

## Comunione – Condominio - Locazione

---

# ***L'amministratore condominiale uscente può citare sia i singoli condomini sia il Condominio per il rimborso delle spese anticipate in corso di mandato***

di Saverio Luppino

[Corte di Cassazione, II<sup>a</sup> Sez. Civ., Ord. n. 27363 del 29 Ottobre 2018- Pres. Orilia – Cons. Rel. Bellini](#)

*“La natura parziaria dell’obbligazione non limita la rappresentanza processuale dell’amministratore, il quale può indifferentemente evocare in giudizio i singoli condomini morosi, oppure il Condominio in persona dell’amministratore pro tempore, conseguendo così, in entrambi i casi, un titolo da mettere in esecuzione avverso i singoli condomini per la quota di rispettiva competenza, operando la parziarietà come regola di imputazione interna del debito”.*

### CASO

La fattispecie in esame ripropone davanti al giudice di legittimità, la **questione sulla solidarietà o parziarietà delle obbligazioni condominiali e sulla legittimazione processuale passiva in materia condominiale**. L'amministratore condominiale uscente citava in giudizio, il Condominio in persona dell'amministratore subentrante, per vedersi rimborsate le somme anticipate nel corso del suo mandato; chiedeva la condanna in solido dei condomini al pagamento dell'intero importo ed in via subordinata al pagamento dei condomini in ragione della propria quota millesimale. Il Condominio resisteva, eccependo che la parte prevalente del debito era imputabile solamente ad una singola condomina morosa, mentre il limitato residuo era frutto della sommatoria delle quote dovute dai rimanenti condomini, asserendo inoltre che il mancato pagamento del debito, trovava giuridica giustificazione nella circostanza che l'attore aveva ommesso di esibire i giustificativi di spesa; chiedeva quindi accogliere l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c. per la somma risultante a carico di tutti i condomini ed in via concorrente accertarsi la parziarietà dell'obbligazione e quindi ascrivere la soltanto a carico della condomina morosa. Il Giudice di Pace condannava il Condominio al pagamento verso l'amministratore delle somme dovute; seguiva appello proposto dal Condominio, che ribaltava la decisione del giudice di prime cure e decideva per la divisibilità e parziarietà dell'obbligazione ascrivendola alla sola condomina morosa ed escludendo la solidarietà degli altri condomini. L'amministratore cessato dall'incarico/attore in primo grado, ricorreva in cassazione avverso tale sentenza proponendo due motivi di gravame: nel primo rilevava la falsa applicazione dell'art. 1314 c.c., stante la natura delle obbligazioni; con il secondo motivo rilevava l'errata analisi e applicazione dell'art. 63, 2 co, disp. att. c.c. per la parte in cui rileva che i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i

pagamenti.

## SOLUZIONE

La Corte ritiene che la natura dell'obbligazione in esame sia parziaria poiché in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, l'obbligazione in esame, avendo ad oggetto una somma di denaro, deve essere considerata come parziaria. Nella specie accoglie il ricorso promosso dall'amministratore cessato dall'incarico per il rimborso delle somme da lui anticipate nell'esecuzione dell'incarico, giustificando la circostanza che aveva il potere di citare in giudizio sia il Condominio, in persona dell'amministratore entrante che i singoli condomini, operando la parziarietà, come regola interna all'imputazione del debito ed avendo l'azione lo scopo di ottenere un titolo esecutivo da portare in esecuzione avverso i singoli condomini per la quota di loro competenza.

## QUESTIONI

Partendo proprio dall'analisi della natura delle obbligazioni assunte all'interno del condominio verso i terzi, la Corte, citando il principio di diritto delle Sezioni Unite<sup>[1]</sup>, rileva che la natura dell'obbligazione assunta dall'amministratore nel corso del proprio mandato nell'interesse del condominio, avente ad oggetto una somma di denaro, in assenza di una chiara previsione legislativa, vincola i condomini stessi dal criterio della parziarietà, concludendo infine che tali obblighi assunti per il Condominio devono essere imputati ai singoli componenti pro quota. Ora è noto che gli obblighi dell'amministratore condominiale sono stati ampliati integralmente dalla riforma del 2012 n. 220, la quale ha sostituito l'art. 1130 c.c. ed ha integralmente riformato anche l'altre norme, tra le quali l'art. 1129 c.c. e 63 disp. att. c.c.. In effetti l'ordinanza in commento, ribadisce che: *“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, sia cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino”*. Pertanto, stante la natura delle obbligazioni assunte dall'amministratore nell'interesse del condominio, si ritiene che esse debbano essere rimborsate nel momento esatto in cui l'obbligazione stessa è sorta.

Se ne deduce, come la parziarietà dell'obbligazione non influisce sulla rappresentanza processuale dell'amministratore, atteso che il terzo, in questo caso l'amministratore uscente, può indifferentemente evocare in giudizio i singoli condomini morosi o il condominio, conseguendo in entrambi i casi un titolo da mettere in esecuzione, con le regole della parziarietà, quindi per la quota di rispettiva competenza dei condomini, operando quest'ultima come “imputazione interna del debito”.

Il merito della sentenza è quello di avere fatto concreta attuazione e corretta interpretazione dell'articolo 63 disp. att. c.c., riformando la sentenza di primo grado, che aveva fatto erronea applicazione del disposto di tale ultimo articolo, nella parte in cui statuiva che: “ i creditori del condominio possano agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti”; atteso che

non sussiste nessun difetto di legittimazione passiva dell'amministratore subentrante a stare in giudizio per i condomini pro quota.

Sulla legittimazione processuale attiva e passiva dell'amministratore di condominio dottrina e giurisprudenza si sono divise, interpretando se e quando, quest'ultimo possa e debba agire in assenza di delibera condominiale. L'analisi del contenuto dell'art. 1131, 2.co del Codice Civile, consente affermare che nelle azioni riguardanti **le parti comuni dell'edificio**, l'amministratore può agire o essere convenuto in giudizio. La ratio dell'istituto è quella di favorire il terzo il quale voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di notificare gli atti processuali al solo amministratore, anziché citare tutti i condomini. Nel caso in esame, la Corte Suprema ha ritenuto che anche le somme anticipate dall'amministratore cessato dall'incarico per la gestione condominiale, possano ad ogni effetto attenere alle "cose, ai servizi, ed agli impianti comuni", cosicché appare corretta la citazione in giudizio tanto dell'amministratore subentrante quanto dei condomini.

Peraltro, la Corte si è spinta anche ad ulteriori interpretazioni della legittimazione processuale passiva, considerando che "l'obbligazione di rimborsare all'amministratore mandatario le anticipazioni da queste fatte nell'esecuzione dell'incarico", non si estingue per effetto della nomina del nuovo amministratore; quindi coesistono distinte obbligazioni concernenti, da un lato l'intero debito e dall'altro le singole quote, rispettivamente le une nei confronti del Condominio e le altre dei singoli condomini, a ciò tenuti in ragione dell'applicazione dell'art. 1123 c.c., che determina la ripartizione della spesa.[\[2\]](#)

Tutto quanto premesso, la Corte Cassazione, da una parte consolida il principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali e dall'altra accogliendo il ricorso proposto dall'amministratore cessato dall'incarico giustifica l'ammissibilità dell'azione sia nei confronti del Condominio che nei confronti dei singoli condomini morosi, che possono essere indifferentemente citati nell'esercizio della tutela del credito.

[\[1\]](#) Cass. sez. Un. n. 9148 del 2008

[\[2\]](#) Cass. Civ. 1851/2017; Cass. 8530/1996; Cass. 14530/17.

