

**Rovina di edificio condominiale e rappresentanza processuale dell'amministratore -  
Cass. sez. II, ordinanza, 17 aprile 2024, n. 10380**

Legittimazione attiva dell'amministratore per l'azione verso il costruttore-venditore Cass. sez. II, ordinanza, 17 aprile 2024, n. 10380 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

*L'amministratore del condominio è legittimato attivamente nei confronti del costruttore/venditore per proporre azione risarcitoria per i soli vizi afferenti all'intero complesso edilizio, valutato nella sua unitarietà, senza alcuna distinzione tra le parti comuni e le parti private. Tale legittimazione, invece, non sussiste in ordine all'istanza di risarcimento per i danni da infiltrazioni derivanti dai richiamati vizi costruttivi, come verificatisi all'interno delle varie unità abitative dei condomini. Risulta, così, osservato il principio nomofilattico a mente del quale la legittimazione a promuovere l'azione di responsabilità ex art. 1669 c.c. spetta al condominio allorché i pregiudizi derivino da vizi afferenti alle parti comuni dell'immobile, ancorché interessanti, di riflesso, anche quelle costituenti proprietà esclusiva dei condomini, con la correlata legittimazione a richiederne la rimozione, eliminandone radicalmente le comuni cause.*

È pacifico che l'amministratore è obbligato a compiere tutti gli atti conservativi delle parti comuni. Tale prescrizione, contenuta nell'art. 1130, co. 1, n. 4, c.c., concentra nella figura dell'amministratore il potere-dovere di mettere in atto qualsivoglia tipo di azione, materiale e giudiziaria, che renda operativa questa specifica attribuzione.

Nella seconda ipotesi la domanda è finalizzata a prevenire o a far cessare comportamenti che possano determinare un pericolo per il condominio (come, ad esempio, nel caso delle azioni cautelari), oppure ad accertare l'altrui responsabilità per danni che interessano le parti comuni dell'edificio. Il caso concreto, poi, determina i limiti della legittimazione attiva dell'amministratore il quale, come previsto dall'art. 1131, co. 1, c.c., deve sempre chiedere l'autorizzazione all'assemblea per agire in giudizio se la lite sconfinava dalle prerogative che gli sono state riconosciute dalla legge.

Ciò premesso, la questione che ha costituito il nucleo dell'ordinanza della Corte di cassazione, ovvero l'esperimento dell'azione di accertamento per vizi all'edificio promossa dal condominio, in persona dell'amministratore oltre che da alcuni condomini nei confronti del costruttore/venditore dello stabile, si riferisce proprio al riconoscimento in capo all'amministratore della legittimazione a promuovere l'azione ex art. 1669 c.c.

E' stato riconosciuto che tale azione rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130 c.c. cit. in quanto tende a "rimuovere i gravi difetti di costruzione nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore di condominio (anche senza autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale) e i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto" (Cass. n.n. 2018/2436;17484/2006 ed altre).

Tuttavia, se i vizi di costruzione di un edificio in condominio coinvolgono solo proprietà private e non parti comuni, l'azione di risarcimento verso il venditore-costruttore, esperita ai sensi del combinato disposto degli artt. 1669 e 2058 c.c., ha carattere personale e deve essere proposta solo dai proprietari delle unità danneggiate, senza che al giudizio siano tenuti a partecipare anche gli altri comproprietari.

**Rovina di edificio condominiale e rappresentanza processuale dell'amministratore -  
Cass. sez. II, ordinanza, 17 aprile 2024, n. 10380**

Pertanto non sussiste, nel caso, un'ipotesi di litisconsorzio necessario nei confronti degli altri condomini, anche se in sede di esecuzione della sentenza possa insorgere una interferenza di riflesso tra il diritto riconosciuto (risarcimento del danno in forma specifica) ed i diritti degli altri condomini in conseguenza del quale i danneggiati, per poter effettuare i lavori necessari ad eliminare i difetti, dovranno procurarsi il consenso degli altri partecipanti al condominio quando le opere implicino un interessamento delle proprietà comuni (Cass. n. 6192/2018; Cass. n. 24301/2006).