



ANACI

**CENTRO STUDI REGIONALE  
DELLA LOMBARDIA**



Lecco 16 ottobre 2009

**Relazione avv. Fausto Moscatelli**

**Prescrizione nel condominio dopo la  
caduta della solidarietà**

# Prescrizione nel condominio dopo la caduta della solidarietà

- fausto moscatelli -

La prescrizione delle obbligazioni condominiali è materia composita, solo parzialmente intaccata da Cass. civ., sez. Unite 8-4-2008, n. 9148.

## I

### Crediti dell'amministratore nei confronti del Condominio

- a) per anticipazioni: prescrizione 10 anni
- b) per compensi: prescrizione in 3 anni (presuntiva) o 10 anni (ordinaria)

**Cass. civ., sez. II 04-10-2005, n. 19348 - Pres. Calfapietra V - Rel. Mazzacane V - P.M. Frazzini O (Conf.) - Cond. Villaggio Rosa Lido Marini Ugento c. Curatela Fall. Ert Di Costa Claudio**

Poichè il credito per le somme anticipate nell'interesse del condominio dall'amministratore trae origine dal rapporto di mandato che intercorre con i condomini, non trova applicazione la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 n.4 cod. civ., non trattandosi di obbligazione periodica; nè tale carattere riveste l'obbligazione relativa al compenso dovuto all'amministratore, atteso che la durata annuale dell'incarico, comportando la cessazione "ex lege" del rapporto, determina l'obbligo dell'amministratore di rendere il conto alla fine di ciascun anno

**Cass. civ., sez. II 04-10-2005, n. 19348 - Pres. Calfapietra V - Rel. Mazzacane V - P.M. Frazzini O (Conf.) - Cond. Villaggio Rosa Lido Marini Ugento c. Curatela Fall. Ert Di Costa Claudio**

#### Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 14.9.1999 il Fallimento della E. di C. C. proponeva gravame presso la Corte di Appello di Lecce avverso la sentenza del Tribunale di Lecce del 23.10.1998 che aveva rigettato per intervenuta prescrizione la domanda introdotta dal C. nei confronti del Condominio V. R. di L. M. per il pagamento delle somme dovute a titolo di retribuzione e di rimborso di spese anticipate dall'attore quale amministratore del suddetto Condominio per gli anni 1986 - 1990, ed aveva altresì respinto per mancanza di prove la domanda riconvenzionale per il risarcimento dei danni cagionati dal C. per "mala gestio".

Si costituiva in giudizio il Condominio V. R. chiedendo il rigetto dell'appello.

Con sentenza dell'11.7.2001 la Corte di Appello di Lecce condannava il Condominio V. R. al pagamento in favore dell'appellante della somma di lire 103.833.220 con gli interessi legali dal 12.7.1995.

Il giudice di Appello non condivideva l'assunto del primo giudice, che aveva ritenuto applicabile alla fattispecie l'art. 2948 n. 4 c.c. sulla base della considerazione che le somme richieste dovevano essere pagate periodicamente ad anno; in proposito rilevava che la disposizione ora richiamata non riguardava sicuramente il rimborso del denaro proprio anticipato dall'amministratore per incapienza di cassa per far a spese di natura condominiale; la Corte territoriale escludeva del pari l'operatività dell'art. 2948 n. 4 c.c. al credito relativo alla retribuzione, difettando il requisito della periodicità dell'obbligazione, atteso che l'incarico dell'amministratore di condominio ha durata legale predeterminata con l'obbligo di rendiconto alla fine di ciascun anno, cosicchè l'unicità annuale dell'incarico dispiega i suoi effetti anche sulla retribuzione che si consuma con il singolo incarico.

Il Giudice di Appello riteneva poi provato l'ammontare dei crediti pretesi dal fallimento con riguardo sia alla retribuzione che ai rimborsi, considerato relativamente a questi ultimi sia che l'appellato non aveva mai contestato che la copiosa documentazione prodotta "ex adverso" riguardasse somme impiegate in favore del Condominio sia che le

spese erogate, in parte anticipate ed in parte già deliberate, dovessero essere ritenute utili quando non addirittura necessarie.

Per la cassazione di tale sentenza il Condominio V. R. ha proposto un ricorso articolato in quattro motivi; il Fallimento E. di C. C. non ha svolto attività difensiva scritta in questa sede, considerato che è stato soltanto depositato un atto denominato "atto di Costituzione tardiva" del 18.2.2002 non notificato al ricorrente; l'avvocato R. M. nella qualità di difensore del Fallimento E. di C. C. ha peraltro partecipato alla discussione orale.

#### **Motivi della decisione**

Con il primo motivo il ricorrente censura la sentenza impugnata per non aver considerato che il C., che aveva introdotto il giudizio di primo grado con atto di citazione notificato il 12.7.1995 (mentre la Curatela del Fallimento E. di C. C. si era costituita nel giudizio di primo grado in data 21.4.1997), era già stato dichiarato fallito fin dall'anno 1991, cosicché al momento della proposizione della domanda formulata dinanzi al Tribunale di Lecce egli era privo della capacità d'agire, con conseguente insanabilità "ex tunc" di tale vizio, rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio.

La censura è infondata.

Invero secondo il consolidato orientamento di questa corte, al quale si ritiene di dover pienamente aderire, la perdita della capacità processuale del fallito a seguito della dichiarazione di fallimento non è assoluta, ma relativa alla massa dei creditori, alla quale soltanto - e per essa al curatore - consentito eccepirlo, con la conseguenza che, se il curatore rimane inerte ed il fallito agisce per proprio conto, la controparte non è legittimata a proporre l'eccezione né il giudice può rilevare d'ufficio il difetto di capacità processuale (vedi "ex multis" Cass. 5.7.2000 n. 8975; Cass. 26.4.2001 n. 6085; Cass. 27.2.2003 n. 2965).

Con il secondo motivo il ricorrente, deducendo violazione e falsa applicazione degli articoli 112 c.p.c. e 1134 - 1720 e 2041 c.c., assume che la sentenza impugnata, travisando la domanda proposta dal C. con riferimento all'art. 1720 c.c. relativa alla restituzione delle somme di denaro anticipate nell'interesse del Condominio, operando un inammissibile mutamento della domanda, ha fatto riferimento all'azione di ingiustificato arricchimento, caratterizzata da una diversa "causa petendi" e da differenti oneri probatori.

La censura è infondata.

Il Giudice di Appello ha espressamente richiamato l'art. 1720 primo comma c.c. con riferimento alla domanda del C. relativa alla restituzione delle somme anticipate quale amministratore nell'interesse del Condominio V. R., conformemente del resto all'orientamento pacifico di questa Corte che ricollega appunto al mandato il rapporto instaurato tra l'amministratore ed il Condominio o i singoli condomini, con il conseguente riconoscimento del diritto dell'amministratore cessato dall'incarico di proporre l'azione per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del Condominio nel corso della sua gestione (Cass. 27.9.1996 n. 8530; Cass. 12.2.1997 n. 1286).

Pertanto la tesi del ricorrente non può essere suffragata, alla luce di quanto ora esposto, dal semplice richiamo all'espressione contenuta nella sentenza impugnata secondo cui il C. aveva richiesto la "restituzione delle somme necessarie a reintegrare il suo patrimonio così depauperato", non essendo certo sufficiente l'utilizzazione di quest'ultimo termine per ritenere che il Giudice di Appello abbia inteso evocare gli elementi costitutivi dell'azione generale di arricchimento (ovvero l'arricchimento di una persona quale conseguenza diretta dell'impoverimento di un altro soggetto e l'assenza di giusta causa) e farne applicazione nella fattispecie, non essendovi alcuna traccia in proposito nella sentenza impugnata.

Con il terzo motivo (articolato nei numeri 3 e 3 bis) il ricorrente, denunciando violazione e falsa applicazione dell'art. 2948 n. 4 c.c. nonché omessa, perplessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, censura la sentenza impugnata per avere escluso l'applicazione nella specie della prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 n. 4 c.c..

In proposito il ricorrente si richiama all'obbligo annuale dell'amministratore di presentazione all'assemblea dei condomini di un rendiconto nel quale debbono essere inserite anche le eventuali somme di denaro anticipate dall'amministratore medesimo nell'interesse del Condominio, cosicché i relativi crediti si trasformano in obblighi per i condomini da adempiersi ad anno o in termini più brevi.

Analogamente anche il credito relativo al compenso dell'amministratore, assume il ricorrente, si ricollega ad una "causa debendi" continuativa, in quanto correlata al mandato ad amministrare ed alle prestazioni periodiche o di durata ad esso connesse, non incidendo sulla natura di tale credito la durata del rapporto, annuale o pluriennale che sia.

Il ricorrente inoltre rileva che nella fattispecie dagli atti di causa era emerso che, dopo l'assemblea dell'estate del 1997 non era intervenuta alcuna delibera assembleare di conferma del C. nella carica di amministratore, cosicché non era possibile individuare una serie di rapporti annuali, ma un unico rapporto di gestione protrattosi oltre la prima scadenza fino alla effettiva cessazione; pertanto doveva ritenersi che tutti i crediti relativi alle obbligazioni nascenti da tale

rapporto erano maturati periodicamente ad anno, con conseguente applicazione ad essi della prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 n. 4 c.c.

La censura è infondata.

Sotto un primo profilo deve escludersi che il credito preteso dal C. per somme di denaro anticipate nell'interesse del Condominio possa essere assoggettato alla prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 n. 4 c.c., dovendosi ricondurre la relativa "causa petendi", come si è già esposto, nell'art. 1720 primo comma c.c. con conseguente applicazione della prescrizione decennale, non trattandosi evidentemente di una obbligazione periodica; né può giungersi a conclusioni diverse per il fatto che tale credito generalmente sia portato a conoscenza dei condomini in sede di presentazione del rendiconto, posto che una simile circostanza non attiene alla natura dell'obbligazione, ma soltanto alle modalità di accertamento e di liquidazione del credito stesso, come correttamente sostenuto dal Giudice di Appello.

Riguardo poi al credito vantato dal C. quale compenso per la sua attività di amministratore, occorre fare riferimento alla durata legale annuale di tale incarico secondo quanto previsto dall'art. 1129 secondo comma c.c., che pone quindi un limite temporale inderogabile, a prescindere dalla possibilità di rinnovo dell'incarico medesimo o dalla proroga dei poteri dell'amministratore fino alla nomina di altro soggetto in sua sostituzione. Sulla base di tali premesse è pienamente condivisibile l'assunto della sentenza impugnata secondo cui la durata annuale dell'incarico spiega l'obbligo dell'amministratore di rendiconto alla fine di ciascun anno (art. 1130 ultimo comma c.c.), allorché il rapporto invero cessa "ex lege", e soprattutto incide sulla natura dell'obbligo di corrispondere la retribuzione, difettando il requisito necessario della periodicità per l'applicazione dell'art. 2948 n. 4 c.c.; a tale ultimo riguardo è infatti evidente che la cessazione legale dell'incarico di amministratore determina la necessità di corrispondere a quest'ultimo la retribuzione, cosicché il relativo obbligo deve essere adempiuto non già periodicamente ma al compimento della prestazione posta a carico dell'amministratore, ovvero al decorso annuale dell'incarico.

Infine deve rilevarsi l'inammissibilità di quella parte della censura che prospetta nella fattispecie un solo rapporto di gestione protrattosi oltre la prima scadenza fino alla effettiva cessazione, trattandosi di questione implicante un accertamento di fatto non trattato nella sentenza impugnata, e pertanto nuova.

Con il quarto motivo il ricorrente, deducendo violazione e falsa applicazione degli articoli 1130 secondo comma - 1134 - 1206 - 1460 - 2697 - 2702 c.c. - 115 e 116 c.p.c., assume che nel merito il credito preteso dalla controparte non era stato comunque provato, atteso che il C. non aveva proceduto all'obbligo di presentazione annuale del rendiconto; il ricorrente sostiene inoltre che la documentazione prodotta dal C. a sostegno del proprio credito era generica e non analitica, che comunque i condomini intervenuti alle assemblee convocate dal C. negli anni 1986 e 1987 avevano contestato specificatamente la riferibilità delle spese agli interessi del condominio, e che comunque dall'estate 1989, allorché i condomini non riconobbero il C. come amministratore, doveva escludersi che le spese da questi anticipate fossero conformi agli interessi comuni.

Il Condominio ricorrente nega infine che esistesse un onere a suo carico di contestare specificatamente le singole voci di spesa indicate dal C. in assenza di un rendiconto da parte di quest'ultimo.

La censura è infondata.

Il Giudice di Appello con un accertamento di fatto sorretto da motivazione congrua e priva di vizi logici ha rilevato che il C. aveva prodotto una copiosa documentazione analiticamente indicata e contestata solo genericamente dalla controparte, che in particolare non aveva negato che le pezze giustificative si riferissero a somme impiegate nell'interesse del Condominio, osservando soltanto che le spese non sarebbero state autorizzate o confermate

dall'assemblea; in proposito la sentenza impugnata ha peraltro osservato, senza specifica censura sul punto, che in realtà si trattava di spese in parte già deliberate ed in parte anticipate in quanto inerenti a rapporti obbligatori di durata intercorrenti tra il Condominio e terzi, quindi oggettivamente utili o addirittura necessarie.

In definitiva pertanto il ricorrente si limita inammissibilmente a prospettare una diversa valutazione in ordine alla efficacia della prova del credito preteso dalla controparte deducendo altresì elementi di fatto non trattati nella sentenza impugnata, cosicché tale ultima parte della censura presenta un ulteriore profilo di inammissibilità.

Il ricorso deve quindi essere rigettato; le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento di Euro 100,00 per spese e di Euro 2.500,00 per onorari di avvocato.

### **Giudice di pace sez. II Napoli, 28-11-2001, n. 52976 - G.U. Caputo - Pinzero N. c. Condom. Via Fiorentina a Chiaia n. 8/bis (NA)**

Il diritto per anticipazioni effettuate dall'amministratore per conto del condominio **non è soggetto al termine di prescrizione di cui all'art. 2956, comma 2 c.c.**, poiché l'attività di amministratore di un condominio non può ricomprendersi tra le attività professionali in senso stretto, anche se svolta da chi abbia la qualifica di iscritto in un albo professionale. Detto diritto, tuttavia, **è soggetto al termine di cui all'art. 2948 n. 4 c.c.**, in quanto è onere dell'amministratore sottoporre all'organo assembleare, all'inizio di ogni anno di gestione, il proprio rendiconto.

Edita in *Immobili & proprietà*, 2002, 4, 220, a cura di BOCCHETTI, BUTTAFAVA, EMANUELLI

### **Tribunale Milano, 05-11-1990 - Buzzella c. Cond. corso S. Gottardo 7, Milano**

Poiché l'attività di amministratore di condominio non può ricomprendersi fra le attività professionali in senso stretto, il diritto di credito dell'amministratore per le anticipazioni effettuate per conto del condominio, anche nel caso in cui lo stesso abbia la qualifica di iscritto in un albo professionale **non è soggetto al termine di prescrizione ex art. 2956, n° 2, c.c., ma al termine di cui all'art. 2948, n° 4, c.c.**

Edita in *Arch. Locazioni*, 1991, 123

## **II**

### **La prescrizione della azione di risarcimento dei danni per responsabilità professionale**

### **Cass. civ., sez. II 27-05-1982, n. 3233 - Pres. DE BIASI P - Rel. SAMMARTINO M - P.M. DETTORI P (PARZ DIFF) - CUCCARO c. COND V NEMORENS**

L'azione promossa dal condominio contro l'amministratore dello stesso diretta a far valere la **responsabilità** dello stesso per omesso versamento all'ente previdenziale dei contributi a carico del condominio che gli siano stati corrisposti dai condomini è da qualificare come azione di **risarcimento dei danni da inadempimento contrattuale** all'obbligo dell'amministratore di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del

buon padre di famiglia a norma dell'art. 1710 cod. CIV. tale azione è soggetta all'ordinaria **prescrizione decennale** ex art. 2946 cod. CIV.

**Cass. civ., sez. II 05-11-1992, n. 11981 - Pres. Bronzini A - Rel. Patierno A - P.M. Golia R (Conf) - Del Vecchio c. Lazzaretti**

L'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, qualora la ripartizione delle spese sia avvenuta soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1135 n. 3 cod. civ., sorge soltanto dal momento della approvazione della delibera assembleare di ripartizione delle spese. Ne consegue che la prescrizione del credito nei confronti di ciascun condomino inizia a decorrere soltanto dalla approvazione della ripartizione delle spese e non dall'esercizio di bilancio.

### III

#### La prescrizione del credito del condominio verso il condomino

**Cass. civ., sez. II 26-02-2009, n. 4679:** *“Con il secondo motivo la ricorrente incidentale denuncia violazione degli artt. 2946 e 2947 c.c.; deduce di aver eccepito la prescrizione dell'azione risarcitoria, atteso che anche alla stregua delle epoche erroneamente attribuite dalla corte alle rispettive costruzioni, sarebbero per tutte decorsi il termine del quinquennio entro il quale sono prescrivibili le azioni risarcitorie.*

*Il motivo è infondato, perchè quanto al danno per **erronea ripartizione degli oneri condominiali la prescrizione può essere maturata solo per quelli anteriori di oltre cinque anni alla proposizione dell'azione, mentre detti danni hanno continuato a maturare in relazione alle ulteriori erronee ripartizioni nei successivi bilanci condominiali; quanto al danno da lesione per violazione delle norme urbanistiche ed edilizie, se in concreto sussistente, esso ha natura permanente, sicchè il diritto al risarcimento sorge e può essere esercitato in ogni istante, con l'effetto che il termine prescrizione decorre de die in diem, mano a mano che i danni stessi accadono (Cass., 13 marzo 2007, n. 5831; Cass., 29 settembre 2006, n. n. 21190; Cass., 26 maggio 2006, n. 12647).***”.

**Trib. Monza Sez. I, 09-09-2008**

*Motivi della decisione*

*IN VIA PRELIMINARE*

*a) Sull'asserita intervenuta prescrizione del diritto del Condominio di Via (omissis) di Monza a richiedere gli oneri condominiali*

*Come, poi, riconosciuto dalla stessa parte opponente, interessata a fare valere tale eccezione preliminare, è noto che i pagamenti periodici relativi alle spese condominiali, cui è tenuto il singolo condomino nei confronti della collettività condominiale, rientrano nella previsione dell'art. 2948, n. 4, cod. civ., con la conseguenza del loro assoggettamento alla prescrizione breve quinquennale (Cfr. su tutte Cass. Civ., Sez. II, n. 12596 del 28 agosto 2002).*

*Nel caso in esame, la prima richiesta di pagamento di oneri condominiali che risulta provata da parte del Condominio opposto risale al 16 aprile 2004 (doc. 1 parte opposta) e, pertanto, unicamente gli eventuali crediti per spese anteriori al 16 aprile 1999 devono ritenersi prescritti.*

### **Interruzione della prescrizione**

**Cass. civ., sez. I 23-02-2005, n. 3786 - Pres. Proto V - Rel. Ceccherini A - P.M. Russo R (Diff.) - Ass. Zona Produttori Agrumari c. Min. Politiche Agricole**

La lettera raccomandata con cui si provveda a costituire in mora una società in persona del suo legale rappresentante è idonea ad interrompere la prescrizione, ancorchè inviata non alla sede della società ma **al domicilio del detto rappresentante legale**, non richiedendosi, come per la notifica a mezzo di ufficiale giudiziario, l'osservanza delle regole previste dall'art. 145 cod. proc. civ., bensì dovendosi ritenere che la società destinataria ne sia venuta a conoscenza tramite la persona di tale suo rappresentante.

**Tribunale sez. XIII Milano, 10-07-2008 - Rel. Giuiuzza - G.E. c. Condominio**

L'**inserimento delle spese condominiali nei consuntivi approvati** nei verbali di assemblea e la trasmissione documentata di bollettini e solleciti di pagamento sono fatti idonei ad interrompere la prescrizione dei crediti per le somme richieste dal condominio per le spese gravanti sui condomini.

Edita in Massima a cura di Ipsa - Gruppo Wolters Kluwer Italia

**Cass. civ., sez. III 07-05-1980, n. 3004 - Pres. SBROCCA N - Rel. SCHERMI A - P.M. ANTOCI S (CONF) - VENERI c. CLAVIO**

Il **riconoscimento del diritto** - che, ai sensi dell'art. 2944 Cod. civ., interrompe la prescrizione - non deve provenire necessariamente dal soggetto contro il quale il diritto stesso viene fatto valere, ma, costituendo un atto giuridico che non eccede l'ordinaria amministrazione, ben può essere posto in essere dal mandatario fornito di procura generale, indipendentemente dalla mancanza di un'espressa indicazione.

**Cass. civ., sez. Lavoro 22-08-1991, n. 9040 - Pres. Menichino G - Rel. Fanelli O - P.M. Golia R (Conf) - Inail c. Oprafil S.p.a.**

La lettera raccomandata con cui si provveda a costituire in mora una società in **persona del suo legale rappresentante, e sia a questo indirizzata, è idonea ad interrompere la prescrizione** (nella specie, del termine per l'azione di regresso dell'I.N.A.I.L. ex art. 112 del D.P.R. 30 giugno 1965 n. 1124) ancorché inviata non alla sede della società ma al domicilio del detto rappresentante legale, non richiedendosi, come per la notifica a mezzo di ufficiale giudiziario, l'osservanza delle regole previste dall'art. 145 cod. proc. civ., bensì dovendosi ritenere che la società destinataria ne sia venuta a conoscenza tramite la persona di tale suo rappresentante.

**Cass. civ., sez. I 20-04-1990, n. 3302:**

Poiché ai sensi dell'art. 1219 comma 1 c.c. la costituzione in mora del debitore mediante intimazione o richiesta fatta per iscritto, è idonea ad interrompere la prescrizione (art. 2943 ultimo comma c.c.) **in quanto sia rivolta e comunicata al debitore o al suo rappresentante**, ne consegue che la costituzione in mora del delegatario in tanto può essere idonea ad interrompere la prescrizione del diritto alla indennità anche nei confronti del coassicuratore delegante in quanto quest'ultimo, con l'atto di delega, **gli abbia conferito altresì l'incarico di pagare l'intero importo dell'indennità (con riferimento cioè alla quota ricadente a carico del rappresentato, stante l'esclusione della solidarietà)**.

Nella specie, la Corte d'appello ha accertato che il potere di rappresentanza sostanziale fu dalla coassicuratrice Norditalia conferito alla Euro Lloyd, delegataria, in maniera molto ampia fino a comprendere non solo lo svolgimento del rapporto assicurativo **ma anche la sua esecuzione e quindi il pagamento dell'indennità**, con la conseguenza che ha rettamente ritenuto che le lettere interruttive della prescrizione inviate alla delegataria hanno prodotto effetti anche nei confronti della delegante Norditalia.

Non può addursi in contrario che l'assicurato, con gli atti di costituzione in mora abbia chiesto alla Euro Lloyd, delegataria, il pagamento dell'intera indennità senza indicare che la richiesta e la messa in mora dovesse intendersi riferita espressamente anche nei confronti dell'altro debitore (delegante).

In proposito la Corte di appello ha osservato come nella specie, per espressa clausola contrattuale, ogni comunicazione si dovesse intendere fatta o ricevuta dalla delegataria nel nome e per conto di tutte le coassicuratrici e che perciò anche le lettere interruttive della prescrizione dovessero intendersi inviate dalla Euro Lloyd e dalla stessa ricevute anche in nome e per conto della coassicuratrice Norditalia.

**Cass. civ., sez. Lavoro 22-02-2006, n. 3873 - Pres. MATTONE Sergio - Est. FIGURELLI Donato - P.M. Gaeta Pietro - D.F. c. Rete Ferroviaria Italiana Società per Azioni - R.F.I. S.p.A.**

Ai fini della costituzione in mora del debitore e della interruzione del termine di prescrizione, è sufficiente che il mandatario sia **investito, anche senza formalità, di un generico potere di rappresentanza**, dimostrabile con ogni mezzo di prova, comprese le presunzioni. (Nella specie, la S.C. ha annullato la sentenza impugnata, la quale aveva

ritenuto che non fosse idonea ad interrompere il decorso del termine di prescrizione una lettera firmata da soggetto sfornito di procura scritta ai fini dell'atto giuridico extragiudiziale, poi designato dal lavoratore medesimo quale difensore con procura a margine del ricorso introduttivo del giudizio di primo grado).

**Nota a Cass. civ., Sez.Lavoro, 22 Febbraio 2006, N.03873**

In conformità, cfr. Cass. 16 dicembre 2002, n. 17997, che ha cassato con rinvio la sentenza impugnata che aveva ritenuto inidoneo ad interrompere la prescrizione un atto proveniente da un istituto di patronato, in quanto non risultava documentato l'avvenuto conferimento di un espresso mandato con rappresentanza da parte del lavoratore al patronato; la S.C. ha in proposito rilevato che lo "specifico mandato" al patronato è necessario solo per conciliare o transigere la lite.

<b>Rappresentanza sostanziale e processuale dell'amministratore condominiale</b>
--

**Cass. civ., sez. Unite 08-04-2008, n. 9148**

Orbene, **la rappresentanza, non soltanto processuale**, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni - ai compiti ed ai poteri - stabilite dall'art. 1130 cod. civ..

In giudizio l'amministratore rappresenta i singoli condomini, i quali sono parti in causa nei limiti della loro quota (art. 1118 e 1123 cod. civ.). L'amministratore agisce in giudizio per la tutela dei diritti di ciascuno dei condomini, nei limiti della loro quota, e solo in questa misura ognuno dei condomini rappresentati deve rispondere delle conseguenze negative. Del resto, l'amministratore non ha certo il potere di impegnare i condomini al di là del diritto, che ciascuno di essi ha nella comunione, in virtù della legge, degli atti d'acquisto e delle convenzioni. In proporzione a tale diritto ogni partecipante concorre alla nomina dell'amministratore e in proporzione a tale diritto deve ritenersi che gli conferisca la rappresentanza in giudizio. Basti pensare che, nel caso in cui l'amministratore agisca o sia convenuto in giudizio per la tutela di un diritto, il quale fa capo solo a determinati condomini, soltanto i condomini interessati partecipano al giudizio ed essi soltanto rispondono delle conseguenze della lite.

Pertanto, l'amministratore - in quanto non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti dei suoi poteri, che non contemplano la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c. - non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota.

<b>Estensibilità del titolo contro il condomino</b>
---

**Cass. civ., sez. Unite 08-04-2008, n. 9148**

2.6 Il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati. **Conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può**

procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno

**Tribunale Napoli, sez. V civile, sentenza 11.03.2009 n° 6693**

Nella sentenza 6693/2009 il giudice dell'esecuzione di Napoli - ai sensi del II comma dell'art. 654 c.p.c. - ha ritenuto sufficiente la notifica effettuata all'amministratore *pro tempore* del Condominio (ai sensi del II comma dell'art. 643 c.p.c. con menzione nel precetto del provvedimento che ha disposto l'esecutorietà e dell'apposizione della formula) al fine di poter poi validamente intraprendere una azione esecutiva nei confronti del singolo condomino basata su un decreto ingiuntivo emesso nei confronti del Condominio senza la necessità di una nuova notifica del titolo esecutivo e del precetto al condomino interessato, e ciò in deroga all'art. 479 c.p.c..