



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)

Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907

www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it

C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



L'Amministratore di condominio può nominare sia l'avvocato sia il tecnico.

L'amministratore di condominio può provvedere alla nomina di un avvocato per resistere in giudizio senza la previa delibera autorizzativa dell'assemblea.

Avv. Mariano Acquaviva 07/10/2022

La Corte d'Appello di Catanzaro, con la sentenza n. **914 del 28 luglio 2022**, ha ribadito un principio oramai consolidato in giurisprudenza: l'amministratore di condominio può provvedere a nominare un avvocato del condominio senza una previa delibera di autorizzazione dell'assemblea. Si tratta infatti di un potere che deriva dal più generale dovere di **tutelare il condominio** contro le azioni intraprese da terzi (condòmini inclusi).

Al di là di tale principio, pacificamente richiamato dalla corte calabrese, la sentenza in commento è interessante per altri due aspetti: l'estensione di tale potere dell'amministratore anche alla nomina di un tecnico di fiducia che possa sostenere le ragioni del condominio in giudizio; la conferma del principio secondo cui l'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto e non astratto.

Soffermiamoci su questi aspetti analizzando la sentenza in commento la quale, come ricordato, ha affermato che **l'amministratore può nominare sia l'avvocato che il tecnico**.

Delibera nomina avvocato e tecnico: il primo grado.

Uno dei condòmini **impugnava la delibera** con cui venivano nominati il **difensore di fiducia** e un tecnico al fine di far fronte a un giudizio di ATP in cui era coinvolto il condominio.

A parere dell'attore, la delibera sarebbe stata assunta con un **quorum inferiore** a quello di legge; pertanto, la stessa andava annullata.

Il giudizio di primo grado terminava con la soccombenza dell'attore, il quale proponeva pertanto appello.

Delibera nomina avvocato e tecnico: i motivi d'appello.

Davanti al giudice di seconde cure l'appellante riproponeva le stesse doglianze del primo grado, alle quali aggiungeva che, in subordine, venisse dichiarata la **cessazione della materia del contendere** atteso che, nelle more, l'assemblea era stata successivamente riconvocata per ratificare la delibera impugnata, approvando lo stesso ordine del giorno ma, questa volta, con le maggioranze di legge.

Delibera nomina avvocato e tecnico: la decisione.

La Corte d'Appello di Catanzaro, con la sentenza n. **914 del 28 luglio 2022** in commento, ha rigettato l'impugnazione confermando la decisione di primo grado.

Secondo la corte calabrese, sebbene sia esatto, come sostenuto dall'appellante, che in caso di delibera assunta in violazione delle norme sul **quorum minimo legale** cui segua una nuova deliberazione sullo stesso ordine del giorno, il giudice sia tenuto a dichiarare **cessata la materia del contendere**, è altrettanto evidente che la nomina di un tecnico per l'accertamento dei danni e la nomina di un legale per conto del condominio **non necessitava di una previa delibera autorizzativa** o ratifica dell'assemblea condominiale.

Ed invero, secondo consolidata giurisprudenza di legittimità, l'amministratore del condominio può



provvedere alla nomina di un avvocato per resistere in giudizio senza una precedente delibera autorizzativa dell'assemblea (*ex multis*, Cass. sent. n. 1451/2014; Cass. sent. n. 27292/2005, secondo cui «*in tema di condominio negli edifici, l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientra fra le attribuzioni proprie dello stesso*»).

L'interesse a impugnare la delibera condominiale.

La Corte d'Appello di Catanzaro ha altresì richiamato, in materia nullità e/o annullabilità di delibere condominiali, il costante indirizzo secondo cui la prima e fondamentale indagine che il giudice deve compiere concerne l'**esistenza dell'interesse ad impugnare la delibera condominiale**, che deve essere **concreto e non astratto**.

In questo senso la pacifica giurisprudenza di legittimità, secondo cui «*Con riguardo alla impugnazione di delibere condominiali invalide, la valutazione dell'interesse alla impugnazione si pone in termini di strumentalità rispetto alla decisione sulla rilevabilità d'ufficio della nullità*.

Infatti, posto che il giudice può e deve rilevare la eventuale nullità dell'atto posto a fondamento della domanda, non ha senso, ove ad essa la parte non abbia interesse, che detta nullità sia effettivamente rilevata. L'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronuncia di merito può derivare, e non solo astratto.

La valutazione della relativa sussistenza è questione di merito, potendo solo quella sull'esistenza dell'interesse in astratto configurare una questione di diritto.

Pertanto, essa, se motivata in modo logicamente corretto e sufficiente dal giudice di merito, non è censurabile in sede di legittimità» (Cass. sent. n.15377/2000).

Nello stesso senso altra sentenza: «*Il condomino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale*» (Cass. n. **6128/2017**).

Mutuando i suddetti principi al caso di specie e tenuto conto che all'ordine del giorno era prevista la nomina di un tecnico e di un avvocato di fiducia del condominio, l'appellante, dall'eventuale accoglimento della domanda di annullamento della delibera impugnata, non avrebbe tratto alcuna **posizione di vantaggio**.

Insomma: l'impugnazione sarebbe stata in ogni caso inutile, proprio perché l'amministratore può nominare avvocato e tecnico di fiducia senza dover chiedere l'autorizzazione all'assemblea.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/amministratore-puo-nominare-sia-lavvocato-sia-il-tecnico.19790>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano