni dello stabile"*. Secondo una medesima impostazione, di recente, il Trib. Monza 3 settembre 2021 ha avuto modo di precisare lapidariamente che *"l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso amministratore."*

Nell'ambito del giudizio di impugnazione, inoltre, l'amministratore non deve premunirsi di alcuna autorizzazione dell'assemblea neppure per proporre le **impugnazioni nel caso di soccombenza** del condominio (cfr. Cass. 27 ottobre 2020, n. 23550; Cass. 16 febbraio 2017, n. 4183; Cass. 5 marzo 2015, n. 4503; Cass. 23 gennaio 2014, n. 1451 e Trib. Pistoia 21 gennaio 2021), non dimenticando che la Suprema Corte ha stigmatizzato l'eventuale concorrente iniziativa del partecipante, puntualizzando che *"relativamente alle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale che... perseguono finalità di gestione di un servizio comune e tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti... la legittimazione ad agire, e quindi ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, con esclusione della possibilità di impugnazione da parte del singolo condòmino"* (in tali esatti termini, Cass. 21 settembre 2011, n. 19223).

A ciò va aggiunto che, sempre con riferimento al procedimento di impugnazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, diviene applicabile il disposto dell'art. 5 del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 il quale prevede, com'è noto e relativa-



mente alle controversie in materia di condominio, la **condizione di procedibilità** consistente nell'espletamento preventivo di un procedimento di **mediazione** (finalizzato all'eventuale conciliazione della lite): la partecipazione a tale obbligatoria fase preliminare costituisce per l'amministratore una facoltà esercitabile autonomamente (*rectius*, un potere/dovere diretto) considerato che la c.d. "riforma Cartabia" del processo civile (vale a dire l'art. 7 del d.lgs. n. 149/2022 che è andato ad integrare l'art. 5-ter del d.lgs. n. 28/2010) ha eliminato la necessità di preventiva autorizzazione assembleare (che però, non va dimenticato, rimane necessaria per l'approvazione dell'eventuale **accordo conciliativo**: infatti, l'amministratore è certamente privo della facoltà di giungere ad una soluzione della controversia, come conferma Cass. 8 giugno 2020, n. 10846).

Sotto un'ottica ribaltata, la legittimazione attiva dell'amministratore può essere considerata nel senso di ricomprendere tra i "poteri" anche quelli finalizzati all'attuazione concreta (mediante **coercizione giudiziale**) delle decisioni assembleari (cfr. Trib. Trento nelle sentenze 21 novembre 2013 e 22 ottobre 2013). In tal senso, si è pure affermato che il nuovo amministratore "è *legittimato ad agire nei confronti del precedente per la restituzione dei documenti occorrenti all'esercizio della gestione condominiale senza necessità di esser autorizzato con delibera assembleare perché la legittimazione attiva processuale, conferita dall'art. 1130 c.c. per lo svolgimento delle attribuzioni ivi previste comprende quella prioritaria ed indispensabile per l'espletamento dei singoli momenti gestori, tra cui il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente*" (proprio così App. Bari 30 ottobre 2020 che definisce tali facoltà dell'amministratore come "**compiti recuperatori**". Nello stesso senso, Trib. Torino 8 luglio 2014 che precisa che l'amministratore "entrante" è legittimato all'**azione cautelare ante causam in via d'urgenza** a fini di consegna della documentazione, ossia a fini di condanna all'esecuzione specifica dell'obbligo di consegna, rilevando la qualità di mandatario dell'amministratore che detiene il legittimamente ciò che è di pertinenza esclusiva del mandante (*lato sensu*: il condominio) (*idem* anche Trib. Messina 13 marzo 2013).

● **Cura dell'osservanza del regolamento**: la possibilità di agire in difesa e/o per l'attuazione delle prescrizioni contenute nel regolamento va intesa ad ampio raggio (cfr. Trib. Roma 13 febbraio 2018). In tal senso la Suprema Corte ha precisato che l'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio ex art. 1130, comma 1, n. 1, cod. civ., è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condòmino non adibisca la propria unità immobiliare ad **attività vietata dal regolamento** condominiale contrattuale (nella specie, attività alberghiera), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso.

● **Riscossione dei contributi**: certamente l'amministratore può proporre autonomamente e senza preventiva autorizzazione assembleare l'azione giudiziale finalizzata alla riscossione dei contributi condominiali dovuti dai singoli par-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



tecipanti. Ovviamente, l'azione principale è quella monitoria prevista dall'art. 63 disp. att. cod. civ. (che consente la possibilità di ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo) ma non va certamente esclusa, nel caso in cui si presenti la necessità e non sussistano i requisiti per conseguire detta ingiunzione, la proposizione di un'azione ordinaria per ottenere una condanna al pagamento. Va detto che se, da una parte, l'art. 63 disp. att. cod. civ. richiama la pre/condizione della presenza dell'approvazione di una ripartizione da parte dell'assemblea, dall'altra, tuttavia, tale aspetto non è assolutamente necessario essendo possibile agire anche in sua mancanza (in tali termini, cfr., Trib. Messina 4 settembre 2023). Su tale ultimo aspetto e dal punto di vista operativo, Cass. 19 marzo 2021, n. 7876, ha precisato che nel caso in cui *"sia mancata l'approvazione dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea, l'amministratore del condominio è comunque munito di legittimazione all'azione per il recupero degli oneri condominiali promossa nei confronti del condòmino moroso, in forza dell'art. 1130 cod. civ., n. 3, potendo agire in sede di ordinario processo di cognizione, oppure ottenere ingiunzione di pagamento senza esecuzione provvisoria ex art. 63 disp. att. cod. civ., comma 1"* (nello stesso senso, anche Cass. 24 settembre 2020, n. 20003 che evidenzia che l'amministratore, oltre alla predetta usuale proposizione di un'azione ordinaria, può sempre ottenere una "normale" ingiunzione di pagamento ex art. 642 cod. proc. civ., vale a dire senza la concessione dell'esecuzione provvisoria consentita, appunto, solo se sussistono i requisiti dell'art. 63 disp. att. cod. civ.).

In definitiva, per poter agire ai fini della riscossione è sufficiente la mera approvazione della ripartizione di spesa (che individui specificamente le quote dovute dai singoli condomini) non essendo necessario che l'assemblea conferisca espressamente il relativo mandato all'amministratore (per quest'ultimo aspetto, cfr. Trib. Frosinone 25 luglio 2017).

Va da sé che a fronte del potere/dovere di riscuotere, che l'amministratore esercita nell'interesse del condominio fino al punto di poter proporre, come visto, un'azione legale, non possono essergli riconosciute, in base all'impostazione adottata dalla legge, facoltà di diverso tipo quale quella di concedere **dilazioni** e/o **rateizzazioni** (eventualità che può giustificarsi solo a fronte di una specifica decisione da parte dell'assemblea: cfr., in tal senso, Trib. Roma 13 settembre 2019).

Nell'ambito dell'attività di riscossione, inoltre, viene anche affermato che l'amministratore può chiedere un provvedimento di urgenza al giudice per ottenere l'autorizzazione alla **sospensione dell'erogazione del servizio di fornitura dell'acqua** nei confronti dei condòmini morosi in virtù di quanto sancito dall'art. 63 disp. att. cod. civ. (Trib. Brescia 27 gennaio 2014).

● **Atti conservativi:** come visto, ai sensi del § 4) del comma 1 dell'art. 1130 cod. civ. tra le attribuzioni dell'amministratore c'è quella di *"compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio"*. La locuzione utilizzata dal codice è chiaramente ampia ed omnicomprensiva, riferendosi ad una "categoria" di azioni che non è certo di facile perimetrazione.

Nel tentare, tuttavia, di individuare l'ambito entro il quale l'amministratore può agire autonomamente, va innanzitutto richiamata Cass. 31 gennaio 2018,

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

n. 2436 la quale, con evidente nettezza, precisa che *"l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, **deve interpretarsi estensivamente** nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato."*

La pronuncia si riferisce, nello specifico, al caso dell'azione per **vizi e difformità** delle **opere appaltate** prevista dall'**art. 1669 cod. civ.**, affermando che può essere proposta dall'amministratore *"senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto"* (conformi, su tale particolare aspetto, anche App. Campobasso 30 giugno 2021 nonché Cass. 19 marzo 2021, n. 7875 e Cass. 31 gennaio 2018, n. 2436 le quali ultime parlano entrambe di **"causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio e i singoli condomini ad agire per il risarcimento"**; nello stesso anche Cass. 17 febbraio 2020, n. 3846 e Trib. Monza 5 febbraio 2013; invece, con impostazione parzialmente diversa, si pone Cass. 27 aprile 2015, n. 8512, che, nell'affermare la legittimazione dell'amministratore, ha richiamato la finalità di promuovere una *"tutela indifferenziata dell'edificio nella sua unitarietà, in un contesto nel quale i pregiudizi derivino da vizi afferenti le parti comuni dell'immobile, ancorché **interessanti di riflesso** anche quelle costituenti proprietà esclusiva di condòmini"*).

Il fatto che l'amministratore possa proporre l'azione ex art. 1669 cod. civ. è certamente ribadito da ampia giurisprudenza (cfr. Cass. 19 aprile 2017, n. 9911 nonché App. Campobasso 23 luglio 2019 e Trib. Cagliari 4 agosto 2015); tuttavia non può omettersi di sottolineare che altre pronunce – di poco risalenti rispetto alle citate Cass. n. 7875/2021, n. 3846/2020 e n. 2436/2018 – hanno invece ritenuto che la legittimazione dell'amministratore del condominio non può estendersi alla proposizione, senza alcun mandato rappresentativo da parte dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie, in forma specifica o per equivalente pecuniario, relative ai danni subiti dai singoli condòmini nei rispettivi immobili di proprietà esclusiva (cfr. Trib. Torino 29 giugno 2016; Trib. Genova 20 settembre 2013; App. L'Aquila 1 dicembre 2012 nonché Trib. Siena 9 settembre 2014 per il quale la *"legittimazione spetta soltanto ai singoli condomini, nei cui confronti il costruttore si è obbligato"*).

Più in particolare, per Trib. Milano 11 ottobre 2011 va fatta una distinzione tra l'azione ex **art. 1667 cod. civ.** (con la quale il committente può richiedere che i vizi siano eliminati a spese dell'appaltatore o che il prezzo dell'appalto sia proporzionalmente diminuito, di natura contrattuale) e quella ex **art. 1669 cod. civ.** (relativa ai gravi difetti di costruzione che possono pregiudicare le parti comuni dell'edificio e diretta ad ottenere il ripristino dell'edificio, di natura extracontrattuale) con la conseguenza che per proporre la prima l'amministratore di condominio necessita di apposito mandato dell'assemblea condominiale.

Ampliando il raggio di analisi, va pure ricordato che nell'ambito degli "atti conservativi" (per i quali l'amministratore ha competenza autonoma e può proporre la relativa azione senza preventiva autorizzazione assembleare) sono state ritenute ricomprese anche:

- l'azione **reintegrazione nel possesso** (Cass. 13 novembre 2020, n. 25782);
- l'azione per la **manutenzione del possesso** (Trib. Milano 20 novembre 2019);
- l'azione finalizzata ad ottenere la condanna alla **demolizione di una sopraelevazione** realizzata in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche (Cass. 21 febbraio 2013, n. 4338);
- l'azione per ottenere il **rilascio di un immobile** condominiale (Cass. 8 febbraio 2012, n. 1768);
- l'azione con cui si chiede il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno a seguito di un'**occupazione abusiva** di area condominiale (Cass. 25 luglio 2011, n. 16230);
- nonché, l'**esercizio in sede penale dell'azione civile per il risarcimento dei danni** subiti dal condominio (**Cass. pen. 23 gennaio 2015, n. 3320**).

Al contrario e sempre nel contesto degli "atti conservativi" può dirsi, con ragionevole certezza, che l'amministratore non ha legittimazione autonoma a proporre le c.d. "**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 (cfr. Cass. 22 marzo 2013, n. 7327; Trib. Milano 27 agosto 2012; Trib. Genova 26 aprile 2012; nonché Cass. 20 settembre 2012, n. 15838 che le individua nell'azione di rivendica, in quella di violazione delle distanze legali tra costruzioni, nell'*actio confessoria* e nell'*actio negatoria servitutis*; e ancora Trib. Milano 26 gennaio 2012 che fa espresso riferimento alla domanda di costituzione della servitù coattiva sul cortile).

● Le azioni proposte dall'amministratore e il c.d. "**dissenso alle liti**": a fronte dell'ampio panorama delle azioni esercitabili autonomamente dall'amministratore, come sopra delineato, non va dimenticato che nel caso *de quo* (non sussistendo necessità di preventiva autorizzazione e, quindi, non essendo stata materialmente adottata una delibera assembleare che disponga la proposizione del giudizio) il singolo condòmino non ha la possibilità di esercitare il c.d. "dissenso alle liti".

In tal senso, infatti, Cass. 20 marzo 2017, n. 7095 ha avuto modo di precisare che "*in dette ipotesi, non è consentito al singolo condòmino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condòmini in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 cod. civ., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 cod. civ., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa*" (conforme anche Trib. Padova 6 settembre 2019).

\* Avvocato del Foro di Chieti