

31 marzo 2022 11:23

Il Condominio. Legittimazione passiva dell'amministratore per debiti

di [Laura Cecchini](#)

Legittimazione passiva dell'amministratore per debiti

Il Tribunale di Potenza ([sentenza n.1359 del 1 dicembre 2021](#)) ha affrontato la questione inerente la legittimazione passiva dell'amministratore nell'ipotesi di azione per il recupero coattivo di debiti condominiali.

L'argomento, che non appare prima facie di particolare complessità, impone una disamina compiuta, con particolare riferimento alle implicazioni concernenti la fase meramente esecutiva, propedeutica all'escussione del debitore, in ragione della Novella intervenuta con la Legge n.220/2012 sul testo e contenuto degli artt. 1131, comma II, c.c. e 63, comma II, disp. att. c.c.

Sul punto, occorre, dunque, procedere alla lettura ed esegesi delle richiamate norme in combinato disposto per meglio comprendere la ratio della normativa vigente come espressa e modificata in occasione della Riforma del Condominio.

La pronuncia è anche l'occasione per ricordare e circoscrivere l'ambito in cui l'amministratore, quale rappresentante del condominio, è legittimato passivo verso i terzi.

La vicenda

Una società ha promosso procedimento monitorio contro un condominio per ottenere la condanna al pagamento delle fatture relative alle prestazioni effettuato sulla base di un contratto sottoscritto con l'amministratore, rimaste insolute.

Il condominio ha avanzato opposizione avverso il decreto emesso dal Tribunale, regolarmente notificato all'amministratore dello stesso, chiedendone la revoca, con contestuale accertamento dei condomini morosi e conseguente condanna solo di quest'ultimi per le quote di competenza e debenza.

Il giudizio è stato definito, tenuto conto della documentazione prodotta senza ulteriore istruttoria, con il rigetto della opposizione, per le motivazioni in appresso illustrate.

Legittimazione passiva dell'amministratore

Per quanto attiene al tema in esame, preliminarmente, appare utile ed opportuno ricordare che, proprio in funzione di agevolare l'identificazione della persona dell'amministratore, anche per i rapporti verso i terzi, la norma di cui all'art. 1129, comma V, c.c., prevede l'onere di apporre nell'ingresso al condominio o nello spazio di maggior uso comune, una targa con il suo nominativo e riferimenti.

Tale adempimento, è certamente volto a semplificare l'individuazione dell'amministratore in carica e dei suoi

contatti oltre, chiaramente, con riguardo a tutti i condomini, siano essi proprietari, conduttori o titolari di altro diritto, anche per ogni soggetto terzo che abbia necessità di rivolgersi al medesimo.

Tanto premesso, per un corretto inquadramento dell'argomento oggetto di censura da parte del condominio, è indefettibile richiamare l'art. 1131, comma II, c.c., rubricato "Rappresentanza", il quale afferma che «L'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio [1117]; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto». Il dettato della citata norma è intellegibile nel riconoscere l'amministratore quale soggetto destinatario di atti giudiziari o amministrativi che attengono a tutte le controversie che rientrino nell'ambito delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c., quali quelle aventi ad oggetto le parti comuni, nonché - come qui - quelle afferenti al pagamento preteso nei confronti del condominio da un terzo creditore, in adempimento di un'obbligazione assunta dal medesimo per conto dei partecipanti.

A conforto, è confacente riportare una massima del Tribunale di Roma, che riflette l'orientamento ormai consolidato della Giurisprudenza, secondo cui «L'amministratore di condominio convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio non ha bisogno di autorizzazione né ratifica, ex art. 1131, comma 2, c.c., da parte dell'assemblea, salvo l'obbligo, di mera rilevanza interna, di riferire a quest'ultima, in quanto trattasi di attività collegata all'esecuzione del mandato che gli è stato conferito.

Pertanto, l'amministratore senza necessità di autorizzazione o ratifica alcuna può proporre opposizione a decreto ingiuntivo, nonché impugnare la decisione del giudice di primo grado per tutte le controversie che rientrano nell'ambito delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c.» (Tribunale Roma sez. V, 24/09/2019, n.18006).

Posto ciò, non può sfuggire come, a fronte della obiezione sollevata dal condominio con la opposizione introdotta, in merito alla illegittimità dell'avvenuta emissione del decreto ingiuntivo contro il medesimo, concorra alla sua risoluzione non solo l'art. 1131, comma II, c.c. ma, anche, l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., in aderenza al quale «I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini».

Ebbene, nella fattispecie portata all'attenzione del Tribunale di Potenza, non vi è contrasto sul credito avanzato dalla società che ha ottenuto il decreto ingiuntivo opposto, né in relazione al titolo per cui è stato emesso né per l'ammontare.

La debenza della somma ingiunta è, per l'effetto, dovuta.

Nell'insorta vertenza, ciò che si contesta è la richiesta di condanna verso il condominio e non dei singoli condomini morosi.

La doglianza su questo presupposto, non può essere ritenuta fondata e, dunque, accolta.

Invero, nell'ipotesi de qua, è pacifica la legittimazione passiva dell'amministratore in relazione all'oggetto della ingiunzione.

Parimenti, non si può ignorare che, in materia, per tutte le obbligazioni imputabili al condominio, sussiste e si applica il principio di solidarietà passiva nell'interesse del creditore, propedeutico a rafforzare il diritto di quest'ultimo.

Pertanto, il creditore del condominio può chiedere ed ottenere l'adempimento dell'intera obbligazione nei confronti del medesimo.

Il menzionato principio risulta, peraltro, addirittura rafforzato dal testo dell'art. 63 disp. att. c.c., il quale lo afferma espressamente, riconoscendo esclusivamente il beneficio di escussione del condomino moroso per la sola fase esecutiva e non per quella relativa alla azione necessaria alla costituzione e/o al riconoscimento del titolo.

In conseguenza, appare di tutta evidenza e condivisibile, il rigetto da parte del Tribunale di Potenza della eccezione di legittimazione passiva sollevata, in quanto la richiesta dell'elenco dei condomini morosi all'amministratore attiene ad un momento successivo a quello dell'ottenimento del titolo - nel caso il decreto ingiuntivo - all'uopo evidenziando che, in ogni caso, qualora l'azione esecutiva verso i morosi non abbia integrale o parziale soddisfazione, il creditore avrà diritto di agire, anche e comunque, nei confronti degli altri, in rispondenza ed aderenza al principio di solidarietà passiva condominiale.

(da Condoinioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)