

**SOMMARIO:** 1. La figura dell'amministratore. – 2. La nomina. – a) Modalità. – 3. Requisiti soggettivi. – a) Accettazione. – 4. La nomina da parte dell'autorità giudiziaria ordinaria. – a) Conflitto di interessi tra amministratore, condomini, singoli partecipanti. – 5. Durata del rapporto. – a) *Prorogatio* dei poteri. – b) Registro previsto dal comma 4 dell'art. 1129 c.c. – 6. Onerosità del compenso. – a) compenso per l'amministratore giudiziario. – 7. Poteri dell'amministratore. – 8. Attribuzioni dell'amministratore. – a) Esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea. – b) Osservanza del regolamento. – c) Disciplina dell'uso delle cose comuni e delle prestazioni di servizi. – d) Servizio di portierato. – e) Altre prestazioni di servizi. – f) Riscossione dei contributi. – g) Erogazione delle spese. – h) Atti conservativi. – 9. Revoca da parte del condominio. – 10. Revoca da parte dell'autorità giudiziaria ordinaria.

## 1. *La figura dell'amministratore.*

Cinque articoli esclusivi e qualche altra norma sparsa, che parlano di nomina, revoca, di liti e di sanzioni da infliggere ai morosi e agli indisciplinati. Ma su tutto c'è la responsabilità.

Il codice civile dedica interamente all'amministratore del condominio cinque articoli ed esattamente 1129, 1130, 1131, 1133 c.c. e 64 disp. att., ulteriori regole che riguardano l'amministratore sono contenute in altre norme dedicate principalmente ad altri soggetti e problemi. Così l'art. 1135 dedica indirettamente all'amministratore (come soggetto della conferma da parte dell'assemblea) il numero 1 del comma 1 e diret-

tamente il comma 2 (lavori urgenti di manutenzione straordinaria); l'art. 1136 prevede (ultimo comma) la tenuta da parte dell'amministratore di un registro nel quale trascrivere il processo verbale delle deliberazioni assembleari, mentre al comma 4 dispone particolari maggioranze per le deliberazioni assembleari concernenti la nomina e la revoca dell'amministratore; l'art. 1134 esclude che il condomino, che abbia fatto spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore (o dell'assemblea), abbia diritto al rimborso, salvo il caso dell'urgenza; l'art. 1132 prevede che il dissenso del condominio rispetto alle liti (attive o passive) deliberate dall'assemblea debba essere espresso con atto notificato all'amministratore; l'art. 1138 rinvia all'eventuale (ma obbligatorio, quando il numero dei condomini è superiore a dieci) regolamento di condominio per ulteriori disposizioni relative all'amministratore; l'art. 63 disp. att. legittima l'amministratore a richiedere (e ottenere) decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, per la riscossione dei contributi (comma 1) e a sospendere al condominio moroso (se il regolamento condominiale lo preveda) la utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di separato godimento, l'art. 66 disp. att. attribuisce all'amministrazione la facoltà di convocare in via straordinaria l'assemblea quando questi lo ritenga necessario; e infine all'art. 70 delle stesse disposizioni la legge prevede la devoluzione del fondo, di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie, del corrispettivo delle sanzioni irrogate per le infrazioni al regolamento condominiale.

La figura dell'amministratore emerge "quando i condomini sono più di quattro" (art. 1129 c.c.).

Tale norma sancisce l'obbligatorietà della nomina di un amministratore nei condomini con almeno cinque partecipanti (inderogabile ai sensi del comma 4 dell'art. 1138 c.c.).

Con l'unico motivo formulato il ricorrente principale censura l'impugnata sentenza per violazione o falsa applicazione degli artt. 1105, 1106 e 1136 c.c., adducendo che erroneamente la Corte d'Appello si è discostata dall'orientamento di questa Suprema Corte in tema di "condomini minimi", secondo cui la disciplina dettata dall'art. 1136 c.c. in tema di costituzione delle assemblee condominiali e di deliberazione delle decisioni presuppone necessariamente una pluralità di partecipanti al condominio, superiore almeno a due, perché altrimenti non sarebbe attuabile la possibilità, sulla quale il sistema è imperniato, che l'assemblea si costituisca e deliberi validamente a maggioranza, con i criteri e nei modi stabiliti dalla legge.

Secondo tale orientamento, nell'ipotesi di condominio costituito da due soli condomini, non essendo possibile la formazione di una maggioranza con riferimento al numero dei partecipanti ed essendo, conseguentemente, esclusa la possibilità per l'assemblea di costituirsi e deliberare validamente a maggioranza con i criteri stabiliti dall'art. 1136 c.c., deve necessariamente applicarsi, in forza del rinvio alle norme sulla comunione in generale disposto dall'art. 1139 c.c., la disciplina prevista dagli artt. 1105 e 1106 c.c.

Il ricorrente sostiene, inoltre, che le ragioni esposte dal giudice d'appello per superare l'esposto orientamento sono infondate, perché:

a) la sent. n. 5914/1993 di questa Suprema Corte, che, ad avviso della Corte territoriale, avrebbe operato in materia un consapevole *revirement*, al contrario ribadì ancora l'inapplicabilità delle norme dettate dall'art. 1136 c.c. al "condominio minimo";

b) contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte distrettuale, anche le sentt. n. 745/1966 e n. 535/1978 di questa Suprema Corte riguardavano delibere di nomina dell'amministratore condominiale e casi di condomini titolari di quote di pari valore; comunque, in caso di parità di quote, sarebbe impossibile anche l'applicazione del criterio dettato dall'art. 1105 c.c.;

c) anche gli artt. 1105 e 1106 c.c. si preoccupano di limitare la preponderanza della consistenza proprietaria, perché opportunamente limitano il potere deliberativo del condomino di maggioranza alla sola materia dell'ordinaria amministrazione.

Il ricorso è fondato. L'impugnata sentenza ha fatto erronea applicazione dell'art. 1136 c.c., ritenendo che le norme da esso dettate in tema di costituzione delle assemblee condominiali e di approvazione delle delibere assembleari possano essere applicate anche in tema di "condominio minimo", vale a dire di condominio formato da due soli partecipanti.

Le considerazioni svolte dal giudice d'appello per giustificare tale decisione non valgono, invero, a superare l'argomento decisivo desumibile dalla norma in esame, che, condizionando la regolare costituzione dell'assemblea dei condomini e la validità delle sue delibere a maggioranze qualificate, da formarsi sia con riferimento al numero dei partecipanti al condominio sia con riferimento al valore dell'edificio condominiale, mostra di volere escludere dal suo campo di applicazione i condomini costituiti da non più di due partecipanti, nei quali non sarebbe mai possibile la formazione di una maggioranza in rapporto al numero dei partecipanti e, quindi, resterebbe esclusa la possibilità, per l'assemblea, di costituirsi e deliberare con i criteri stabiliti dalla norma in esame. Il riferimento indiretto fatto da tale norma ad un elemento strutturale del condominio – quello del numero dei suoi membri, necessariamente superiore a due – per definizione non riscontrabile nei "condomini minimi", esclude, ad avviso di questa Corte, ogni possibilità di far ricadere sotto la sua disciplina anche il regolamento delle assemblee di detti condomini, sicché, in forza del rinvio disposto dall'art. 1130 c.c., che, dettato per l'ipotesi di mancanza di una specifica disciplina nelle norme che regolano il condominio, è indubbiamente estensibile anche all'ipotesi di inapplicabilità delle norme sul condominio, la costituzione dell'assemblea condominiale nel caso di "condomini minimi" e l'approvazione delle relative delibere sono soggette alla disciplina dettata per la comunione in generale dagli artt. 1105 e 1106 c.c.

La tesi contraria oppone, ed i suoi argomenti sono puntualmente ripresi dalla Corte d'Appello di Genova, che, in realtà, anche nell'ipotesi di "condominio minimo" e persino in quella che le quote dei due condomini siano paritarie è possibile adottare deliberazioni o all'unanimità dei partecipanti alla collettività dei condomini ovvero con la maggioranza richiesta dal comma 3 dell'art. 1136 c.c. per l'assemblea in seconda convocazione e che, comunque, anche nel condominio con più di due partecipanti, quando si verifichi parità tra gruppi contrapposti di condomini, sono ipotizzabili casi di stallo, risolvibili, ai sensi dell'art. 1105 c.c., col ricorso all'autorità giudiziaria, sicché non vi sarebbe ragione per negare la stessa soluzione nei condomini a due. Le obiezioni non convincono, perché, a prescindere da quella che fa riferimento all'ipotesi di delibere adottate all'unanimità, che con tutta evidenza prova troppo, poiché l'applicabilità di una norma va verificata in relazione alle ipotesi di contrasto tra i suoi destinatari, le altre fanno leva sulla disciplina prevista, rispettivamente, dal comma 3 dall'art. 1136 c.c. e dall'art. 1105, ultimo comma, c.c. per ipotesi – quella dell'assemblea in seconda convocazione e quella della perfetta parità tra gruppi contrapposti di condomini – che sono solo eventuali nella vita del condominio costituito da più partecipanti. Va, invero, sottolineato che significativamente il legislatore, con riferimento all'ipotesi, principale e normale, di assemblea in prima convocazione, ha indirettamente richiesta la presenza di un elemento strutturale – quello del numero dei condomini, superiore a due – che è assente, per definizione, nei "condomini minimi" e che, mentre nei condomini costituiti da più di due partecipanti la situazione di stallo sarebbe un fatto solo eventuale, nei "condomini minimi" la situazione di stallo sarebbe fisiologica e non è concepibile che una norma sia dettata nella previsione di una sua più che probabile impossibilità di applicazione. Né va taciuto che l'argomento della maggioranza non qualificata richiesta dal comma 3 dell'art. 1136 c.c. per l'assemblea in seconda convocazione non sarebbe applicabile alle deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore od alle altre deliberazioni indicate dal comma 4 dello stesso art. 1136, per le quali è, comunque, richiesta la doppia maggioranza qualificata prevista dal comma 2.

Non v'è, dunque, ragione per modificare l'orientamento costantemente affermato in materia da questa Suprema Corte (si vedano sentt. n. 745/1966; n. 1604/1975; n. 5664/1988), alla cui giurisprudenza, contrariamente a quanto ritenuto dalla impugnata sentenza, non fa eccezione neppure la sent. n. 5914/1993, che riafferma l'inapplicabilità ai "condomini minimi" delle norme procedurali dettate dall'art. 1136 c.c., per ogni aspetto di natura sostanziale ritenendo correttamente applicabile le norme sui condomini (Cass. 30 marzo 2001, n. 4721).

Quale sia la connotazione, sotto il profilo giuridico, dell'amministratore del condominio, quali le sue funzioni, quale, infine, e soprattutto la sua responsabilità sotto il profilo privatistico, sarà l'oggetto di questa ricerca.

L'art. 5129 c.c. costituisce copia dell'art. 146 del r.d. 1151 gennaio 1934, art. 56 convertito nella legge 10 gennaio 1935, art. 8 e l'obbligo della nomina sorge nel momento in cui i condomini dell'edificio, intesi come

proprietari esclusivi pro diviso di una parte dell'edificio, quale locale, appartamento, piano dell'edificio medesimo, diventano cinque o più, e cioè allorché, in conseguenza di acquisto per atto tra vivi o divisione o anche di successione *mortis causa*, le varie parti dell'edificio, suscettibili di proprietà esclusiva, risultino distribuite in proprietà separate fra cinque o più persone (Cass. 19 ottobre 1961, n. 2246, in *Foro it.*, 1961, I, c. 1626). La Suprema Corte ha precisato che alla nomina dell'amministratore si deve procedere ogni qual volta esso manca, quale che ne sia la causa, sia essa l'invalidità assoluta della precedente delibera di nomina o la cessazione dall'ufficio del precedente amministratore per dimissioni o revoca, e che non vi siano differenze fra nomina *ex novo* dell'amministratore e riconferma di quello precedente.

Vi sono diversi orientamenti che considerano in modo diverso la figura dell'amministratore ed il suo rapporto con il condominio: una posizione minoritaria, afferma che il condominio è una persona giuridica, dotato di personalità giuridica collettiva<sup>1</sup> riconoscendo che l'amministratore è un organo, attraverso cui si forma e si manifesta la volontà del condominio. Altri, hanno ipotizzato, recentemente<sup>2</sup>, l'esistenza di una nuova fattispecie contrattuale, il contratto di amministrazione condominiale.

L'orientamento dottrinale maggioritario<sup>3</sup>, sul presupposto che al condominio non venga riconosciuta la natura di ente giuridico, dotato di

---

<sup>1</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Comm. Scialoja-Branca*, sub artt. 1100-1139, Bologna-Roma, 1954, p. 405; B. MARINA-G. GIACOBBE, *Condominio negli edifici*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano, 1961; B. BENACCHIO, *Il condominio edilizio*, Cedam, Padova, 1969, p. 151.

<sup>2</sup> R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Giuffrè, Milano, 1992, p. 134.

<sup>3</sup> G. TERZAGO, *Il Condominio*, Giuffrè, Milano, 2003; o hanno considerato l'amministratore più che un mandatario, un titolare di un ufficio di diritto privato, in quanto posto in una posizione di potere-dovere, F.G. BASILE, *Condominio negli edifici*, I, *Diritto civile*, in *Enc. giur.*, VIII, Roma, 1988, p. 8; o, ancora, a rilevare che l'organizzazione della pluralità di soggetti, di cui la figura dell'amministratore costituisce la più articolata espressione, rappresenta l'obiettivazione completa dell'interesse del singolo, che non avrebbe modo di realizzarsi se non in una dimensione pluralistica, V. COLONNA, *Uniti e divisi: il (particolare) rapporto tra amministratore e condomini*, in *Foro it.*, I, 1997, c. 1147; o, comunque, a valutare la figura dell'amministratore, al pari dell'assemblea, come espressione della fenomenologia del condominio autonoma e separata dalla posizione dei singoli condomini, in G. BONILINI-M. CONFORTINI-C. GRANELLI (a cura di), *Commentario di giurisprudenza e legislazione*, Utet, Torino, 2005.

personalità giuridica, inquadra il rapporto tra l'amministratore ed i condomini nell'ambito della figura contrattuale del mandato con rappresentanza volontaria, effetto di un mandato collettivo e generatore di poteri uguali a quelli di un comune mandatario<sup>4</sup>. Così viene confermato anche quando agisce o è convenuto in rappresentanza di tutti i condomini, non rappresenta un ente distinto dai partecipanti, ma i singoli condomini<sup>5</sup>.

La giurisprudenza è conforme all'indirizzo prevalente della dottrina,

L'amministratore di condominio – nel quale non è ravvisabile un ente fornito di autonomia patrimoniale, bensì la gestione collegiale di interessi individuali, con sottrazione o compressione dell'autonomia individuale – configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso dei suindicati interessi e realizzante una cooperazione, in ragione di autonomia, con i condomini, singolarmente considerati, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra amministratore ed ognuno dei condomini, dell'art. 1720, comma 1, c.c., secondo cui il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni fatte nell'esecuzione dell'incarico: norma che peraltro esprime un principio comune nella disciplina dei rapporti di cooperazione, indipendentemente dalla loro peculiarità (Cass. 24 marzo 1981, n. 1720, Cass. 12 febbraio 1997, n. 1286).

Ed ancora,

Il mandato, pur caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia necessariamente basato sull'*intuitus personae*, onde il mandatario può avvalersi dell'opera di un sostituto, salvo che il divieto sia espressamente stabilito, ovvero si tratti di attività rientranti nei limiti di un incarico affidato *intuitus personae*; ne consegue che l'amministratore di un condominio, da qualificarsi come mandatario, ben può, in difetto di contraria manifestazione nell'atto di nomina, delegare le proprie funzioni ad un terzo, se del caso anche con attribuzione di rappresentanza processuale, sempre che questa sia conferita unitamente alla rappresentanza sostanziale (Cass. 22 luglio 1999, n. 7888).

Vi è obbligo della figura dell'amministratore anche nel condominio parziale.

---

<sup>4</sup> A. FIGONE-M. DOGLIOTTI, *Il condominio*, Utet, Torino, 2004, p. 379.

<sup>5</sup> R. CORONA, *Contributo alla teoria del condominio negli edifici*, Giuffrè, Milano, 1973, p. 149; Conserva la sua qualità di mandatario dei proprietari anche quando la sua nomina è effettuata dall'autorità giudiziaria su istanza di uno dei condomini, L. SALIS, *Condominio negli edifici*, Utet, Torino, 1957, p. 1145.

La questione di diritto, che la Corte deve risolvere per decidere la controversia, è se nel caso di condominio parziale – vale a dire, nel caso in cui la proprietà comune di talune cose, impianti o servizi sia attribuita, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o degli appartamenti siti nell'edificio – venga meno la rappresentanza processuale dell'amministratore, quale unico soggetto che rappresenta l'intero condominio (e pertanto, pena il difetto di legittimazione passiva, si renda necessaria la nomina di un nuovo amministratore, il quale rappresenti nel processo soltanto i condomini interessati). Il condominio parziale, ormai, si ammette senza contrasti. Per la verità, i presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza o per l'uso, ovvero sono destinati all'uso o al servizio non di tutto l'edificio, ma di una sola parte o di alcune unità abitative di esso (cfr.: Cass. 27 settembre 1994, n. 7885; si veda altresì Cass. 2 febbraio 1995, n. 1255). Ammesso, dunque, che, nell'ambito di un edificio diviso in piani o porzioni di piano, possono sussistere proprietà comuni di cose, di impianti e di servizi limitate soltanto ad alcuni condomini, conviene ricordare che il condominio parziale postula che il condominio originario non si frantumi in nuovi, distinti condomini.

La figura del condominio parziale, invero, si distingue rispetto alla ipotesi della separazione dei condomini disciplinata dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. almeno per due ragioni:

a) per i presupposti di fatto, posto che il condominio parziale sussiste anche quando non è possibile procedere alla separazione, perché la parte dell'edificio – in cui sono situate le cose, gli impianti ed i servizi comuni collegati soltanto con alcune delle unità immobiliari – non presenta le caratteristiche di parte o di edificio autonomi (è il caso delle scale e dell'ascensore, che non servono i locali con accesso soltanto alla strada);

b) per il fatto costitutivo: il condominio parziale insorge *ope legis*, ogni qual volta sussistono i presupposti configurati dalla relazione di accessorio a principale in concreto tra le singole unità immobiliari e determinate cose, impianti e servizi di uso comune e non v'è necessità del procedimento di separazione, che si svolge in assemblea o davanti all'autorità giudiziaria.

Chiarito che il condominio parziale non esige un fatto o un atto costitutivo a sé ma insorge *ope legis* in virtù della situazione materiale o funzionale giuridicamente rilevante (la relazione di accessorio a principale, configurata dalla necessità per l'esistenza o per l'uso, ovvero dalla destinazione all'uso o al servizio di talune cose, impianti e servizi in favore soltanto di alcuni piani o porzioni di piano dell'edificio); che, pertanto, il condominio parziale coesiste nell'edificio con la più vasta organizzazione configurata dal condominio; tutto ciò considerato, segue che la rappresentanza dell'amministratore del condominio non viene meno e non si rende necessaria la nomina di un nuovo amministratore.

Per la verità, se la rappresentanza giudiziale dell'amministratore dell'intero condominio non perdurasse nell'ipotesi, in cui il condominio su talune cose, impianti o servizi è circoscritto soltanto ad un certo numero di proprietari, dovrebbe giungersi alla conseguenza, davvero aberrante, che, ogni qual volta un titolo esclude la titolarità della proprietà comune di una cosa, impianto o servizio di qualche proprietario dei locali compresi nell'edificio, limitatamente a questa cosa, impianto o servizio verrebbe

meno ogni potere, sostanziale o processuale, dell'amministratore.

D'altra parte, mentre la rappresentanza attiva dell'amministratore del condominio coincide con la sfera delle sue attribuzioni, tale limitazione non sussiste per la rappresentanza passiva, potendo egli "essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio" (art. 1131, comma 2, c.c.).

Orbene, l'amministratore nominato dall'assemblea non solo rappresenta i condomini, che non hanno approvato la delibera di nomina, perché erano assenti alla riunione o perché hanno votato contro; ma nel processo, l'amministratore rappresenta anche i condomini, i quali rispetto al giudizio specifico hanno manifestato il loro dissenso (art. 1132). Se la rappresentanza riguarda anche i condomini dissenzienti, è agevole argomentare, a fortiori, che la rappresentanza processuale riguarda, in ogni caso, tutte le cose, gli impianti ed i servizi comuni e, perciò, si estende anche alle controversie afferenti alle cose, impianti e servizi comuni accessori soltanto ad alcune unità abitative.

La tesi trova conferma nella lettera e nella *ratio* della norma di cui all'art. 1131 c.c. Infatti, la finalità di semplificare la *vocatio in ius* del condominio attraverso la chiamata in causa di un soggetto determinato, in luogo dei numerosi condomini individuabili soltanto dopo difficili ricerche, sussiste egualmente anche quando le parti sono comuni ad alcuni condomini.

Non sussiste, quindi, il difetto di legittimazione passiva dell'amministratore, posto che non viene meno la rappresentanza processuale dell'amministratore in carica, quale unico soggetto che può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (salva, eventualmente, la restrizione degli effetti della sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condomini interessati) (Cass. 21 gennaio 2000, n. 651).

Va subito precisato che la fonte della nomina dell'amministratore condominiale, che di norma è la volontà assembleare, può essere anche il provvedimento dell'autorità giudiziaria, attivato dal ricorso di uno o più condomini (art. 1129, comma 1, c.c.). La nomina ad opera dell'autorità giudiziaria è di carattere sussidiario e vale per le ipotesi nelle quali l'assemblea non provveda, vuoi per inerzia, vuoi per incapacità a raggiungere il quorum necessario.

Una cosa è certa: l'amministratore condominiale è soggetto previsto come necessario, almeno quando i condomini siano cinque o più; le funzioni che è tenuto a svolgere sono di ampio contenuto, e vanno da quelle di più immediato riscontro (quali ad esempio quelle di riscuotere i contributi per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi) ad altre di connotazione autoritaria, quale ad esempio la sospensione dei servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata per il condomino moroso e l'irrogazione delle sanzioni pecuniarie per quello indisciplinato.



La necessità della figura dell'amministratore viene confermata dall'importanza che ha il tema della responsabilità in questa materia, anche se il più delle volte l'amministratore non è l'unico soggetto ad essere colpito dalle conseguenze che possono derivare dalle situazioni inerenti alla materia condominiale.

## 2. La nomina.

Il condominio, come analizzato ampiamente nel primo volume, non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne deriva che l'amministratore per effetto della nomina *ex art. 1129 c.c.* ha soltanto una rappresentanza *ex mandato* dei vari condomini e che la sua presenza non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni, costituendosi personalmente anche in grado di appello per la prima volta, senza che spieghi influenza, in contrario, la circostanza della mancata partecipazione al giudizio di primo grado instaurato dall'amministratore (Cass. 9 giugno 2000, n. 7891).

L'art. 1129 c.c. prescrivendo che, quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore, prescinde dalle condizioni di validità della deliberazione di nomina, quale unanimità, maggioranza semplice o qualificata ed impone solamente un obbligo (App. Napoli 16 gennaio 1962, in *Foro pad.*, 1963, I, p. 339).

Poiché non è prevista, nel nostro ordinamento, la figura dell'amministratore condominiale di fatto, chi pretenda il pagamento di spese erogate per il condominio in qualità di amministratore del condominio stesso ha l'onere di provare tale qualità allegando la deliberazione di nomina, se la nomina è contestata (Giudice di pace Messina 8 marzo 1999).

La nomina dell'amministratore prescinde dall'approvazione del regolamento condominiale e da quella della tabella di ripartizione in millesimi dei valori dei piani o porzioni di piano appartenenti ai singoli condomini (Cass. 16 giugno 1971, n. 1836, in *Mass. Foro it.*, 1971, p.

534). Pertanto non può essere derogato neanche da un regolamento contrattuale, cioè approvato da tutti i condomini: la clausola di un regolamento contrattuale di un condominio con meno di cinque membri (piccolo condominio), la quale riservi l'amministrazione ad alcuni condomini, perde ogni effetto anche fra le parti, allorché i condomini divengano più di quattro (Cass. 19 ottobre 1961, n. 2246, dello stesso avviso Cass. 3 agosto 1966, n. 2155, in *Giust. civ.*, 1966, I, p. 220).

Ad avviso delle Sezioni Unite è opportuno, innanzi tutto, precisare che è stata da tempo abbandonata l'opinione secondo cui sarebbero di natura contrattuale, quale che sia il contenuto delle loro clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall'originario proprietario dell'edificio e allegati ai contratti d'acquisto delle singole unità immobiliari, nonché i regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione edilizia (v. sentt. n. 2275/1968, n. 882/1970). La giurisprudenza più recente e la dottrina ritengono, invece, che, a determinare la contrattualità dei regolamenti, siano esclusivamente le clausole di essi limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo, ecc.) o comuni (limitazioni all'uso delle scale, dei cortili, ecc.), ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri (sentt. nn. 208/1985, 3733/1987, 854/1997). Quindi il regolamento predisposto dall'originario, unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni pure se immobili. Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, come sopra inteso, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura. E poiché solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, la unanimità dei consensi è richiesta per la modifica di esse e non delle altre clausole per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c.

Ciò premesso, per risolvere la questione sulla quale vi è contrasto tra le pronunce di questa Corte, è necessario accertare se per la formazione del regolamento di condominio (contrattuale e non contrattuale) sia o non richiesta una forma determinata. Le Sezioni Unite ritengono che la forma sia quella scritta *ad substantiam* e che, perciò, non possa condividersi il contrario orientamento per il quale il requisito formale non è preteso non essendo imposto da alcuna norma e, in ogni caso, sarebbe prescritto *ad probationem* e non per la validità del regolamento.

Un regolamento di condominio non contenuto nello scritto è inconcepibile perché l'applicazione delle sue disposizioni, a volte di incerta interpretazione, e la sua impugnazione sarebbero difficili se non impossibili in assenza di un riferimento documentale. E tanto più la forma scritta è indispensabile se le variazioni riguardino le clausole di un regolamento contrattuale che impongano limitazioni ai diritti immobiliari dei con-

domini, in quanto queste integrano per la giurisprudenza oneri reali o servitù prediali da trascrivere nei registri della Conservatoria per l'opponibilità ai terzi acquirenti di appartamenti dello stabile condominiale (sentt. nn. 1091 e 2408/1968, 882/1970) (Cass., sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943).

Di contrario avviso la Pret. Roma 30 gennaio 1960 (in *Foro it.*, 1960, I, c. 511), la quale ha ritenuto valida la clausola inserita in un regolamento predisposto dal costruttore, che conferisce a quest'ultimo il potere di amministrare l'immobile con facoltà di delegare persona di sua fiducia per l'assolvimento dell'incarico, clausola che non può essere intesa come potere conferito al costruttore di nominare l'amministratore, bensì quale autorizzazione ad esercitare le attribuzioni inerenti tale qualifica, oltre che personalmente, anche a mezzo di un proprio delegato.

Anche la dottrina afferma che è inderogabile la norma che quando i condomini sono più di quattro, impone la nomina di un amministratore<sup>6</sup>, con particolare riferimento al patto, ritenuto nullo, che riserva ad un singolo condomino la nomina dell'amministratore<sup>7</sup>.

#### a) *Modalità*

L'art. 1136 c.c. al comma 4 stabilisce che sono valide le deliberazioni di nomina, come di revoca, dell'amministratore, approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (comma 2 dell'art. 1136) (App. Napoli 16 gennaio 1962, in *Foro pad.*, 1963, I, p. 339)<sup>8</sup>.

**La disposizione dell'art. 1136, comma 4, c.c. la quale richiede per la deliberazione dell'assemblea del condominio di edifici riguardante la nomina o la revoca dell'ammi-**

---

<sup>6</sup> A. VISCO, *Le case in condominio*, Giuffrè, Milano, 1967, p. 379.

<sup>7</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 478, il quale precisa che la riserva di amministrare il condominio per oltre un anno, contenuta a favore di uno o più condomini in un contratto o in un regolamento, anche se approvato all'unanimità, non è valida, se il condominio ha più di quattro condomini o se in origine più piccolo, ha in seguito acquisito più di quattro condomini. Dello stesso avviso F. FERRANTI, *Il libro della proprietà con le disposizioni di attuazione transitorie*, Utet, Torino, 1951, p. 645.

<sup>8</sup> G. BRANCA, conferma l'orientamento in *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 481; V. RIZZI, *Il condominio negli edifici*, Giuffrè, Milano, 1964, p. 336; L. RASCHI, *Votazione per la nomina dell'amministratore*, in *Nuovo dir.*, 1967, p. 401.

nistratore la maggioranza qualificata di cui al comma 2 è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato (Cass. 4 maggio 1994, n. 4269).

Le maggioranze richieste per la validità della costituzione si distinguono da quelle richieste per la validità della approvazione delle delibere. In prima convocazione, l'assemblea deve considerarsi costituita validamente quando siano presenti tanti condomini, che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio (art. 1136, comma 1, c.c.). In seconda convocazione l'assemblea è valida e costituita quando siano presenti tanti condomini, che rappresentino un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'intero edificio.

L'art. 1136, comma 3, c.c., se nulla dice circa la regolare costituzione dell'assemblea in seconda convocazione, si limita a fissare la maggioranza con la quale si delibera validamente in tutti i casi che non siano quelli indicati nei commi 4 e 5, ma fa, tuttavia, chiaramente intendere, col richiedere la maggioranza di un terzo dei partecipanti al condominio ed un terzo del valore dell'edificio, che la medesima sia richiesta perché l'assemblea, nelle ipotesi normali, possa dirsi regolarmente costituita (Cass. 11 giugno 1968, n. 1853).

Da questa regola rimangono esclusi i casi contemplati dall'art. 1136, commi 4 e 5, nei quali, occorrendo per la validità delle deliberazioni una diversa maggioranza, questa stessa maggioranza è necessaria per la regolarità della costituzione dell'assemblea.

Per la verità, per le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione, concernenti le materie indicate dall'art. 1136, comma 4, tra le quali la nomina dell'amministratore, il richiamo alle maggioranze stabilite dall'art. 1136, comma 2 non vale ad estendere il quorum costitutivo dell'assemblea in prima convocazione, ma importa che per l'approvazione di esse è richiesta una maggioranza che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che sia costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio (Cass. 9 febbraio 1980, n. 901)<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> D.G. PERETTI GRIVA, *Il condominio nelle case divise in parti*, Utet, Torino, 1959, p. 402 afferma che in seconda convocazione l'assemblea può nominare l'amministratore con la maggioranza prevista dal comma 3 dell'art. 1136.

Per il tribunale di Sassari (25 febbraio 1985, in *Riv. giur. edilizia*, 1986, I, p. 543) si deve ritenere nulla la nomina dell'amministratore effettuata con maggioranza inferiore, e impugnabile dal condomino dissenziente.

Si pone il problema se la maggioranza richiesta dall'art. 1136 valga anche per i condomini con meno di cinque partecipanti. La dottrina<sup>10</sup> è dell'avviso che le modalità di nomina devono essere le medesime. La giurisprudenza non è univoca<sup>11</sup>, e richiama l'art. 1105 c.c., individuando in esso la maggioranza per la nomina dell'amministratore.

Un caso particolare concerne il condominio composto da due soli condomini.

Nell'ipotesi di condominio costituito da due soli condomini, non essendo possibile la formazione di una maggioranza con riferimento al numero dei partecipanti ed essendo, conseguentemente, esclusa la possibilità per l'assemblea di costituirsi e deliberare validamente a maggioranza con i criteri stabiliti dall'art. 1136 c.c., deve necessariamente applicarsi, in forza del rinvio alle norme sulla comunione in generale disposto dall'art. 1139 c.c., la disciplina prevista dagli artt. 1105 e 1106 c.c. L'impugnata sentenza ha fatto erronea applicazione dell'art. 1136, ritenendo che le norme da esso dettate in tema di costituzione delle assemblee condominiali e di approvazione delle delibere assembleari possano essere applicate anche in tema di "condominio minimo", vale a dire di condominio formato da due soli partecipanti.

Il riferimento indiretto fatto da tale norma ad un elemento strutturale del condominio – quello del numero dei suoi membri, necessariamente superiore a due – per definizione non riscontrabile nei "condomini minimi", esclude, ad avviso di questa Corte, ogni possibilità di far ricadere sotto la sua disciplina anche il regolamento delle assemblee di detti condomini, sicché, in forza del rinvio disposto dall'art. 1130 c.c., che, dettato per l'ipotesi di mancanza di una specifica disciplina nelle norme che regolano il condominio, è indubbiamente estensibile anche all'ipotesi di inapplicabilità delle norme sul condominio, la costituzione dell'assemblea condominiale nel caso di "condomini minimi" e l'approvazione delle relative delibere sono soggette alla disciplina dettata per la comunione in generale dagli artt. 1105 e 1106 c.c.

Le considerazioni svolte, incentrate sulla chiara formulazione dell'art. 1136 c.c., non consentono di dare spazio ad altri criteri interpretativi, in particolare a quello fondato sulla *ratio* della norma, volta ad evitare, mediante la valorizzazione anche dell'elemento personale, il pericolo della preponderanza della consistenza proprietaria

---

<sup>10</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 476, non esclude anche nei piccolo condomini, la nomina di un amministratore con la maggioranza del comma 2 dell'art. 1136; V. RIZZI, *Il condominio negli edifici*, Giuffrè, Milano, 1964, p. 335.

<sup>11</sup> App. Napoli, 16 gennaio 1962, in *Riv. giur. edilizia*, 1962, I, p. 301 è per l'applicazione dell'art. 1136, di contrario avviso Cass. 3 gennaio 1966, n. 24, in *Giust. civ.*, 1966, I, p. 706.

quando si debba deliberare su argomenti di particolare importanza ed involgenti aspetti di natura personale, come quello della nomina o revoca dell'amministratore condominiale. Senza dire che, come esattamente osserva il condominio ricorrente, tale preoccupazione è presente anche negli artt. 1105 e 1106 c.c., che risolvono il problema ad un livello diverso rispetto all'art. 1136 c.c., limitando il potere deliberativo del condominio di maggioranza all'ordinaria amministrazione.

Non v'è, dunque, ragione per modificare l'orientamento costantemente affermato in materia da questa Suprema Corte (si vedano sentt. n. 745/1966; n. 1604/1975; n. 5664/1988), alla cui giurisprudenza, contrariamente a quanto ritenuto dalla impugnata sentenza, non fa eccezione neppure la sent. n. 5914/1993, che riafferma l'inapplicabilità ai "condomini minimi" delle norme procedurali dettate dall'art. 1136 c.c., per ogni aspetto di natura sostanziale ritenendo correttamente applicabile le norme sui condomini (Cass. 30 marzo 2001, n. 4721)<sup>12</sup>.

### 3. *Requisiti soggettivi.*

L'amministratore, come visto, è nominato dall'assemblea dei condomini. La norma non richiede requisiti particolari, quali diploma di scuola media superiore, o la qualifica di ragioniere commercialista o speciali abilitazioni, né individua alcuna causa di incompatibilità: occorre, al momento (salvo l'approvazione della legge di riforma del condominio) semplicemente la capacità di intendere e volere. Pertanto, l'amministratore può essere un condomino o anche un estraneo.

Per la nomina di un amministratore di condominio la legge non prevede alcuna incompatibilità. Se, pertanto, alcuna incompatibilità non è prevista neppure nel regolamento, non è consentito al singolo condomino dissenziente impugnare la deliberazione dell'assemblea relativa alla nomina dell'amministratore (Cass. 23 novembre 1954, n. 4287, in *Proprietà*, 1955, p. 184).

L'amministratore può essere scelto sia fra i condomini, sia fra gli estranei al condominio (App. Bari 3 febbraio 1954, in *Foro it.*, 1954, I, c. 504)<sup>13</sup>.

Le mansioni di amministratore di un condominio non sono incompatibili con le funzioni di impiegato dello Stato (Trib. Napoli 15 luglio

<sup>12</sup> G. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Giuffrè, Milano, 2000, p. 1005.

<sup>13</sup> A. Visco, sostiene che l'amministratore non debba essere in lite con il condominio, né dipendente del medesimo: Cass. 16 febbraio 1940, n. 147.

1960, in *Dir. e giur.*, 1961, p. 58). Non può essere nominato amministratore, salvo accordo unanime dei condomini, chi sia stato revocato dalla carica dall'autorità giudiziaria<sup>14</sup>.

È sorto il dubbio se l'amministrazione possa essere affidata a più persone: dapprima la giurisprudenza lo negava (App. Napoli 16 gennaio 1962, in *Foro pad.*, 1963, I, p. 339; Trib. Genova 15 ottobre 1992, in *Arch. loc.*, 1993, p. 112) ed anche la dottrina<sup>15</sup>, successivamente è intervenuta la sentenza del Supremo Collegio del 24 dicembre 1994, n. 11155, la quale non esclude che il ruolo di amministratore possa essere assunto da più persone e precisamente da una società di fatto.

L'art. 1129 c.c., infatti, nel regolamentare la nomina dell'amministratore, non pone alcuna limitazione in ordine al soggetto che può rivestire tale qualifica, e se pure tale disposizione, come anche gli artt. 64 e 65 disp. att. c.c. sembrano apparentemente configurare l'amministratore come persona fisica unica, nulla nelle disposizioni in oggetto, porta ad escludere che le persone possano essere più d'una.

La possibilità di configurare una pluralità di amministratori, del resto appare conforme a quanto il legislatore nell'art. 1106, comma 2, c.c. ha previsto per la comunione e che, in relazione al rinvio generale contenuto nell'art. 1139 c.c., ben può essere esteso al condominio, dal momento che la *ratio* che giustifica la delega dell'amministrazione della comunione a più partecipanti (come anche ad un estraneo) e cioè la maggiore tutela degli interessi dei singoli partecipanti rimessa alla loro volontà, è valida anche in tema di condominio.

Né può sostenersi che l'anzidetta pluralità debba essere esclusa per la mancanza fra le norme del condominio di una disposizione che individui, tra più amministratori, quello tenuto a rappresentare il condominio nei rapporti con i terzi.

Infatti, poiché, ai sensi dell'art. 1131 c.c. la rappresentanza appartiene a chi amministra, la mancanza della norma di cui sopra: lungi dall'escludere la possibilità di configurare come legittima una pluralità di amministratori, comporta, in linea di principio, l'attribuzione a tutti i soggetti che amministrano, della qualità di rappresentanti del condominio, anche rispetto ai terzi.

Sarà compito dei condomini, per una migliore organizzazione al fine di evitare conflitti nell'azione dei vari amministratori, predisporre regole che ripartiscano le competenze di ciascuno con esclusiva validità nei rapporti interni.

Del resto, se la *ratio* che consente la nomina di più amministratori è quella di una maggiore tutela degli interessi dei condomini, tutela richiesta per la maggiore difficoltà di amministrare i grandi complessi dotati di molteplici strutture comuni (v. i supercondomini), la predisposizione delle regole anzidette, volte alla razionalizzazione della amministrazione

---

<sup>14</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 489.

<sup>15</sup> G. TERZAGO, *Il Condominio*, cit., p. 388; A. VISCO, *Le case in condominio*, cit., p. 376, L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 279.

discende direttamente dalla volontà dei condomini ed è, pertanto, a lei rimessa.

Accertato, quindi, che non esistono, nell'ambito del condominio, norme incompatibili con l'esistenza di una pluralità di amministratori, si tratta ulteriormente di accertare se la disciplina della società di persone, nella specie della società semplice, precluda a tale tipo di società di svolgere l'attività di amministratore di condominio.

Anche sotto tale profilo non si ravvisano ostacoli.

Infatti, la disciplina, in tali società del potere di amministrazione come derivante, all'interno da un rapporto di mandato fra la collettività dei soci ed il socio amministratore (v. art. 2260 c.c.), nonché l'attribuzione, nei rapporti esterni, della rappresentanza al socio amministratore (v. art. 2266 c.c.) presenta un notevole parallelismo con quanto dispone l'art. 1131 c.c. ("l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti"), con in più la predisposizione di regole legali per la risoluzione del conflitto fra gli amministratori (v. art. 2257, commi 2 e 3, c.c.).

Quanto al possibile ingresso di nuovi soci nella società, ed alla conseguente obiezione che ciò comporterebbe una violazione del principio dell'*intuitus personae*, tipico del mandato, va precisato che, essendo prevista, anche nel mandato la possibilità di nomina di un sostituto da parte del mandatario, l'*intuitus personae* deve ritenersi, in linea di principio, senz'altro connaturato alla originaria scelta del mandante, rimettendosi al mandatario, già investito della fiducia, e sia pure entro i limiti fissati dal legislatore, la scelta del sostituto. Anche nella società di persone, quindi, l'inserimento di nuovi soci nella società può essere spiegato nello stesso modo, rimettendo cioè ai soci originari, attraverso l'accettazione dei nuovi soci, la scelta dei medesimi, con la diversa conseguenza che, se nel mandato, risponde dell'operato del sostituto, sempre e solo il mandatario con il suo patrimonio, nel caso della società semplice, la prevista responsabilità del nuovo socio per le obbligazioni pregresse, le maggiori garanzie derivanti dal poter i terzi contare sull'aumento del patrimonio sociale, oltre che su quello dei nuovi soci, rafforzano la posizione della società scelta, in origine, come mandataria, garantendo, in definitiva maggiormente il mandante, ovverosia, nella specie, il condominio. Sempre, con riferimento all'*intuitus personae*, inoltre, non può sottacersi che la limitazione delle funzioni dell'amministratore del condominio alle sole cose comuni il controllo esercitato dall'assemblea condominiale sull'operato dello stesso con la possibilità di intervenire sui suoi provvedimenti la possibilità di revoca dell'amministratore, attenuano la rilevanza del problema.

Quanto, infine, alla esigenza di individuare la persona responsabile anche penalmente, degli atti lesivi per il condominio, nessun impedimento può derivare dal fatto che amministratore del condominio sia una società di persone, dal momento che la responsabilità penale è personale e che rispondono per la società coloro che hanno agito in nome e per conto della stessa.

Accertata, quindi, la possibilità di attribuire la qualità di amministratore di condominio alla società di persone, va rilevato che entrambi i soci sono abilitati per legge ad amministrare disgiuntamente la società, e sono da considerare entrambi quali amministratori del condominio. Ciascuno di essi, pertanto, è legittimato a conferire mandato per la rappresentanza in giudizio del condominio (Cass. 24 dicembre 1994, n. 11155).



Infine, una delle problematiche maggiormente interessanti: se amministratore possa essere una persona giuridica, quale una società di persone o una società di capitali.

La dottrina è negativa<sup>16</sup> e la giurisprudenza non è univoca e solo recentemente si è occupata della questione: di parere favorevole Trib. Roma 31 maggio 1989 (in *Giust. civ.*, 1989, I, p. 2484) “Il condominio ha un’autonomia organizzativa finalizzata al perseguimento di scopi che sono assai più limitati di quelli di ogni altro organismo a cui l’ordinamento riconosce forme di soggettività giuridica; pertanto, atteso che i compiti dell’amministratore sono circoscritti alla cura ed alla gestione delle parti comuni dell’edificio, è ammissibile il conferimento del relativo incarico ad una società commerciale”<sup>17</sup> e Trib. Piacenza 24 gennaio 1991 (in *Arch. loc.*, 1992, p. 158), le quali ritengono ammissibile la nomina di amministratore del condominio da parte di una società commerciale.

La Corte di App. Milano 11 dicembre 2002 (in *Gius.*, 2003, 20, p. 2319) afferma che una società di persone può assumere le funzioni di amministratore di condominio. E la giurisprudenza di merito non trascura le società di capitali: infatti il Trib. Genova con sent. 11 luglio 2001 (in *Arch. loc.*, 2001, p. 687) precisa che la deliberazione di nomina ad amministratore di condominio di una società di capitali, con contestuale indicazione della persona fisica che la rappresenta, può ritenersi valida solo in quanto atta a conferire l’incarico personalmente a quest’ultima.

Ma di tutt’altro avviso la Suprema Corte: la Cassazione con sent. 9 giugno 1994, n. 5608 si è espressa negativamente, argomentando che l’incarico di amministratore va inquadrato nell’ambito del contratto di mandato, che è un istituto basato essenzialmente sulla fiducia.

Inquadrandosi, sostanzialmente, l’incarico all’amministratore nel contratto di mandato, la nomina del nuovo amministratore comporta, a norma dell’art. 1724 c.c., la revoca di quello precedente.

Con il quarto motivo, denunciando violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, 1130 e 1723 c.c., dell’art. 64 d.a. c.c. nonché della normativa vigente in relazione alla non riferibilità del mandato di amministratore condominiale a società di persone di capitali, i ricorrenti sostengono che la struttura societaria è incompatibile con l’incarico di amministrare un condominio.

---

<sup>16</sup> G. TERZAGO, *Il Condominio*, cit., p. 387.

<sup>17</sup> R. MURRA, *Sulla nomina di una società commerciale ad amministratore di un condominio*, in *Giust. civ.*, 1989, I, p. 2486.

La censura è fondata.

Ad avviso della Corte, la disciplina del condominio sembra presupporre necessariamente la figura dell'amministratore come persona fisica, come sembra che si possa evincere dal fatto che, in caso di richiesta di revoca dell'incarico da parte di un condominio qualora emergano sospetti di grave irregolarità, il controllo del tribunale sugli atti dell'amministratore viene esercitato – con la necessaria garanzia del contraddittorio – su fatti concretamente riferibili a singole persone fisiche; e, vertendosi in tema di responsabilità personale, l'amministratore non può sottrarsi richiamandosi a regole proprie di un'organizzazione sociale e presentando al giudice un soggetto che è semplice esecutore di direttive e rappresentante di interessi altrui.

Tale conclusione si impone proprio considerando che l'incarico ad amministrare va inquadrato nell'ambito del contratto di mandato, che è un istituto basato essenzialmente sulla fiducia.

La sentenza deve essere, quindi cassata in relazione al motivo accolto, rimanendo, in tal modo, assorbiti il primo motivo, riguardante la condanna alla rifusione delle spese processuali, ed il quinto motivo, relativo all'applicabilità nel caso di specie del divieto di cui all'art. 2 della legge 23 novembre 1939, n. 1815 sulla disciplina giuridica degli studi di assistenza e di consulenza.

#### a) *Accettazione*

Posto che nessuna norma prevede la necessità dell'accettazione, l'amministratore condominiale è sin dal momento della nomina (assembleare o giudiziaria) investito *ope legis* del potere di gestire e rappresentare il condominio (Trib. Genova 25 gennaio 1999, in *Arch. loc.*, 1999, p. 107).

L'efficacia della nomina ad amministratore del condominio non è subordinata all'accettazione da parte del designato; pertanto sin dal momento della nomina da parte dell'assemblea (o dell'autorità giudiziaria), l'amministratore è investito, *ope legis, ex art. 1131 c.c.*, del potere di gestire e rappresentare il condominio; potrà peraltro rinunciare all'incarico ma, a questo fine, dovrà provvedere alla convocazione di una nuova assemblea del condominio (Trib. Sassari 25 febbraio 1985, in *Riv. giur. edilizia*, 1986, I, p. 543, nota di SALIS).

La dottrina è contraria<sup>18</sup>: infatti occorre l'assenso esplicito o implicito, dato con l'inizio dell'attività di amministratore, che diventa subito operante.

---

<sup>18</sup> G. TERZAGO, *Il Condominio*, cit., p. 397 si configura un rapporto di mandato, e come qualsiasi altro contratto sorge con proposta e relativa accettazione e conoscenza da parte del proponente dell'avvenuta accettazione.

Quanto al primo motivo, nessuna censura merita la decisione del Tribunale che ha ravvisato nella Malizia la sussistenza dei poteri rappresentativi del condominio per aver accettato la nomina di amministratore, desumendo tale sua volontà dal comportamento concludente dalla stessa tenuto nel prendere in consegna dal precedente amministratore la documentazione relativa al condominio, correttamente traendo conferma di tale sua volontà dal contenuto della lettera di convocazione dell'assemblea 15 settembre 1997 con la quale la Malizia nel comunicare le sue dimissioni dall'incarico conferitole giustificava la sua decisione per "sopraggiunte" ragioni di carattere personale. Il Tribunale, nel ritenere la presa in consegna della documentazione, espressione della volontà di accettare l'incarico, e nel desumere, dalle offerte dimissioni, l'esistenza di una previa accettazione dello stesso, negando rilievo alla rappresentata impossibilità di assumere la gestione del condominio "posta dalla stessa Malizia a giustificare le contestuali dimissioni", ha pienamente rispettato i canoni interpretativi di cui all'art. 1362 c.c., non limitandosi al senso letterale di alcune delle parole usate, ma desumendo la volontà della Malizia di accettare l'incarico, dalla complessiva valutazione del suo comportamento, così come richiede la norma; tutto ciò nell'ambito di una situazione probatoria che, come evidenziato nella sentenza impugnata, lascia immutata la data (1 agosto 1997) del verbale delle consegne tra il precedente amministratore e la Malizia.

È noto, infatti, che, in virtù del mandato *ex lege* che disciplina i rapporti tra l'amministratore ed i condomini, i poteri di vigilanza e controllo attribuiti a questi ultimi sulla attività del primo, sono strettamente collegati all'obbligo del rendiconto che il primo deve rendere ai condomini, in ordine alla gestione delle cose comuni da lui effettuata. Ora, poiché l'obbligo del mandatario di rendere il conto diventa attuale al momento in cui il mandato viene eseguito, e per l'amministratore del condominio l'attualità dello stesso obbligo, *ex art. 1130 c.c.* si verifica per legge alla fine di ciascun anno, è a questo momento che il potere di controllo dei condomini finalizzato all'approvazione del rendiconto consuntivo, deve avere la massima estrinsecazione, realizzandosi attraverso la concreta possibilità di verifica della documentazione, il controllo su tutta l'attività gestoria dell'amministratore nel periodo considerato (Cass. 8 agosto 2003, n. 11940).

**4.*****La nomina da parte dell'autorità giudiziaria ordinaria.***

L'obbligo di nominare l'amministratore nel condominio con più di quattro condomini è inderogabile ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c., come ampiamente analizzato nei precedenti paragrafi.

L'intervento dell'autorità giudiziaria può essere provocato nel solo caso in cui, come previsto dalla stessa norma in esame, l'assemblea non vi abbia provveduto, essendo dalla legge preferita la via assembleare per la nomina dell'amministratore, che viene scelto dai condomini *intuitu personae*.

Esistendo il condominio, il potere di nominare l'amministratore, spetta all'assemblea dei condomini in quanto la norma dell'art. 1129 prevede che l'intervento del giudice abbia carattere sussidiario e residuale ("se l'assemblea non provvede ...").

Il singolo condomino, del resto, in mancanza dell'amministratore, ha il potere di convocare l'assemblea, in base al disposto dell'art. 66 disp. att. c.c. ed egli, perciò, avrà diritto di chiedere ed ottenere dal giudice la nomina di un amministratore nel solo caso in cui, essendosi avvalso della facoltà di convocare l'assemblea per deliberare sulla nomina, questa non abbia provveduto o non abbia potuto legittimamente provvedere al riguardo.

L'art. 59 disp. att. c.c. precisa che la domanda di nomina si propone con ricorso al presidente del tribunale del luogo in cui si trova l'immobile; questi dispone con decreto, reclamabile innanzi al presidente della Corte di Appello entro dieci giorni dalla notifica.

La nomina di un amministratore da parte dell'autorità giudiziaria non è subordinata alla preventiva convocazione dell'assemblea, quando la prova del disaccordo che paralizza è fornita *aliunde* (App. Milano 2 aprile 1976, in *Monit. trib.*, 1976, p. 390).

Nel caso in cui, per la nomina dell'amministratore mancante, venga adito il giudice, è pacifico in giurisprudenza che il relativo procedimento non abbia natura contenziosa, ma rientri tra quelli di volontaria giurisdizione, e che, non sia ammessa la condanna alle spese processuali ex artt. 90 e ss. c.p.c. Il provvedimento giudiziale di nomina dell'amministratore non è, infatti, idoneo a formare il giudicato non essendo destinato ad incidere su diritti soggettivi ed essendo revocabile o modificabile in ogni tempo ad istanza degli interessati (Cass. 23 febbraio 1999, n. 1493; Cass. 27 marzo 1998, n. 3246; Cass. 10 maggio 1997, n. 4090).

Nella specie, tuttavia, il ricorrente aveva agito in giudizio non per recuperare le spese processuali in base ai principi di cui agli artt. 90 e ss. c.p.c., sebbene pretendendo che i condomini partecipassero, in quanto tali e non come controparti processuali, alla spesa sopportata per la nomina dell'amministratore, avvenuta anche nel loro interesse, in base al principio della ripartizione delle spese condominiali. Ne deriva che il richiamo, così come fatto dal Tribunale, alla natura del procedimento, che non consente il rimborso delle spese (processuali) sostenute, non è pertinente né al *petitum* né alla causa *petendi* caratterizzanti l'azione proposta dal condomino.

Il condominio appellante aveva sostenuto (nel secondo motivo di appello) che il rimborso delle spese sopportate per la procedura di nomina dell'amministratore non

era dovuto perché alla procedura stessa si era fatto ricorso senza motivo e prima della convocazione dell'assemblea. Il Tribunale ha negato il diritto al rimborso (Cass. 13 agosto 1994, n. 15764).

Il procedimento camerale di volontaria giurisdizione – relativo alla nomina o alla revoca dell'amministratore del condominio e di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 3 dell'art. 1129 c.c. – non può considerarsi contenzioso in senso tecnico: anche se l'istanza di nomina dell'amministratore del condominio si innesta in un vero e proprio contrasto tra i condomini o tra alcuni condomini e l'amministratore, è certo che il provvedimento a cui il predetto procedimento tende (privo del carattere della definitività) è strumentale solo alla gestione della cosa comune ed alla tutela, quindi, dell'interesse generale e collettivo del condominio ad una corretta amministrazione e non alla tutela di interessi particolari di alcuni condomini o dell'amministratore e, anche quando si inserisce in una situazione di conflitto tra i singoli condomini, si esaurisce in un intervento del giudice di tipo sostanzialmente amministrativo del tutto privo dei caratteri della decisione con attitudine a produrre gli affetti del giudicato su posizioni soggettive in contrasto.

In particolare il provvedimento dell'autorità giudiziaria relativo – alla revoca o alla nomina dell'amministratore di condominio (di accoglimento o di reiezione dell'istanza di uno o più condomini) è privo di definitività – in quanto suscettibile di successiva modifica o revoca – e pur se coinvolge posizioni di diritto soggettivo non statuisce su di esse con la forza di un atto idoneo ad assumere autorità vincolante di giudicato. Identica natura deve essere attribuita al decreto di segno positivo o negativo, emesso dalla Corte di Appello sul reclamo, che si sostituisce al provvedimento reclamato con pari funzione e non si sottrae alle dette caratteristiche comportanti provvisorietà e revocabilità (Cass. 30 marzo 2001, n. 4706).

Deve poi rilevarsi che la questione dell'ammissibilità o meno del ricorso per cassazione, *ex art. 111 Cost.*, avverso i provvedimenti con i quali la corte di appello decide sul reclamo proposto contro i decreti del tribunale – pronunciati in sede di volontaria giurisdizione – di revoca dell'amministratore di condominio, è stata numerose volte affrontata dalla Corte e risolta prevalentemente nel senso negativo trattandosi di atti inidonei al giudicato e non destinati ad incidere su posizioni di diritto soggettivo, perché modificabili e revocabili in ogni tempo anche con efficacia *ex tunc* potendo gli interessati nuovamente ricorrere al

giudice per ottenere un altro provvedimento difforme da quello precedente (Cass. 23 febbraio 1999, n. 1493; Cass. 27 marzo 1998, n. 3246; Cass. 20 febbraio 1992, n. 2085).

Ben possono i singoli condomini chiedere la revoca dei provvedimenti reso in sede di volontaria giurisdizione o proporre nei confronti del condominio un giudizio autonomo per far valere le loro ragioni.

Del pari i condomini possono superare e rendere inoperativo il provvedimento del giudice deliberando – con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c. – la nomina di un nuovo amministratore al posto di quello revocato.

Il procedimento camerale di volontaria giurisdizione – relativo alla nomina o alla revoca dell'amministratore del condominio o, comunque, promosso *ex* comma 4 art. 1105 c.c. – non può considerarsi contenzioso in senso tecnico: anche se l'istanza di nomina (o di revoca dell'amministratore del condominio si innesta in un vero e proprio contrasto tra i condomini o tra alcuni condomini e l'amministratore, è certo che il provvedimento la cui il predetto procedimento tende (privo del carattere della definitività) è strumentale solo alla gestione della cosa comune e, quindi, alla tutela dell'interesse generale e collettivo del condominio ad una corretta amministrazione e non alla tutela di interessi particolari di alcuni condomini o dell'amministratore e, anche quando si inserisce in una situazione di conflitto tra i singoli condomini, si esaurisce in un intervento del giudice di tipo sostanzialmente amministrativo del tutto privo dei caratteri della decisione con attitudine a produrre gli effetti del giudicato su posizioni soggettive in contrasto.

La funzione del provvedimento richiesto è solo quella di evitare che il condominio sia sprovvisto di un valido organo necessario alla sua gestione, prescindendo dall'eventuale esistenza di contrasti e conflitti tra i condomini in ordine alla concessione o al diniego di detto provvedimento che non è diretto a risolvere tali contrasti e conflitti (inidonei a qualificare come contenzioso il procedimento di volontaria giurisdizione iniziato) da affrontare e superare o nella sede assembleare o in quella giurisdizionale secondo le regole ordinarie: rispetto a tale ultima sede il provvedimento di volontaria giurisdizione adempie soltanto una funzione eventualmente interinale e provvisoria, in attesa che la fase contenziosa, se promossa, giunga alla sua conclusione definitiva con la pronuncia giudiziale.

L'autorità giudiziaria è completamente libera di far cadere la scelta

dell'amministratore della cosa comune su uno dei condomini o su persona estranea, a seconda che ravvisi più convenienti all'utilità del generale interesse dei partecipanti e di quello dei singoli l'una o l'altra designazione (App. Firenze 9 aprile 1940, in *Rep. Foro it.*, 1940, voce *Comunione*, p. 1859).

È inammissibile la richiesta di nomina dell'amministratore all'autorità giudiziaria, ove essa sia fondata su pretese irregolarità dell'amministratore in carica (Trib. Roma 21 marzo 1957, in *Rep. Giust. civ.*, 1957, voce *Comunione e condominio*, n. 52; Trib. Firenze 1 ottobre 1975, in *Giur. it.*, 1975, I, 2, c. 428), in quanto la nomina del nuovo amministratore spetta solo all'assemblea dei condomini.

La Suprema Corte con sent. 10 gennaio 2003, n. 184, (conf. sent. 18 maggio 1996, n. 4620) ha affrontato la problematica, se sia ammissibile il ricorso per cassazione *ex art. 111 Cost.* da parte dell'amministratore revocato con provvedimento dell'autorità giudiziaria (su istanza dei condomini), discostandosi dall'indirizzo prevalente ed ammettendo tale tipo di impugnazione; successivamente la Suprema Corte, a sezioni Unite con sent. 29 ottobre 2004, n. 20957 ha risolto definitivamente la questione, confermando l'indirizzo maggioritario, e precisamente dell'inaammissibilità in via generale del ricorso per Cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto della corte d'appello che abbia deciso sul reclamo proposto *ex art. 64 cpv.*, disp. att. c.c.

Richiamando la sent. n. 32436/1998 di questa Suprema Corte, la ricorrente sostiene che il procedimento *ex art. 1129 c.c.* ha natura di procedimento di volontaria giurisdizione, ancorché l'istanza di revoca si innesti in un contrasto tra condomini ed amministratore, poiché il provvedimento cui tende è strumentale solo alla gestione della cosa comune ed alla tutela dell'interesse comune, non alla tutela particolare degli interessi dell'una o dell'altra parte ed il provvedimento del giudice, anche quando incida su una situazione di conflitto, si caratterizza come intervento di tipo sostanzialmente amministrativo, privo, quindi dei caratteri della decisione con attitudine a produrre gli effetti del giudicato su posizioni soggettive in contrasto.

Osserva questa Corte che il ricorso, sebbene diretto esclusivamente contro la statuizione del decreto della Corte d'Appello relativa alle spese processuali, si fonda sulla tesi della natura di volontaria giurisdizione del procedimento *ex art. 1129*, comma 3, c.c., sicché sollecita la risoluzione del contrasto giurisprudenziale registratosi su tale questione e su quella, alla prima correlata, dell'ammissibilità in via generale del ricorso per Cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto della corte d'appello che abbia deciso sul reclamo proposto *ex art. 64*, cpv., disp. att. c.c. avverso la revoca (o il rigetto dell'istanza di revoca) dell'amministratore del condominio disposto dal tribunale.

Sulla questione si registrano due orientamenti nella giurisprudenza di questa Suprema Corte.

Contro l'ammissibilità del ricorso per Cassazione è l'orientamento assolutamente prevalente (cfr. Cass. n. 8994/1993; n. 32436/1998; n. 6249/2000; n. 2517/2001; n. 4706/2001; n. 5194/2002), che, facendo leva sulla natura dell'intervento richiesto al giudice ai sensi dell'art. 1129, comma 3, c.c., ne evidenzia il carattere strumentale rispetto all'interesse generale e collettivo del condominio ad una corretta amministrazione, con la conseguenza che il decreto di cui agli artt. 1129 e 64 disp. att. c.c., avendo, non solo forma di decreto, ma anche natura di provvedimento sostanzialmente amministrativo, pur se incidentalmente statuisce su posizioni giuridiche soggettive nascenti dal rapporto di mandato costituitosi tra condominio ed amministratore, sarebbe privo del carattere della decisorietà, perché diretto a tutelare solo l'interesse obbiettivo dell'amministrazione della cosa comune, nonché di quello della definitività, in quanto, ai sensi dell'art. 742 c.p.c., modificabile o revocabile in ogni tempo, non solo con effetto *ex mine*, in virtù di nuovi elementi sopravvenuti, bensì anche *ex tunc* per un riesame di merito e di legittimità delle originarie risultanze.

La mancanza di attitudine al giudicato impedirebbe, peraltro, all'assemblea condominiale di deliberare in senso opposto a quello deciso dal giudice.

L'orientamento minoritario, che fa capo a Cass. n. 4620/1996 ed è stato ribadito da Cass. n. 184/2003, rilevata la contraddittorietà dell'opposta tesi, nella parte in cui, pur riconoscendo l'incidenza del provvedimento della corte d'appello su diritti soggettivi, non riconosce attitudine al giudicato, osserva che con tale provvedimento il giudice non si limita a sospendere l'amministratore dall'incarico ma pone definitivamente termine *ante tempus* al rapporto tra amministratore e condomini. Rileva, inoltre, la pratica impossibilità di ripristinare il rapporto eventualmente risolto dal provvedimento giudiziale, stante il disposto dell'art. 742 c.p.c., che fa salvi i diritti dei terzi in buona fede in base a convenzioni anteriori alla revoca.

Queste Sezioni Unite ritengono di condividere il primo orientamento.

Tale convincimento si fonda, in primo luogo, su considerazioni che attengono alla natura delle ipotesi, tassative, in presenza delle quali è data la possibilità, anche al singolo condomino, di proporre al giudice l'istanza di revoca dell'amministratore nonché sulla struttura del relativo procedimento camerale.

La particolare gravità delle tre ipotesi (violazione dell'obbligo di portare a conoscenza dell'assemblea condominiale le citazioni e i provvedimenti amministrativi il cui contenuto esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore; omesso rendiconto della gestione per due anni; esistenza di fondati sospetti di gravi irregolarità) che, sole, legittimano anche uno solo dei condomini a rivolgersi al giudice, anticipando la deliberazione dell'assemblea condominiale eventualmente inerte o persino in contrasto con una già espressa volontà della maggioranza dei condomini, per chiedere la rimozione dell'amministratore, unitamente al rilievo della legittimazione anche individuale a proporre il ricorso, conferisce al procedimento in esame ed al conseguente provvedimento giudiziale il carattere di procedimento e di provvedimento tipicamente cautelari, non dissimile da quello previsto dall'art. 2409 c.c. per l'ipotesi di "sospetto di gravi irregolarità" commesse da amministratori e sindaci delle società per azioni.

Viene, invero, ad evidenza il carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo



della volontà assembleare, della potestà attribuita al giudice in una materia nella quale in via ordinaria il potere di revoca può essere esercitato in ogni tempo dall'assemblea dei condomini (art. 1129). E risulta evidente che solo l'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela, superiore rispetto a quello dei singoli condomini e dei diritti dell'amministratore, ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore, può giustificare un siffatto intervento del giudice, suscettibile di risolvere anzitempo il rapporto di mandato tra condomini, ed amministratore, senza che, peraltro, si renda necessaria la partecipazione al giudizio del condominio o degli altri condomini.

L'evidenziato carattere trova conferma nelle caratteristiche del procedimento, improntato a rapidità, informalità ed officiosità, potendo, peraltro, il provvedimento essere adottato "sentito l'amministratore" (art. 64, comma 1, disp. att. c.c.); caratteristiche, tutte, che mal si conciliano col carattere contenzioso che la contraria tesi giurisprudenziale vuole assegnare al procedimento ed al provvedimento che lo definisce, in quanto incidente sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore.

Che su tale aspetto il provvedimento del giudice incida, come, del resto, generalmente si verifica nei procedimenti camerale a più parti (plurilaterali), nei quali, tuttavia, l'intervento giudiziale è pur sempre diretto all'attività di gestione di interessi, non può meravigliare né può giustificare una non consentita attribuzione ad esso di un'efficacia decisoria e, quindi, di un'attitudine al giudicato, poiché, com'è stato osservato da autorevole dottrina, l'incidenza su un diritto altrui dell'esercizio, da parte del giudice camerale, di un potere di gestione non è circostanza che possa considerarsi *extra ordine*; purché al titolare del diritto sia consentito, come nell'ipotesi in esame è consentito, di chiedere la tutela giurisdizionale piena del diritto inciso.

D'altro canto, com'è stato sottolineato dalla stessa dottrina, ed il rilievo risulta ancora più convincente dopo la riforma della Costituzione in tema di giusto processo, la tutela dei diritti e degli *status* si realizza solo attraverso processi a cognizione piena, destinati a concludersi con sentenze ovvero con provvedimenti aventi attitudine al giudicato formale e, sostanziale, non già con procedimenti in cui le modalità del contraddittorio siano rimesse alla determinazione discrezionale del giudice.

Sotto il profilo sostanziale il carattere decisivo del provvedimento in esame è escluso dal rilievo che, ove anche esso sanzionasse la revoca dell'amministratore, non ne pregiudicherebbe le ragioni, che, come si accennava, potranno trovare tutela in un ordinario giudizio di cognizione.

Va, al riguardo, ricordato che, a conferma della natura di mandato del rapporto intercorrente tra condominio ed amministratore e, conseguentemente, del carattere fiduciario dell'incarico, l'art. 1129, comma 2, pur fissando in un anno la durata dell'incarico, consente la revoca in ogni tempo dell'amministratore da parte dell'assemblea.

Dovendosi, dunque, escludere un diritto dell'amministratore alla irrevocabilità dell'incarico – diritto, peraltro, escluso in genere per qualsiasi mandatario, salvo che sia stato diversamente pattuito (art. 1723, comma 1, c.c.) – non può ritenersi che la revoca statuita da giudice camerale incida su un diritto dell'amministratore alla stabilità dell'incarico.

E deve ritenersi che le tre ipotesi di revoca giudiziale previste dall'art. 1129, comma 3,

configurino altrettante ipotesi di giusta causa per la risoluzione *ante tempus* del rapporto.

Spetterà, ovviamente, all'amministratore revocato anche il soddisfacimento dei crediti, eventualmente insoddisfatti, cui ha diritto ai sensi degli artt. 1719 e 1720 c.c.

Pertanto, la tutela che l'amministratore revocato in virtù del provvedimento camerale potrà conseguire in sede di cognizione ordinaria non potrà essere in forma specifica ma soltanto risarcitoria o per equivalente.

A tal fine, il giudice della cognizione ordinaria potrà valutare l'esistenza della giusta causa addotta a sostegno dell'istanza di revoca, senza che ciò significhi riesame del provvedimento camerale.

Per vero, la diversità dell'oggetto e delle finalità del procedimento camerale e di quello ordinario, unitamente all'evidente diversità delle rispettive *causae petendi*, così come impedisce di attribuire efficacia vincolante al provvedimento camerale su quello ordinario, del pari non consente di ritenere che il giudizio ordinario si risolva in un sindacato del provvedimento camerale.

Conclusivamente, va esclusa l'ammissibilità del ricorso per Cassazione, ex art. 111 Cost., avverso il decreto pronunciato dalla Corte d'Appello ai sensi del combinato disposto degli artt. 1129, comma 3, c.c. e 64 cpv., disp. att. c.c.

Cionondimeno, nel caso in esame il ricorso proposto, avendo ad oggetto esclusivamente la statuizione relativa alle spese processuali, va ritenuto ammissibile.

Come più volte ritenuto da questa Suprema Corte (cfr. sent. n. 15173/2000; n. 2517/2001; n. 6365/2001; n. 1343/2003), la statuizione relativa alla condanna alle spese, inerendo a posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo rispetto a quello in esito al cui esame è stata adottata, ha i connotati della decisione giurisdizionale e l'attitudine al passaggio in giudicato indipendentemente dalle caratteristiche del provvedimento cui accede.

Risulta, pertanto, irrilevante che la statuizione impugnata nel caso in esame acceda ad un provvedimento avente natura, formale, e sostanziale, di volontaria giurisdizione, non ricorribile, in quanto tale, per Cassazione, poiché rispetto ad essa vanno ravvisati quella contrapposizione ed i caratteri della decisorietà e definitività richiesti per l'ammissibilità del ricorso per Cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost. (Cass., sez. un., 29 ottobre 2004, n. 20957).

Non ricorrono i presupposti per la nomina di un amministratore giudiziario, nell'ipotesi in cui l'assemblea dei condomini rinunci a provvedere sulla nomina dell'amministratore, demandando tale potere direttamente all'autorità giudiziaria: la nomina dell'amministratore, per la particolare delicatezza ed importanza di tale soggetto è affidata dalla legge all'assemblea dei condomini (Trib. Napoli 4 maggio 1971, in *Giur. it.*, 1971, I, 2, c. 963).

Dello stesso avviso la dottrina<sup>19</sup>, la quale asserisce che l'autorità giu-

---

<sup>19</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 481; G. GUIDI, *Il condominio nel nuovo codice civile*, Utet, Torino, 1942, p. 292; F. FERRANTI, *Il libro della*

diziaria ordinaria può essere adita per la nomina dell'amministratore solo quando l'assemblea non si riunisca o non provveda per mancata formazione della maggioranza.

L'amministratore giudiziario di un condominio non è tenuto, prima di procedere agli atti di amministrazione, ad interpellare all'uopo i comproprietari.

È incensurabile in cassazione, l'apprezzamento del giudice di merito circa la bontà e la convenienza degli atti compiuti dall'amministratore giudiziario di un condominio (Cass. 30 novembre 1932, n. 3606, in *Rep. Foro it.*, 1932, voce *Comunione*, p. 316).

Il condomino che sia stato nominato in forza di decreto presidenziale rappresentante legale del condominio, deve rivestire tale carica, volente o nolente, fino a che non sia stato provveduto alla surroga nei modi di legge (App. Genova 28 giugno 1935, in *Rep. Giust. it.*, 1935, voce *Comunione*, p. 171). Ove intenda essere sollevato dall'incarico per sue sopravvenute ragioni, deve rassegnare le proprie dimissioni all'assemblea del condominio, la quale sola ha il potere di nominare il nuovo amministratore, potendo avvenire la surroga ad opera del Tribunale solo nell'ipotesi di inattività dell'assemblea (App. Roma, 18 dicembre 1964).

L'amministratore giudiziario, designato dal Tribunale deve richiedere di essere esonerato esclusivamente all'assemblea dei condomini la quale provvederà alla nomina di altro amministratore (App. Roma 18 dicembre 1964).

Nell'esercizio del suo mandato l'amministratore giudiziale, al pari del mandatario legale e di quello convenzionale, è tenuto alla diligenza del buon padre di famiglia, ma se non versi in colpa, egli non risponde degli insuccessi né dei danni relativi e non può essere privato del rimborso delle spese da lui anticipate (App. Torino 26 marzo 1939, in *Rep. Giust. it.*, 1940, voce *Comunione*, p. 183).

#### a) *Conflitto di interessi tra amministratore, condomini, singoli partecipanti*

Un caso particolare consiste nel potenziale conflitto di interessi tra il condominio, l'amministratore ed i singoli partecipanti. Tale ipotesi non è

---

*proprietà con le disposizioni di attuazione e transitorie*, 2<sup>a</sup> ed., Società Editrice Libreria, Milano, 1951, p. 645.

regolata dal codice. Per disciplinarla, dalla giurisprudenza “si richiama per analogia il disposto dell’art. 2373 c.c. dettato in tema di società di capitali, che stabilisce e l’obbligo di astensione del socio, il quale si trova in posizione di conflitto (comma 1), e l’impugnabilità della delibera “se, senza il voto dei soci che avrebbero dovuto astenersi dalla votazione, non si sarebbe raggiunta la necessaria maggioranza” (comma 2). Il comma ultimo dello stesso articolo introduce la distinzione tra il *quorum* costitutivo e il *quorum* deliberativo, prescrivendo che le azioni, per le quali non può essere esercitato il diritto di voto, sono tuttavia computate ai fini della regolare costituzione della assemblea” (Cass. 30 gennaio 2002, n. 1201).

Con riferimento alle società di capitali, la giurisprudenza dominante afferma che il *quorum* deliberativo deve essere computato non già in rapporto all’intero capitale sociale, bensì in relazione alla sola parte di capitale facente capo ai soci aventi diritto al voto, con esclusione della quota dei soci che versino in conflitto di interessi. Si tratta di una giurisprudenza, che ha avuto origine da una lontana ed autorevole pronunzia (Cass. 7 agosto 1959, Torrente Pres., Giannattasio est.), confermata anche successivamente (Cass. 29 marzo 1996, n. 2562), e fondata essenzialmente su tre argomenti:

a) il testo della Relazione al codice civile (n. 971), secondo cui delle azioni appartenenti ai soci in conflitto di interessi deve tenersi conto per il computo della maggioranza richiesta per la validità della costituzione dell’assemblea, ma non invece per il computo delle maggioranze richieste per la validità della deliberazione;

b) l’esigenza pratica di non paralizzare ogni possibilità deliberativa dell’assemblea quando a trovarsi in situazione di conflitto d’interessi con la società siano i soci titolari di una partecipazione di qualche rilievo;

c) la preoccupazione di garantire la conformità della deliberazione all’interesse della società, perseguito con il voto dei soci imparziali, anche se scarsi di numero o con limitata partecipazione.

L’orientamento prevalente della giurisprudenza in tema di società di capitali non va immune da critiche, il ricorso all’analogia in materia di condominio negli edifici, quanto al calcolo delle maggioranze, suppone il riscontro di una medesima *ratio* idonea a superare la peculiarità dell’istituto del condominio e le sue differenze rispetto alle società dotate di personalità giuridica.

Anzitutto, il difetto di soggettività in capo al condominio presenta riflessi non secondari e sul conflitto di interessi e sul calcolo delle maggioranze (che specificamente interessa).

Nelle società di capitali assumono rilevanza tanto lo scopo-fine, configurato dalla ripartizione degli utili a beneficio dei soci, quanto lo scopo-mezzo, consistente nell'esercizio delle attività economiche dirette alla produzione dei profitti (le operazioni industriali, commerciali, finanziarie; l'organizzazione degli uomini e dei mezzi). Nel condominio, invece, non esiste un fine gestorio autonomo: la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni non mira a conseguire uno scopo proprio del gruppo e diverso da quello dei singoli partecipanti. La gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni è strumentale alla loro utilizzazione e godimento individuali e, principalmente, al godimento individuale dei piani o delle porzioni di piano in proprietà solitaria.

Tutto ciò si riflette, anzitutto, sul conflitto di interessi, posto che per il sorgere del conflitto tra il condominio ed il singolo condomino è necessario che questi sia portatore, allo stesso tempo, di un duplice interesse: uno come condomino ed uno come estraneo al condominio (e, che l'interesse sia estraneo al godimento delle parti comuni ed a quello delle unità abitative site nell'edificio) e che i due interessi non possano soddisfarsi contemporaneamente, ma che il soddisfacimento dell'uno comporti il sacrificio dell'altro. Si riflette, altresì, sulla disciplina delle maggioranze assembleari. Nell'organizzazione dell'assemblea – essendo la gestione delle parti comuni predisposta in funzione del godimento delle parti comuni e soprattutto in funzione strumentale a vantaggio del godimento dei piani o delle porzioni di piano in proprietà solitaria, la cui preminente rilevanza nell'economia dell'istituto non si disconosce – la disciplina del metodo collegiale e del principio di maggioranza risponde a criteri specifici.

In deroga al canone romanistico del consenso, un tempo considerato come l'unico modello applicabile alla (com)proprietà, il codice civile vigente distingue il settore della disposizione del diritto soggettivo di condominio, rigorosamente riservato all'autonomia privata che opera con lo strumento del negozio, dal settore della gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni, assegnato all'assemblea, che delibera con il principio di maggioranza. Orbene – avuto riguardo alla configurazione tipica dell'istituto, preordinata a tutela dei diritti soggettivi dei singoli partecipanti sulle parti comuni e in considerazione della preminente importanza delle unità immobiliari in proprietà solitaria, rispetto al godimento delle quali la gestione delle parti comuni ha carattere strumentale – le maggioranze occorrenti per la validità delle delibere in tema di gestione in nessun caso possono modificarsi in meno. I *quorum* costitutivo e deliberativo dall'assemblea, che decide a maggioranza, non possono immutarsi in meno, e gli stessi *quorum* non possono modificarsi in misura minore neppure per contratto. Ciò si ricava con certezza dalla disposizione dettata dall'art. 1138, comma 4, c.c., secondo cui il regolamento contrattuale di condominio in nessun caso può derogare alle norme ivi richiamate, comprese quelle stabilite dall'art. 1136 c.c. concernenti la costituzione dell'assemblea e la validità delle delibere (di recente: Cass. 9 novembre 1998, n. 11268).

Nel condominio degli edifici, conviene precisarlo, il *quorum* deliberativo – come quello costitutivo – è determinato con riferimento sia all'elemento personale (i condomini partecipanti all'assemblea), sia all'elemento reale (il valore di ciascun piano o porzione di piano rispetto all'intero edificio, espresso in millesimi). Per la validità delle delibere, in

prima convocazione, è prescritta la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, comma 2, c.c.); in seconda convocazione, la maggioranza di un terzo dei partecipanti al condominio e almeno di un terzo del valore dell'edificio (art. 1136, comma 3, c.c.). Per le deliberazioni concernenti la nomina o la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive, la ricostruzione dell'edificio o le riparazioni di notevole entità, è richiesta la maggioranza degli intervenuti e della metà del valore dell'edificio (art. 1136, comma 4, c.c.); per le deliberazioni riguardanti le innovazioni previste dall'art. 1120, comma 2, c.c., la maggioranza dei partecipanti al condominio e dei due terzi del valore dell'edificio (art. 1136, comma 5, c.c.). Da nessuna norma si prevede che, ai fini della costituzione dell'assemblea o delle deliberazioni, non si tenga conto di alcuni dei partecipanti al condominio e dei relativi millesimi.

La ragione della inderogabilità in meno delle maggioranze, massime delle maggioranze qualificate, è quella di impedire che tramite il principio maggioritario, in qualche misura, vengano menomati i diritti dei singoli partecipanti sulle parti comuni e il godimento delle unità immobiliari in proprietà esclusiva. Perciò, i *quorum* sono fissati in misura inderogabile (in meno), richiedendosi per le decisioni di particolare importanza il concorso di un numero considerevole di partecipanti e di una frazione consistente del valore dell'edificio.

In genere, quando le maggioranze semplici o qualificate non si raggiungono, l'assemblea non può deliberare: ma nessuno lamenta la paralisi del collegio. Orbene, nel caso in cui la maggioranza prescritta non si raggiunge perché non si può tenere conto del numero e dei millesimi dei condomini in potenziale conflitto di interessi, non si veda la ragione – al fine di evitare la paralisi del collegio – di attribuire uno straordinario potere deliberativo alla minoranza. Se l'assemblea non può deliberare perché nella votazione non si raggiunge la maggioranza prescritta – e da nessuno si evoca l'inconveniente della impossibilità di far funzionare il collegio – nel caso di conflitto di interessi il rimedio di attribuire alla minoranza un ingiustificato potere di deliberare sovvertirebbe gli equilibri fissati, sulla base degli elementi personale e reale, dalle regole concernenti il metodo collegiale ed il principio maggioritario.

Per la verità, se l'assemblea non può deliberare soccorre la disposizione contenuta nell'art. 1105, comma 4, c.c. – applicabile al condominio in virtù del rinvio fissato dall'art. 1139. – secondo cui, quando non si formano le maggioranze, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.

Pertanto, l'esigenza di garantire la conformità della deliberazione all'interesse del condominio non si soddisfa attribuendo un potere inconsueto a condomini imparziali, benché scarsi di numero o con limitata partecipazione: ciò contrasta con la intangibilità (anche negoziale) delle maggioranze qualificate, disposta in considerazione della tutela dei diritti dei singoli condomini sulle parti comuni e della funzione strumentale della gestione delle cose, dei servizi e gli impianti comuni rispetto al godimento dei piani o porzioni di piano in proprietà solitaria.

In materia di società di capitali, oltre l'ipotesi disciplinata dall'art. 2373 citato, si prevedono altri casi nei quali il socio non può esercitare il diritto di voto (art. 2344, comma 4, c.c.); peraltro, si prevedono anche casi in cui le azioni, per le quali il diritto di voto è sospeso, sono computate nel capitale ai fini del calcolo delle quote richieste per la costituzione e per le deliberazioni dell'assemblea (art. 2357-ter, comma 2, c.c.).

Per contro, in tema di condominio negli edifici – posto che, in caso di conflitto di interessi, al condomino sia vietato esercitare il diritto di voto – non si contempla nessuna ipotesi nelle quali, ai fini del *quorum* costitutivo e deliberativo, non si debba tener conto di tutti i partecipanti e di tutte le quote e nelle quali le maggioranze possano modificarsi in meno.

Orbene, al condominio, in virtù della *ratio* consimile, è possibile estendere il divieto di esercitare il diritto di voto per il condomino in potenziale conflitto di interessi. Al contrario, in presenza di una disciplina peculiare delle maggioranze assembleari, configurata dalla inderogabilità in meno anche per contratto, avuto riguardo alla funzione strumentale del principio maggioritario, in ragione della tutela dei diritti dei singoli sulle parti comuni e della garanzia del godimento delle unità immobiliari in proprietà solitaria, non sembra corretto applicare il discusso principio elaborato in tema di società di capitali e calcolare le quote dei partecipanti in potenziale conflitto di interessi ai fini del conteggio del *quorum* costitutivo e di escluderle, invece, dal computo del *quorum* deliberativo (Cass. 30 gennaio 2002, n. 1201).

Nel caso di condomini composti da non più di quattro partecipanti, la nomina dell'amministratore non è obbligatoria; si ritiene che anche in tal caso uno o più condomini possano adire l'autorità giudiziaria.

## 5 *Durata del rapporto.*

Di regola, l'amministratore del condominio dura in carica un anno, che decorre dalla nomina<sup>20</sup> (Cass. 3 agosto 1966, n. 2155, in *Giust. civ.*, 1966, I, p. 2120).

È nulla la delibera dell'assemblea condominiale che abbia disposto la durata in carica dell'amministratore per due anni (Trib. Napoli, 4 ottobre 1966, in *Riv. giur. edilizia*, 1977, I, p. 941).

L'amministratore del condominio sottopone alla approvazione dell'assemblea il preventivo ed il consuntivo delle spese afferenti all'anno (art. 1135, nn. 2 e 3, c.c.), ragion per cui la gestione viene rapportata alla competenza (annuale). Poiché l'amministratore è tenuto anno per anno a predisporre il bilancio preventivo ed a far approvare dall'assemblea il bilancio consuntivo, astrattamente, anno per anno, alla scadenza dell'anno sociale corrispondente alla durata in carica, egli deve rispondere della gestione.

<sup>20</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 483.

Il mandato è conferito contestualmente, per il conseguimento di scopi comuni, dai condomini riuniti in assemblea, la quale nomina l'amministratore ed eventualmente gli affida "maggiori poteri" (art. 1131, comma 1, c.c.).

Non essendo ai condomini consentito sottrarsi agli impegni derivanti dalle deliberazioni collegiali, assunte in conformità con la legge e con il regolamento (art. 1137, comma 1, c.c.), non v'è ragione per riconoscere ai condomini il potere di revocare, per proprio conto ed unilateralmente, il mandato conferito con una delibera assembleare e così sottrarsi agli impegni derivanti dall'atto collegiale. Una volta che i proprietari riuniti in assemblea hanno nominato l'amministratore, essi restano vincolati all'impegno assunto e possono essere costretti all'adempimento. Da qui ha origine il potere di agire nei confronti dei mandanti inadempienti per conseguire l'adempimento del mandato. È conseguente, perciò, che l'amministratore – mandatario possa agire anche nei confronti dei condomini – mandanti per imporre l'osservanza della delibera.

Chiarito che il rapporto tra l'amministratore ed i singoli condomini si configura come mandato, è incontrovertito che il singolo condomino conservi, come qualsivoglia mandante la legittimazione attiva anche a difesa dei diritti comuni, che concorre con quella dell'amministratore (Cass. 3 luglio 1998, n. 6480; Cass. 20 aprile 1995, n. 4465).

È pur vero che, non essendo riconosciuta al condominio la personalità giuridica, il singolo condomino, in quanto rappresentato dall'amministratore, è già parte del processo instaurato contro l'amministratore medesimo. Il che non significa che il condomino non possa costituirsi in giudizio anche quando è già convenuto l'amministratore. dell'amministratore (Cass. 21 marzo 1979, n. 1626). Da questa proposizione si deduce ulteriormente che nulla impedisce che il terzo, assieme all'amministratore, possa citare taluni condomini, per conseguire l'accertamento dell'unico fatto costitutivo dell'unica obbligazione immediatamente anche nei loro confronti.

Scaduto il termine, l'amministratore può anche essere riconfermato.

La maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 4, c.c., appare applicabile sia all'ipotesi di nomina iniziale sia a quella di conferma successiva dell'amministratore di condominio, in quanto trattasi in tutti e due i casi di scelta del rappresentante amministratore anche se con riferimento a due diversi momenti dell'istituto condominiale, quello del venir in essere del condominio e quello dello sviluppo della sua esistenza (Trib.



Milano 17 giugno 1991, in *Arch. loc.*, 1992, p. 384)<sup>21</sup>.

La disposizione dell'art. 1136, comma 4, c.c. la quale richiede per la deliberazione dell'assemblea del condominio riguardante la nomina o la revoca dell'amministratore la maggioranza qualificata di cui al comma 2 è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato (Cass. 4 maggio 1994, n. 4269, in *Mass. Giur. it.*, 1994).

Si denuncia "violazione degli artt. 1129, 1131, 1135, 1136 e 1137 c.c. letti in combinato disposto", sempre con riferimento al mancato raggiungimento del numero di millesimi prescritto dalla legge non solo nella delibera di conferma ma anche in quella di nomina originaria come amministratore del condominio.

Il ricorso è infondato.

Anche ammesso che la delibera di conferma dell'amministratore sia nulla, è principio di diritto che l'amministratore del condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina – e a maggior ragione quella di conferma – sia stata oggetto di impugnativa dinanzi all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità od annullabilità della delibera medesima, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini (Cass. 20 febbraio 1976, n. 572).

L'amministratore può cessare prima della scadenza del termine o per revoca o per morte, interdizione od inabilitazione o per rinuncia del medesimo. Trattandosi, però, di mandato che si presume oneroso, se la revoca interviene prima della scadenza dell'incarico, l'amministratore avrà diritto alla tutela risarcitoria, esclusa solo in presenza di una giusta causa a fondamento della revoca (art. 1725, comma 1, c.c.) (Cass., sez. un., 29 ottobre 2004, n. 20957).

Risulta completamente cessato dalle sue funzioni l'amministratore non confermato nella carica il quale, così come consentito dal regolamento di condominio nel caso in cui l'assemblea non provveda alla nomina di un successore entro 15 giorni dalla mancata conferma, restituisca la documentazione amministrativo-contabile ad un condomino. (Trib. Roma 27 aprile 1995, in *Arch. loc.*, 1996, p. 88).

L'amministratore deve ritenersi tacitamente confermato nella carica

---

<sup>21</sup> G. ACCORDINO, *Brevi note in materia di nomina e conferma dell'amministratore di condominio* (Nota a Pret. Roma, 3 dicembre 1984, *Cond. via Melandri* 210, *Roma c. Pasion*), in *Arch. loc.*, 1986, p. 166.

di anno in anno, in mancanza di altro amministratore (Trib. Napoli 29 ottobre 1975, in *Rep. Giust. civ.*, 1976, voce *Comunione e condominio*, n. 40), in quanto la conferma tacita è ammissibile, presumendosi in tale caso l'accordo unanime, o della quasi totalità, dei condomini. La Cass. con sent. 12 novembre 1968, n. 3727 (in *Foro it.*, 1969, I, cc. 125, 2966)<sup>22</sup> ha affermato il principio che la disposizione, secondo la quale l'amministratore dura in carica un anno, non sancisce una decadenza *ope legis* o di espressa revoca da parte dell'assemblea dei condomini, e pertanto può in tal caso, anche dopo la scadenza dell'anno, validamente conferire procure speciali ad avvocati, per ricorrere in cassazione nell'interesse del condominio.

L'amministratore, anche se cessato dalla carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o perché dimissionario, continua ad esercitare i suoi poteri, conferitigli dalla legge, dall'assemblea, dal regolamento di condominio, fino a che non sia sostituito con la nomina di altro amministratore (Cass. 21 ottobre 1961, n. 2293, in *Foro it.*, 1961, I, c. 1624).

#### a) Prorogatio dei poteri

Si pone il problema se sia applicabile la *prorogatio* dei poteri all'amministratore, e precisamente il caso in cui l'amministratore di un condominio, anche se cessato dalla carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o perché dimissionario, continui ad esercitare i suoi poteri fino a che non venga sostituito con la nomina di altro amministratore da parte dell'assemblea dei condomini oppure a mezzo di provvedimento del giudice.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte, l'istituto della *prorogatio*, è applicabile anche alla carica di amministratore del condominio di un edificio (cfr. Cass. 21 dicembre 1987, n. 9501; Cass. 20 febbraio 1976, n. 572; *ex* Cass. 14 giugno 1976, n. 2214; Cass. 20 aprile 1970, n. 1137): naturalmente, l'applicazione dell'istituto della *prorogatio* dei poteri comporta che in capo all'amministratore, decaduto dalla carica o dimissionario, permangono, fino al momento della sua so-

---

<sup>22</sup> F. MOROZZO DELLA ROCCA, *La conferma tacita dell'amministratore di condominio di edifici*, in *Riv. giur. edilizia*, 1969, I, p. 2966.

stituzione, tutte le attribuzioni proprie dell'amministratore di condominio, come indicate nell'art. 1130 c.c.

Alcuni sostengono che, nella materia *de qua*, la *prorogatio* dei poteri debba essere limitata al tempo strettamente necessario alla fase di trapasso dal vecchio al nuovo amministratore e non possa durare a lungo e debba, inoltre, essere circoscritta alla facoltà e funzioni proprie di una gestione interinale, correlate alle finalità di assicurare il detto trapasso, facoltà e funzioni non comprendenti quelle relative alla riscossione delle quote e alla rappresentanza processuale.

Occorre precisare che è essenziale ed imprescindibile, per la vita stessa del condominio, che siano adempiute tutte le attribuzioni proprie dell'amministratore indicate nell'art. 1130 c.c., le quali attengono, tutte, alla vita normale ed ordinaria del condominio stesso: è proprio nella esigenza di assicurare l'adempimento, senza soluzione di continuità, delle attribuzioni suddette che risiede la ragione per la quale l'istituto della *prorogatio*, dei poteri si ritiene applicabile anche alla carica di amministratore di condominio. Ora, tra queste attribuzioni, vi è quella, costituente un vero e proprio obbligo per l'amministratore, di "riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni" (art. 1130, comma 1, n. 3).

E se, come non si può negare, anche nel periodo di cosiddetta gestione interinale l'amministratore, decaduto o dimissionario, deve, in forza della *prorogatio* dei poteri, provvedere a quanto detto sopra, ne consegue che lo stesso deve poter disporre dei mezzi finanziari necessari e, quindi, deve predisporre il preventivo delle spese occorrenti e farlo approvare dall'assemblea dei condomini – con la relativa ripartizione tra questi ultimi, per provvedere, poi, alla riscossione, ai sensi di legge, dei contributi così ripartiti.

Inoltre, la situazione di interinato, che si determina dopo la scadenza del termine annuale di durata della carica di amministratore di un condominio in attesa della nomina del nuovo amministratore, può permanere anche per lungo tempo se nessuno si attiva per farla cessare (Cass. 25 marzo 1993, n. 3588).

È giurisprudenza costante della Suprema Corte, il principio, in base al quale l'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, conserva *ad interim* i suoi poteri e può continuare ad esercitar-

li fino a che non sia stato sostituito da altro amministratore, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta *perpetuatio* di poteri all'interesse ed alla volontà dei condomini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico.

È pur vero infatti che – come già altre volte affermato, anche da questa stessa Corte (cfr. sentt. n. 572/1976; n. 7256/1986, *ex plur.*) – l'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1229 c.c., o per dimissioni, conserva ad interim i suoi poteri e può continuarli ad esercitare fino a che non sia stato sostituito da altro amministratore.

Ma tale principio – nell'elaborazione giurisprudenziale, in che trova propriamente la sua genesi (in difetto di esplicita enunciazione normativa) – si giustifica in ragione di una presunzione di conformità, di una siffatta *perpetuatio* di poteri dell'ex amministratore, all'interesse ed alla volontà dei condomini.

Per cui non può all'evidenza trovare applicazione quando – come pacificamente nella specie – risulti viceversa *per actis* una volontà invece contraria alla conservazione dei poteri di gestione dell'amministratore cessato dal suo incarico (Cass. 5 febbraio 1993, n. 1445).

Il rapporto tra i condomini e l'amministratore è assimilabile al rapporto di mandato con la conseguenza che, alla cessazione di questo, l'amministratore ha l'obbligo di restituire ai condomini quanto ricevuto a causa dello svolgimento dell'incarico, tra cui i documenti relativi alla gestione, né può trattenerli finché non rimborsato delle somme eventualmente anticipate per conto dei condomini, avvalendosi del principio *inadempienti non est adimpledum*, perché non vi è corrispettività né interdipendenza tra dette prestazioni, originate da titoli diversi (Cass. 3 dicembre 1999, n. 13504).

Per la verità, l'amministratore in carica può agire in giudizio, senza l'autorizzazione espressa dell'assemblea, contro il precedente amministratore, se il comportamento di quest'ultimo, consistente nella mancata consegna della documentazione condominiale, impedisce in concreto l'esercizio della gestione.

Come è noto, la legittimazione attiva dell'amministratore incontra i limiti specifici delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., configurati dall'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, dalla cura dell'osservanza del regolamento di condominio, dall'amministrazione delle cose e degli impianti e dei servizi comuni, dalla conservazione e dalla manutenzione di essi, dalla disciplina del loro uso e dalla riscossione dei contributi.

Posto che la legittimazione attiva dell'amministratore dalla legge viene specifica-

mente riferita a determinati momenti della gestione, avuto riguardo alla *ratio* la legittimazione processuale non può non estendersi ai presupposti necessari dei singoli momenti gestori, tra i quali si comprende il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente, che raffigura una priorità di fatto indispensabile per l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, la cura dell'osservanza del regolamento di condominio, l'amministrazione delle cose e degli impianti e dei servizi comuni, la conservazione e la manutenzione di essi, la disciplina del loro uso e, soprattutto, la riscossione dei contributi.

Secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza, il rapporto tra i condomini e l'amministratore è assimilabile al mandato con rappresentanza (Cass. 26 agosto 1998, n. 8460; Cass. 12 febbraio 1997, n. 1286; Cass. 14 dicembre 1993, n. 12304). Segue l'applicabilità dell'art. 1713 c.c., vale a dire sussiste l'obbligo dell'amministratore di restituire ai condomini, al termine della gestione, quanto ha ricevuto a causa del mandato e ovviamente tutti i documenti che alla gestione si riferiscono.

Alla stregua di questi principi, la decisione di merito appare ineccepibile. Per la verità, con motivazione logicamente corretta e sufficiente, la Corte d'Appello ha spiegato che, a norma del regolamento condominiale, l'amministrazione del supercondominio – delle comunioni e dei servizi di portierato e di riscaldamento – doveva essere tenuta a rotazione in ragione di un anno dagli amministratori dei fabbricati E, F e G; che l'obbligo di custodire e di restituire le cose pertinenti alla gestione faceva carico personalmente all'amministratore; che, venuta meno la gestione con la nomina del nuovo amministratore, era tenuto a consegnare all'amministratore subentrante tutte le carte condominiali.

Del tutto illogica è l'affermazione che tra i due interessi contrastanti (quello di conservare i documenti per far valere il credito e l'altro dell'amministratore subentrante di acquisire la documentazione necessaria per la gestione condominiale) dovrebbe prevalere il secondo, essendo ben più grave il pregiudizio che può derivare all'amministratore creditore dal mancato possesso dei documenti originali. Infine, la Corte ha ommesso ogni decisione relativamente alla censura rivolta alla sentenza di primo grado, che contiene la condanna a consegnare indistintamente tutti i documenti e non solo quelli giustificativi delle spese, dei quali solo vi era in atti la prova del possesso in mano al ricorrente. L'eccezione di inadempimento, sulla base della quale nei contratti con prestazioni corrispettive ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente (art. 1460 c.c.) presuppone un nesso di interdipendenza tra le contrapposte prestazioni (Cass. 14 dicembre 1994, n. 10697). Con la conseguenza che non trova applicazione laddove difetti il suddetto nesso di interdipendenza, in quanto le obbligazioni delle parti si fondano su titolo diversi.

Correttamente nella specie la Corte d'Appello ha ritenuto non sussistere il rapporto di corrispettività e, per conseguenza, non applicabile l'eccezione, perché l'interdipendenza non si riscontra tra il credito dell'amministratore per le eventuali anticipazioni da lui effettuate e il diritto del condominio di conseguire la restituzione dei documenti. Indipendentemente dal fondamento, infatti, si tratta di prestazioni nascenti da titoli evidentemente diversi (Cass. 3 dicembre 1999, n. 13504).

Di conseguenza, l'azione volta ad ottenere dall'amministratore cessato dall'incarico la restituzione dei documenti inerenti alla passata gestione – tra i quali rientrano i bilanci, i giustificativi di cassa e la corrispondenza, in quanto atti eseguiti in esecuzione del mandato o, comunque, ad esso attinenti – è un'azione a tutela dell'interesse comune, perché volta ad assicurare la corretta tenuta della documentazione relativa alla gestione contabile, fiscale, amministrativa, a garanzia dei rapporti interni e verso i terzi. Come tale, essa può essere esercitata anche da un singolo condomino, in base al noto principio della rappresentanza in tema, in virtù del quale ciascun condomino può agire in via autonoma a tutela di un interesse comune (Cass. 19 luglio 1999, n. 7692).

b) *Registro previsto dal comma 4 dell'art. 1129 c.c.*

Alla nomina dell'amministratore del condominio è applicabile la disposizione dell'art. 1392 c.c., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita, di talché essa può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 c.c., dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio (Cass. 10 aprile 1996, n. 3296, in *Mass. Giur. it.*, 1996, p. 556).

La norma che prescrive la trascrizione delle delibere dell'assemblea dei condomini nel registro tenuto presso l'associazione della proprietà edilizia non ha avuto pratica attuazione, in conseguenza è opponibile pienamente ai terzi la deliberazione con la quale è stato sostituito l'amministratore, nonostante la mancata trascrizione (Trib. Napoli 23 giugno 1970, in *Rep. Foro it.*, 1971, p. 539).

Il registro in cui sono da annotare la nomina e la cessazione dall'ufficio dell'amministratore di condominio, ha funzione pubblicitaria esterna ed è diretto, quindi, a portare i terzi a conoscenza della persona legittimata a rappresentare il condominio e dei limiti di potere di questa eventualmente posti dal regolamento condominiale (Trib. Milano 7 no-

vembre 1974, in *Foro pad.*, 1974, I, p. 462). Anche la dottrina<sup>23</sup> afferma che la mancata iscrizione della nomina o della cessazione dell'amministratore nel suddetto registro non è motivo di nullità, non essendovi un vero e proprio obbligo.

## 6. **Onerosità del compenso.**

Se l'assemblea, nel nominare l'amministratore, non stabilisce nulla, si deve presumere l'onerosità dell'incarico<sup>24</sup>.

Poiché il condominio non costituisce un ente distinto dai singoli condomini, e capace di essere parte di un rapporto di mandato ad amministrare, il rapporto di amministrazione del condominio si stabilisce tra la persona nominata amministratore ed i singoli condomini (Cass. 24 marzo 1981, n. 172).

Per giurisprudenza costante, i rapporti fra amministratore e condominio sono regolati dalle disposizioni sul mandato: in particolare, per quanto riguarda la retribuzione, dall'art. 1709 c.c., secondo cui (contrariamente a quanto stabilito dal corrispondente art. 1753 c.c. previgente e, per quanto riguarda espressamente l'amministratore del condominio, dall'art. 16 del r.d.l. 15 gennaio 1934, n. 56) il mandato si presume oneroso.

In tale contesto normativo, l'art. 1135, n. 1, c.c., che considera "eventuale" la retribuzione dell'amministratore, va inteso nel senso che l'assemblea può determinarsi espressamente per la gratuità (Cass. 16 aprile 1987, n. 3774).

In mancanza di una delibera assembleare che stabilisca direttamente o *per relationem* al contratto, un compenso straordinario a favore dell'amministratore per lavori specifici, non si può riconoscere tale diritto, neppure sulla base della presunzione di onerosità del mandato ex art. 1709 c.c. Ciò si ricava dalla considerazione che quando è stabilito un compenso forfettario a favore dell'amministratore, non può più operare la regola della presunta onerosità del mandato, in quanto quest'ultima è superata dal riconoscimento esplicito di una retribuzione da parte del

<sup>23</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 481.

<sup>24</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 483; A. VISCO, *Le case in condominio*, cit., p. 393.

condominio. D'altro canto il mandatario è sempre libero di recedere dal contratto qualora ritenga che la sua attività non sia sufficientemente retribuita (Trib. Genova 29 maggio 2001, in *Arch. loc.*, 2001, p. 565).

Non risulta che vi sia alcuna tariffa per gli amministratori di condominio e in ogni caso va ricordato che all'amministratore, come ad ogni mandatario, previo rendiconto spetta il rimborso delle spese vive sostenute (art. 1720 c.c.), nonché la corresponsione del compenso per l'attività svolta che nel caso dell'amministrazione del condominio è determinato dall'assemblea.

Nel caso di specie l'importo in contestazione (congressi con legali) rientra pienamente nella seconda categoria, dato che riguarderebbe un'attività tipicamente rientrante nei compiti conferiti all'amministratore che proprio a mente degli artt. 1130, 1131 c.c. ha la rappresentanza legale dei condomini e quindi è per definizione il soggetto che deve trattare con i professionisti che assistono il condominio. Questa sua attività deve considerarsi già remunerata dal compenso globale (Trib. Milano 22 dicembre 1989, in P.G. MISTÒ, *Rendiconto condominiale e fisco*, Maggioli, Rimini, 1997, p. 98).

L'aumento del compenso dovuto all'amministratore, nonché le regalie d'uso dallo stesso amministratore effettuate, devono essere deliberate o successivamente ratificate dall'assemblea, non essendo all'uopo sufficiente un'autorizzazione meramente verbale dei condomini (Trib. Roma, 21 febbraio 1987, in P.G. MISTÒ, *op. cit.*, p. 98).

Si pone la problematica, se la attività professionale dell'amministratore del condominio consistente nella partecipazione all'assemblea straordinaria debba essere retribuita a parte: vale a dire, in aggiunta al compenso annuale per l'amministrazione stabilito al tempo del conferimento dell'incarico. La Suprema Corte con sent. 12 marzo 2003, n. 3596 ha analizzato a fondo la questione fissando il principio che "la attività professionale dell'amministratore del condominio, consistente nella partecipazione all'assemblea straordinaria, non deve essere retribuita a parte, in aggiunta al compenso annuale stabilito al tempo del conferimento dell'incarico".

Per risolvere la questione occorre definire tre punti, che si enunciano in sintesi: a) le attribuzioni dell'assemblea straordinaria nel condominio negli edifici; b) le attività, cui l'amministratore del condominio è tenuto ai fini del completo svolgimento delle funzioni amministrative; c) la partecipazione dell'amministratore all'assemblea dei condomini, sia essa ordinaria o straordinaria.



In tema di condominio negli edifici, l'assemblea straordinaria è prevista dall'art. 66 disp. att. c.c. ("L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 105 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini, che rappresentino un sesto del valore dell'edificio ...").

L'assemblea ordinaria viene convocata una volta all'anno, per provvedere intorno alla gestione del condominio (precisamente, alla nomina o alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione; all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione; alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale: art. 1135 c.c. cit.). L'assemblea straordinaria, invece, si riunisce ogni qual volta, nel corso dell'esercizio, si presenta la necessità di deliberare in collegio in merito alla gestione del condominio. Si tratta dei consueti affari di amministrazione, ma che devono essere decisi in tempi diversi rispetto alla ordinaria riunione annuale.

All'assemblea straordinaria del condominio, conviene sottolinearlo, sono assegnate materie e compiti del tutto diversi da quelli attribuiti all'assemblea straordinaria delle società per azioni, posto che in materia di condominio non si profila nessuna delle ipotesi disciplinate dall'art. 2365 c.c. Non la modifica del fatto costitutivo, intendendosi con ciò il cambiamento dell'oggetto sociale, la trasformazione della società e in generale la variazione di uno o più degli elementi soggettivi ed oggettivi; neppure la nomina dei liquidatori e l'attribuzione dei relativi poteri. Invero, il condominio si regge essenzialmente sulle disposizioni del codice, il regolamento contrattuale non è equiparabile all'atto costitutivo e, comunque, non è modificabile dall'assemblea con delibere assunte a maggioranza; né è ipotizzabile lo scioglimento del condominio (ma in certi casi la sola separazione dei condomini, che è tutt'altra cosa: artt. 61 e 62 disp. att. c.c.).

In sintesi, per assemblea straordinaria nel condominio s'intende non un collegio dotato di competenze specifiche ed eccezionali, sebbene qualsivoglia riunione tenuta oltre quella annuale: vale a dire, qualsivoglia riunione ulteriore convocata durante l'anno dopo quella ordinaria, per provvedere all'amministrazione delle cose, degli impianti e dei servizi e comuni ogni qual volta si presenta la necessità della decisione collegiale.

Per giurisprudenza costante, l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato (tra le altre: Cass. 16 agosto 2000, n. 10815; Cass. 9 giugno 2000, n. 7891; Cass. 12 febbraio 1997, n. 1286).

Secondo l'interpretazione dominante, la norma di cui all'art. 1708, comma 1, c.c. (il mandatario è tenuto ad eseguire diligentemente non solo gli atti, per i quali il mandato è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari per il suo compimento) riguarda principalmente il mandato speciale.

Poiché anche il mandato speciale comprende tutti gli atti necessari al conseguimento dell'incarico ed alla sua precisa esecuzione, a maggior ragione il mandato generale ex

*lege* riguardante l'amministratore del condominio comporta l'obbligo di compiere, oltre le attività espressamente elencate dal codice, anche gli atti preparatori e strumentali, nonché quelli ulteriori, che dei primi costituiscono il necessario completamento; quindi, gli atti che si riconnettono all'attività prevista dalla legge e ne raffigurano lo svolgimento naturale (Cass. 25 febbraio 2000, n. 2149; Cass. 5 giugno 1999, n. 5932).

Per quanto attiene alla partecipazione dell'amministratore all'assemblea (ordinaria o straordinaria), è pur vero che la sua presenza in assemblea non è espressamente contemplata tra le attribuzioni dell'amministratore stabilite dagli artt. 1130 e 1131 c.c.

Ma ciò non significa che l'amministratore non sia tenuto a partecipare alle riunioni del collegio. Per la verità, secondo le disposizioni del codice i rapporti tra l'amministratore e l'assemblea sono strettissimi. Invero, dal codice si prevede che l'assemblea nomini e revochi l'amministratore, fissi il suo eventuale compenso (artt. 1129 e 1131, n. 1, c.c.), gli conferisca maggiori poteri (art. 1131, comma 1, c.c.) e decida i ricorsi proposti dai condomini contro i suoi provvedimenti (art. 1133); che l'amministratore proceda alla convocazione dell'assemblea ordinaria e straordinaria (art. 66 disp. att. c.c.); esegua le deliberazioni dell'assemblea (art. 1130, n. 1, c.c.) e all'assemblea dia notizia delle cause proposte contro il condominio, le quali esorbitano dalle sue attribuzioni (art. 1131, comma 3, c.c.). In altre parole, in considerazione dei compiti che gli sono specificamente attribuiti dalla legge (artt. 1130 e 1131 c.c.), e delle attività preparatorie e strumentali che dei primi costituiscono il necessario completamento, l'amministratore, quale mandatario dei condomini, svolge le funzioni che metaforicamente possono definirsi di organo esecutivo del collegio, da cui riceve ordini, direttive, indicazioni, suggerimenti. Il che spiega la prassi diffusa, osservata uniformemente e costantemente con la convinzione della sua corrispondenza ad una giuridica necessità, secondo cui l'amministratore partecipa sempre all'assemblea e solitamente funge da segretario. La presenza in assemblea, invero, all'amministratore permette di capire i bisogni, le istanze, gli intendimenti dei condomini: di non accontentarsi del mero *decisum*, ma di rendersi conto dell'*iter* formativo degli atti e di apprezzare la volontà effettiva dei partecipanti, in modo da eseguire le delibere in modo fedele e puntuale.

Pertanto, sebbene tra i compiti dell'amministratore enumerati dal codice non sia espressamente prevista la sua partecipazione all'assemblea, ordinaria e straordinaria, in ragione dei rapporti *di* diritto e di fatto che tra l'amministratore e l'assemblea intercorrono ed avuto riguardo a ciò che comunemente avviene sulla base del convincimento di osservare un imperativo giuridico, la sua presenza alle riunioni del collegio deve ritenersi compresa tra i compiti istituzionali di amministrazione. Siccome trattasi di attività connessa con lo svolgimento delle funzioni amministrative ed indispensabile per il loro compimento, la partecipazione dell'amministratore all'assemblea, ordinaria e straordinaria, deve ritenersi compensata dal corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico. Perciò, salva diversa deliberazione, non deve essere retribuita a parte.

Appurato che l'assemblea straordinaria del condominio non adempie a funzioni e compiti del tutto peculiari, ma svolge le consuete attività di amministrazione per le quali si rende necessario deliberare in collegio in tempi successivi alla annuale riunione ordinaria; che le attività, alle quali l'amministratore è tenuto ai fini del completo adempimento

dell'incarico, non si esauriscono nell'esecuzione dei compiti espressamente contemplati dagli artt. 1130 e 1131 c.c., ma consistono altresì nello svolgimento delle operazioni preparatorie ed esecutive, connesse con le sue funzioni istituzionali; che la partecipazione all'assemblea, ordinaria o straordinaria, da parte dell'amministratore raffigura una attività connessa indispensabile al compimento del mandato; tutto ciò considerato, segue che la partecipazione dell'amministratore all'assemblea, ordinaria e straordinaria, in quanto attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato, deve ritenersi compensata dal corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa.

A queste considerazioni di carattere generale, per completezza si aggiungono due argomenti. Anzitutto il compenso per l'amministratore, meramente eventuale (art. 1135, n. 1, c.c.), deve essere fissato dall'assemblea, ragion per cui non può raggugiarsi alle tariffe (ancorché predisposte dalle associazioni di categoria), se non sono accettate dai condomini.

Inoltre, sarebbe assurdo consentire all'amministratore, cui è demandato il compito di convocare l'assemblea ordinaria e straordinaria, di incrementare il suo compenso, con iniziative più o meno giustificate, convocando a suo piacimento l'assemblea dei condomini in sessione straordinaria.

La presunzione di onerosità del mandato, stabilita *iuris tantum* dalla legge, può essere superata da una prova contraria, la quale può essere basata su circostanze quali la prassi esistente presso il mandante (nella specie un condominio) di conferire gratuitamente il mandato, nonché il contegno della parti prima e dopo lo svolgimento delle prestazioni (nella specie l'amministratore nei cinque anni di espletamento del suo incarico e nei sei anni successivi alla cessazione del suo incarico non aveva avanzato alcuna richiesta di compenso (Cass. 27 maggio 1982, n. 3233).

Validamente l'assemblea può deliberare che i condomini si avvicendino, gratuitamente, secondo un turno, nelle mansioni di amministratore dello stabile.

Parimenti è valida altra successiva, delibera con la quale l'assemblea addebiti al condominio che si sia rifiutato di assolvere nel suo turno le mansioni di amministratore, le spese sostenute dal condominio per la sostituzione di detto condomino con altro amministratore (App. Roma 6 dicembre 1977, n. 745/748).

#### a) *Compenso per l'amministratore giudiziario*

Posto che nessuna norma prevede la necessità dell'accettazione, l'am-

ministratore condominiale è sin dal momento della nomina (assembleare o giudiziaria) investito *ope legis* del potere di gestire e rappresentare il condominio (Trib. Genova 25 gennaio 1999, in *Arch. loc.*, 1999, p. 107).

La Suprema Corte afferma il principio che l'amministratore, nominato dall'autorità giudiziaria ordinaria, ha sempre diritto al compenso, anche se nel regolamento di condominio vi sia la clausola di gratuità, riservando esclusivamente ai condomini l'amministrazione del condominio.

Il presupposto di fatto indiscusso è che il patto contenuto nel regolamento condominiale de quo, che riserva l'amministrazione del condominio soltanto ai condomini, non ha potuto funzionare, ragion per cui si è dovuto fare ricorso alle regole relative alla nomina e alla revoca dell'amministratore dettate dall'art. 1129 c.c., con la conseguente nomina di un amministratore da parte dell'autorità giudiziaria; in tal caso la disciplina legale della gestione dell'ente comune, per la inderogabilità delle norme che vi presiedono, prevale – come ha esattamente ritenuto la Corte del merito – su quella convenzionale, che resta priva di effetto anche per la parte riguardante la prevista gratuità dell'incasso, per quanto concerne i rapporti condominiali.

Da ciò consegue che bene ha giudicato la Corte ritenendo che gli oneri relativi alla retribuzione dell'amministratore nominato dall'a.g., rispetto al quale non si pone il problema della gratuità del mandato, essendo egli estraneo al condominio, sono a carico di tutti i partecipanti alla comunione, tenuti per legge a contribuire nelle spese necessarie per il godimento della cosa comune e per i servizi relativi.

L'art. 23 c.p.c., che stabilisce, per le cause condominiali, la competenza del giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi, non si applica nella ipotesi in cui l'amministratore del condominio – nella specie, nominato giudizialmente – agisca per il conseguimento del compenso liquidatogli dal giudice, e, cioè, per la tutela di un proprio interesse personale e non in rappresentanza di condomini nei confronti di altri condomini, senza che possa, in contrario, spiegare influenza la circostanza che l'attività svolta dall'amministratore stesso sia disciplinata dalle norme sul mandato, atteso che non tutte le azioni proposte dal predetto rivestono, di per ciò solo, natura condominiale (come appunto nel caso in cui vengano richieste somme a lui esclusivamente destinate). Ne consegue che, esclusa l'applicabilità della norma di cui all'art. 23 c.p.c., l'individuazione del giudice competente per territorio va compiuta, trattandosi di vertenza avente ad oggetto una somma di danaro, ai sensi del precedente art. 20 stesso codice (Cass. 21 aprile 2000, n. 5235).

L'amministratore giudiziario di un condominio è un mandatario dei condomini partecipanti alla comunione e pertanto il compenso allo stesso spettante, ove non con-

cordato tra le parti, deve essere determinato in sede contenziosa e non può, quindi, essere liquidato dal giudice che ha provveduto alla nomina a norma dell'art. 1129, comma 1, c.c. (App. Lecce 3 maggio 1995, in *Arch. loc.*, 1996, p. 73).

## 7. *Poteri dell'amministratore.*

L'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 c.c. in via esemplificativa, deve:

- a) curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e l'osservanza del regolamento;
- b) disciplinare l'uso delle cose comuni e la gestione dei servizi comuni secondo la legge, il regolamento e le deliberazioni assembleari;
- c) riscuotere i contributi o comunque le somme dovute al condominio ed eseguire i pagamenti;
- d) compiere gli atti necessari alla conservazione delle cose comuni;
- e) assumere e licenziare il portiere;
- f) redigere il conto della gestione alla fine di ciascun anno.

La norma<sup>25</sup> non è inderogabile, con la conseguenza che i poteri dell'amministratore possono essere estesi o limitati da una delibera assembleare o dal regolamento di condominio<sup>26</sup>.

L'amministratore è tenuto a disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato a tutti i condomini il migliore godimento; pertanto egli non ha il potere di apportare di propria iniziativa, modifiche strutturali all'edificio condominiale (Cass. 25 luglio 1967, in *Rep. Giust. civ.*, 1967, p. 267).

L'amministratore del condominio è, secondo la consolidata giurisprudenza, pienamente legittimato, a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio e nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. (o dei maggiore poteri conferitigli dal regolamento o dall'assemblea) l'amministratore ha la rappresentanza

<sup>25</sup> M. DOGLIOTTI-A. FIGONE, *Il condominio*, Utet, Torino, 2004, p. 399.

<sup>26</sup> L. TISCORNIA, *Poteri dell'amministratore di condominio e volontà dell'assemblea* (Nota a Trib. Chiavari, 12 marzo 1988, Soc. Sama c. Cond. via Somalia 4 e 6, S. Margherita Ligure), in *Arch. loc.*, 1989, p. 534.

dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi – ad agire per ottenere la demolizione di manufatti pregiudizievoli di quei diritti, non potendosi l'espressione “atti conservativi” intendersi riferita alle sole azioni cautelari *stricto sensu* (Cass., sez. un., 8 marzo 1986, n. 1552).

L'amministratore deve compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio – e 1131 – nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente (o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento o dall'assemblea) l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi – ad agire per ottenere la demolizione di manufatti pregiudizievoli di quei diritti, non potendosi l'espressione “atti conservativi” intendersi riferita alle sole azioni cautelari *stricto sensu* (Cass. nn. 2445/1962, 3561/1972, 35190/1980, 6322/1980, 152/1985 e 1912/1985: in genere; nn. 1068/1978, 1154/1974 e 4761/19-78 sul punto specifico della demolizione e della riduzione in pristino).

Va anzitutto rilevato che, nel discostarsi dal parere dei consulenti tecnici, la corte di merito:

a) premesso che la sopraelevazione in edifici non intelaiati, quale quello “de quo”, è costituita dalla legislazione antisismica – legge n. 1648/1962 – solo quando la struttura esistente, unitamente a quella della sopraelevazione, costituisca un complesso che corrisponde alle norme della legge stessa (art. 19) accertò che tal corrispondenza mancava perché, per gli edifici non intelaiati non è permessa un'elevazione superiore a tre piani oltre ad un piano seminterrato o cantinato (art. 10) mentre nella specie i piani erano otto oltre l'interrato;

b) ritenne quindi operante la presunzione, *juris tantum*, di pericolo di crollo in caso di sisma, derivante dall'inosservanza di quelle norme;

c) ritenne la presunzione non vinta dal parere dato dai consulenti non essendosi raggiunta la certezza che una volta sopraelevato l'edificio avrebbe resistito, in caso di sisma, “a tutte le sollecitazioni”, come prescritto dalla legge (art. 9).

Quando l'accertamento di un determinato fatto (nella specie se l'edificio fosse in condizioni tali da consentire la sopraelevazione) implicando un giudizio tecnico, sia accertabile soltanto mediante una consulenza tecnica da disporre di ufficio, le eventuali omissioni nell'acquisizione di dati necessari ai fini dell'accertamento non possono farsi ricadere a carico della parte onerata della prova di quel fatto, ma debbono determinare il giudice a disporre un supplemento ovvero il rinnovo della consulenza a meno che le omissioni siano dovute a impossibilità di procedere alle indagini necessarie.

Nei poteri attribuiti all'amministratore di condominio dall'art. 1130 c.c. rientra quello di stipulare contratti necessari per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, tanto all'ordinaria manutenzione, quanto alla prestazione dei servizi comuni; detti contratti sono, pertanto, vincolanti per tutti i condomini ai sensi dell'art. 1131 c.c.

(Cass. 17 marzo 1993, n. 3159, in *Foro it.*, I, 1993, c. 2520; Cass. 20 luglio 1963, n. 1998). Tra questi, certamente si comprende la pulizia delle cose e dei locali comuni. Perciò i contratti, che l'amministratore conclude nell'esercizio dei suoi poteri di provvedere all'uso normale delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, sono vincolanti per tutti i condomini ai sensi dell'art. 1131 c.c. (Cass. 9 marzo 1967, n. 555).

All'uopo la Suprema Corte a sezioni unite ha affermato che l'assunzione dell'obbligo di erogazione delle spese necessarie per l'esercizio dei servizi comuni rientra, ai sensi dell'art. 1130, n. 3, c.c., fra le attribuzioni proprie dell'amministratore del condominio, senza che al riguardo occorra alcuna delibera dell'assemblea dei condomini e restando altresì escluso che questi siano litisconsorti necessari del giudizio, relativo a dette spese, in corso fra un terzo e l'amministratore, attesi i poteri di rappresentanza a questo spettanti ai sensi dell'art. 1131, comma 1, c.c.

Il giudice di merito ha accertato che i vari contratti succedutisi nel tempo hanno avuto quale punto di riferimento esclusivamente la fornitura d'acqua per le caldaie del condominio o per l'innaffiamento dei giardini.

Ora, nell'ipotesi in cui l'amministratore si obbliga in nome e per conto del condominio, siffatte obbligazioni sono riferibili ex se alla generalità dei condomini se rientrano – com'è nella specie, in cui si controverte della "erogazione di spese ... per l'esercizio dei servizi comuni" (art. 1130, n. 3, c.c.) – fra quelle assunte nell'ambito delle attribuzioni proprie dell'amministratore (v. sent. n. 1626/1979).

In tale situazione, ed in relazione al disposto dell'art. 1131 c.c., non sussiste quindi il dedotto litisconsorzio necessario nei confronti dei condomini né la necessità di integrare i poteri dell'amministratore con alcuna delibera assembleare, poiché nella materia in esame l'amministratore ha per legge la rappresentanza dei partecipanti al condominio ...

In relazione all'asserita inesistenza di poteri in capo all'amministratore per la sottoscrizione dei contratti di utenza, deve considerarsi implicitamente richiamata davanti alla Corte napoletana in virtù del generico riferimento a tutte le argomentazioni sollevate in primo grado, poiché l'onere della specificazione dei motivi, prescritto dall'art. 342 c.p.c., avente la duplice funzione di delimitare l'ambito del riesame consentito al giudice d'appello in conformità al principio *tantum devolutum quantum appellatum*, e di consentire il puntuale e ragionato esame delle critiche mosse alla decisione impugnata, può ritenersi assolto solo quando l'atto di appello esprima articolate ragioni di doglianza su punti determinati della sentenza di primo grado, sicché non è sufficiente a questo fine – come rilevato dal giudice di merito – il generico rinvio all'insieme delle eccezioni e difese sollevate in prime cure per investire il giudice della impugnazione di un integrale riesame della sentenza impugnata (v. sent. n. 2610/1987) (Cass., sez. un., 17 giugno 1988, n. 4126).

L'amministratore di condominio, salvi i maggiori poteri conferiti dall'assemblea, ha la rappresentanza dei singoli partecipanti al condominio nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge, che, all'art. 1130 c.c. individua tali attribuzioni nella gestione delle cose comuni e dei servizi nell'interesse comune o nel compimento di atti amministrativi; da tali attribuzioni esula pertanto la proposizione della domanda di accertamento del diritto di proprietà del condominio (Trib. Napoli 1° luglio 1997, in *Arch. loc.*, 1997, p. 1036).

Secondo la sent. della Cass. 8 settembre 1997, n. 8719 il regolamento condominiale (approvato per contratto o anche in virtù di deliberazione assembleare) può legittimamente sottrarre all'amministratore il potere di decidere autonomamente in ordine al compimento di eventuali atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, per conferirlo esclusivamente all'assemblea, subordinando alla deliberazione di questa l'esercizio da parte dell'amministratore della relativa azione giudiziaria, attesa la derogabilità da parte del regolamento condominiale, in favore dell'assemblea, della norma di cui all'art. 1130 c.c. sulle attribuzioni dell'amministratore, che ha carattere suppletivo e non imperativo.

La giurisprudenza di merito ha fatto proprio il principio enunciato dalla Cassazione: nella comunione vige un sistema organizzativo qualitativamente simile a quello previsto per il condominio (basti pensare alla comune presenza dell'istituto dell'amministratore – artt. 1106 e 1129 c.c. – e alla possibilità di istituire formalmente, mediante regolamento, l'assemblea dei comunisti), a cui consegue una evidente restrizione dei poteri di intervento gestionale diretto dei singoli partecipanti alla comunione/condominio, in favore di una gestione concordata o amministrata (Trib. Verona 9 aprile 2001, in *Arch. loc.*, 2001, p. 690).

È stato affermato il principio di diritto che l'amministratore conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina – e a maggior ragione quella di conferma – sia stata oggetto di impugnativa dinanzi all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità od annullabilità della delibera medesima, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini (Cass. 20 febbraio 1976, n. 572).

**Nella specie la delibera che si assume nulla è quella di conferma.**



Si sarebbe dunque in presenza di un amministratore scaduto, per decorrenza del termine annuale di nomina, ma non ancora (validamente) sostituito, con la conseguenza che egli conserva quei poteri fino alla sua (valida) conferma o sostituzione.

Dunque non può essere contestata la sua *legittimatio ad processum*, quale amministratore del condominio.

Probabilmente per la consapevolezza di questo punto di diritto, il Leoni in questa sede, per la prima volta, sostiene che anche la deliberazione originaria di nomina sarebbe nulla per lo stesso motivo.

Ma si tratta ad evidenza di questione del tutto nuova, che richiede indagini di fatto sulla reale partecipazione all'assemblea e alla deliberazione del numero di condomini richiesto dalla legge, e dunque non può essere prospettata per la prima volta in questa sede di legittimità (Cass. 27 gennaio 1988, n. 739).

Non rientrano nelle attribuzioni dell'amministratore, il potere di disporre, tramite transazione, di diritti riflettenti la sfera giuridica patrimoniale dei singoli condomini quali proprietari esclusivi, qualora i partecipanti non abbiano conferito all'amministratore un mandato speciale a tal fine la transazione è nulla (Trib. Milano 13 maggio 1969, in *Monit. trib.*, 1969, p. 507).

## 8. **Attribuzioni dell'amministratore.**

### a) *Esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea*

Il compito dell'amministratore è eseguire le delibere assembleari in relazione alle parti comuni.

Costituisce principio di diritto pacifico quello per il quale l'amministratore è legittimato in base ai poteri conferitigli direttamente dalla legge (artt. 1130 e 1131 c.c.) – e, quindi, senza che sia necessaria una preventiva deliberazione dell'assemblea – a far valere in giudizio le norme del regolamento del condominio, anche di quelle che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, sempre che tutelino l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'intero edificio (sent. nn. 10288/1990, 397/1989, 2499/1983, 2915/1979).

Nella specie la Corte d'appello si è correttamente adeguata a questo principio avendo ritenuto, con argomentazione di carattere decisivo ed assorbente degli altri rilievi posti a sostegno della sua statuizione, che l'Amministratore del Condominio era legittimato a proporre la domanda diretta al ripristino dello stato originario del fabbricato, perché le opere eseguite dai proprietari negli appartamenti dei primi piani ave-

vano determinato una modifica della facciata comune e, quindi, un uso abnorme in violazione delle disposizioni del regolamento condominiale di interesse generale, che vietavano variazioni dei giardini coperti di proprietà esclusiva.

Si denuncia la violazione degli artt. 1022, 1138, 1362, 1363, 2058 e 2697 c.c.; artt. 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e 112 c.p.c. in relazione all'art. 360, nn. 3 e 5 di quest'ultimo codice, si censura la sentenza impugnata per avere la Corte d'appello erroneamente ritenuto che le opere eseguite dai condomini convenuti erano vietate dal regolamento condominiale, pur essendo conformi al progetto (la cui acquisizione al processo è mancata), come rilevato anche dal consulente tecnico d'ufficio la cui relazione è stata disattesa senza alcuna giustificazione.

La Corte d'appello, contrariamente a quel che si sostiene nei motivi suesposti, ha esaurientemente motivato la propria decisione avendo affermato che la nuova opera era illegittima perché l'art. 4 del regolamento di condominio vietava "di apportare ai giardini coperti di proprietà esclusiva qualsiasi variazione, anche se giuridicamente lecita, rispetto allo stato di consegna da parte del costruttore venditore, senza avere prima presentato un progetto ed avere chiesto e ottenuto l'assenso scritto da parte dell'assemblea dei condomini con la maggioranza prescritta del 51 × 100 sul totale della tabella A". La stessa Corte ha ritenuto poi, sia pure *ad abundantiam*, che le modifiche eseguite erano illegittime anche perché avevano alterato il decoro architettonico – dell'edificio – e – ha – replicato all'obiezione secondo cui tale conclusione divergeva da quella del consulente d'ufficio, osservando che il parere di questi non era condivisibile, essendo basato su valutazioni di carattere estetico e non tecnico e che, proprio per questa ragione, anche il Tribunale si era da esso discostato.

E non vi è dubbio che, essendo tutti i partecipanti alla comunione interessati al rispetto di tale disposizione, il Condominio (e, in particolare l'Amministratore quale suo organo, in forza dei poteri conferitigli dagli artt. 1130 e 1131 c.c.) fosse abilitato ad agire contro coloro che l'avevano violata (Cass. 6 agosto 1999, n. 8486).

L'amministratore, nell'adempimento delle sue attribuzioni deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia (Pret. Napoli 8 aprile 1963, in *Il nuovo dir.*, 1964, p. 579)<sup>27</sup>.

In virtù del dovere di diligenza può, talvolta, anche ritenere di soprassedere all'esecuzione di una deliberazione, come nel caso in cui questa debba essere destinata ad essere modificata o revocata (Cass. 8 ottobre 1963, n. 2668, in *Giur. it.*, 1964, I, 1, c. 1190)<sup>28</sup>.

L'obbligo dell'amministratore di eseguire le delibere dell'assemblea

---

<sup>27</sup> F. ALIPRANDI, *La figura giuridica dell'amministratore del condominio*, in *Il nuovo dir.*, 1964, p. 579; A. VISCO, *Le case in condominio*, cit., p. 395, il quale sostiene che nel caso di inosservanza della diligenza del buon padre di famiglia importa responsabilità verso i condomini.

<sup>28</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 492.

di condominio, si riferisce soltanto alle cose e alle parti comuni a tutti i condomini, ma non riguarda quelle clausole contenute negli atti di acquisto del bene da parte di ciascun partecipante al condominio, concernenti la costituzione di servitù di passaggio su beni di altro condomino, poiché tali clausole interessano i singoli condomini quali proprietari esclusivi ed esulano dall'autonomo potere dell'amministratore (Cass. 8 marzo 1977, n. 954, in *Rep. Giust. civ.*, 1977, p. 408)<sup>29</sup>.

Ove l'amministratore compia atti in nome e per conto del condominio medesimo senza una preventiva autorizzazione dell'assemblea (se necessaria), l'attività da lui compiuta deve considerarsi posta in essere da un rappresentante senza poteri e tale ipotesi ricorre anche ove l'operato dell'amministratore venga esplicito in esecuzione di una delibera assembleare dichiarata giuridicamente nulla con pronuncia avente forza di giudicato; in siffatte ipotesi, la legge consente tuttavia ai soggetti rappresentati di ratificare gli atti compiuti dal *falsus procurator* (artt. 1399, 1130 e 1131 c.c.) con efficacia retroattiva, purché ovviamente la ratifica sia validamente espressa nelle stesse forme che si sarebbero rese necessarie per una anticipata procura (Trib. Monza 6 dicembre 1982, in *Arch. loc.*, 1983, p. 288).

Ancora si deve precisare che, nel caso in cui alcun condomino non abbia impugnato le delibere, l'amministratore del condominio, che è tenuto a dare esecuzione alle delibere, non può certamente impugnarle (Cass. 20 febbraio 1997, n. 1554).

**L'amministratore – sostiene il Condominio ricorrente – aveva eseguito una deliberazione condominiale – che gli conferiva ampio mandato per procedere, nel modo migliore, alle riparazioni necessarie, affiancandogli un tecnico, il quale lo aveva consigliato di seguire le indicazioni della impresa incaricata della esecuzione dei lavori.**

**I lavori autorizzati dall'amministratore – continua il Condominio ricorrente – rientra-**

---

<sup>29</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 492, il quale afferma che l'amministratore è responsabile dell'esecuzione delle delibere illegittime; di contrario avviso D.R. PERETTI GRIVA, *Il condominio delle case divise in parti nella nuova legislazione*, Utet, Torino, 1942, p. 415, il quale nega la responsabilità dell'amministratore per l'esecuzione delle delibere illegittime, non avendo l'amministratore la potestà di sindacare le deliberazioni stesse, dello stesso avviso App. Genova 18 marzo 1948, in *Temì*, 1948, p. 630. Secondo L. RASCHI, *L'elenco dei condomini e la responsabilità dell'amministratore*, in *Il nuovo dir.*, 1964, p. 556 l'amministratore ha il dovere di tenere sempre aggiornato l'elenco dei condomini, per accertare la legittimità delle delibere. A. VISCO, *Le case in condominio*, cit., p. 400 afferma che l'amministratore non ha il dovere di controllare la legittimità delle delibere.

vano in generale nelle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c., e, comunque, in quelle eccezionali di cui all'ultima parte dell'art. 1134 c.c., stante la urgenza dell'opera.

In ogni caso – conclude sul punto il ricorrente l'operato dell'amministratore era stato implicitamente ratificato dall'assemblea condominiale del 1° febbraio 1975.

Anche il predetto motivo va disatteso.

Come si è evidenziato nella narrativa che precede, la Corte del merito, nella impugnata sentenza, ha affermato che appariva pacifico in causa che lo spostamento della ringhiera del terrazzo dal muro perimetrale al cornicione e la conseguente necessitata sostituzione del canale di gronda delle acque piovane con altro di più limitata portata erano stati disposti dall'amministratore del tempo "senza alcuna autorizzazione del Condominio", aggiungendo che questo non aveva mai ratificato tale operato.

Ora, con la censura in esame – con la quale non si afferma che vi fosse una deliberazione assembleare di autorizzazione espressa a porre in essere la innovazione contestata ma semplicemente che la deliberazione adottata conferisse all'amministratore un ampio mandato, né si sostiene che vi fosse una deliberazione dei condomini di ratifica esplicita dell'operato dell'amministratore, ma semplicemente che, dalla deliberazione del 1° febbraio 1975, fosse dato desumere una ratifica implicita – si finisce in sostanza per opporre, al valore ed al significato attribuiti dalla Corte del merito a fatti ed atti, circostanze e comportamenti processuali, un valore ed un significato difformi, e si introduce, così, in tema di indagine, che – al di fuori di un effettivo vizio di motivazione, ravvisabile soltanto nel mancato o deficiente esame di punti decisivi della controversia ovvero nell'insanabile contrasto tra le argomentazioni addotte a sostegno della censurata decisione – è inammissibile in questa sede di legittimità (la situazione di urgenza, di cui all'art. 1134 c.c., riguarda il diritto del condominio di ottenere il rimborso di spese sostenute per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea condominiale, ma non concerne la questione della esecuzione di innovazioni ex art. 1120 c.c., senza la prescritta autorizzazione dell'assemblea condominiale, e ciò a prescindere dall'assorbente rilievo che, come ha affermato la Corte del merito, non era stato affatto dimostrato che quella adottata fosse l'unica soluzione possibile per eliminare l'inconveniente delle infiltrazioni d'acqua).

A prescindere da ogni altra considerazione, al riguardo va osservato:

– quanto alla mancata impugnazione di deliberazione assembleari; che, come era stato incontestabilmente accertato dalla Corte del merito, mancava, non solo una deliberazione condominiale che avesse autorizzato la esecuzione della innovazione contestata, ma anche una deliberazione di ratifica implicita dell'operato dell'amministratore; e quanto alla mancata tempestiva impugnazione di provvedimenti dell'amministratore ravvisabili nell'autorizzazione, ordinazione e approvazione delle opere in argomento, presi fuori dei suoi poteri che in tale provvedimento, ledendo i diritti dei condomini sulla cosa comune, sarebbe comunque affetto da nullità assoluta e la deducibilità di tale nullità davanti al giudice non è soggettiva al termine di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137 c.c., il quale opera per la diversa ipotesi di provvedimento meramente annullabile per vizi formali (cfr. sent. 10 giugno 1981, n. 3775 e sent. 13 febbraio 1976, n. 472: peraltro, analogo principio vale anche per le deliberazioni condominiali).

Con il nono ed ultimo motivo, il condominio ricorrente – denunciando contradditto-

rietà ed insufficienza della motivazione sul punto concernente i presupposti della domanda – censura, infine, la impugnata sentenza, osservando che la Corte del merito aveva accolto la domanda, basata sull'assunto che l'opera *de qua* era illegittima perché non autorizzata dall'assemblea condominiale e perché pericolosa, senza considerare che l'opera stessa si era dimostrata non essere affatto pericolosa.

Il motivo va disatteso per l'assorbente considerazione che, comunque, a sostegno della soluzione accolta con la impugnata sentenza, rimane la *ratio decidendi*, sufficiente a sorreggerla, rappresentata dal fatto che l'opera eseguita, costituente una innovazione della cosa comune ex art. 1120 c.c., non era stata autorizzata dall'assemblea condominiale e che l'operato dell'amministratore non era stato da questa ratificato (Cass. 29 novembre 1991, n. 12851).

Se l'amministratore compie un atto di spossessamento, violento e clandestino su incarico e per autorizzazione dell'assemblea condominiale autore materiale dello spoglio deve ritenersi il medesimo amministratore, autore morale e la collettività condominiale, rappresentata dall'assemblea (Cass. 10 febbraio 1964, n. 301, in *Giust. civ.*, 1964, I, p. 781).

#### b) Osservanza del regolamento

L'art. 1130 c.c., nel conferire all'amministratore del condominio i poteri doveri relativi all'osservanza del regolamento di condominio, si riferisce alle norme veramente regolamentari, a quelle cioè, che hanno per oggetto l'uso, la disciplina e la tutela delle cose comuni, e che costituiscono il tipico contenuto dei regolamenti di condominio. Invece nessun potere o dovere può spettare all'amministratore in ordine ai diritti dei singoli condomini, quali proprietari dei singoli appartamenti, cioè rispetto a quelle disposizioni del regolamento di condominio che concernono le singole proprietà dei condomini, che a vantaggio o carico delle stesse pongono reciproche limitazioni, vere e proprie servitù, e che costituiscono contratti autonomi inseriti nel regolamento, a meno che le limitazioni poste da tali ultime disposizioni non costituiscono una integrazione necessaria della disciplina dell'uso delle parti comuni (Cass. 8 marzo 1977, n. 954, in *Rep. Giust. civ.*, 1977, p. 408), che ha escluso i poteri dell'amministratore con riguardo alla servitù di passaggio, indicata nel regolamento, a favore di un condomino sui beni di altro condomino<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> A. FIGONE-M. DOGLIOTTI, *Il condominio*, cit., p. 401; la dottrina ritiene che l'amministratore debba curare indistintamente tutte le clausole del regolamento, senza al-

L'amministratore condominiale è legittimato, in base ai poteri conferitigli dalla legge e senza necessità di autorizzazione dell'assemblea condominiale, a far valere in giudizio le norme del regolamento di condominio anche nella parte in cui disciplinano l'uso delle proprietà esclusive nell'interesse generale. Esulano, tuttavia, dall'ambito della sua competenza le azioni reali a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni le quali tendano a statuizioni relative alla titolarità e al contenuto di tali diritti (Trib. Pescara 3 luglio 2003, in *Rass. Giur. Umbra*, 2004, 1, 67, nota di SALCIARINI).

Una parte della giurisprudenza è di contrario avviso.

La Cassazione con sentenza 6 agosto 1999, n. 8486 afferma che costituisce principio di diritto pacifico quello per il quale l'amministratore è legittimato in base ai poteri conferitigli direttamente dalla legge (artt. 1130 e 1131 c.c.) – e, quindi, senza che sia necessaria una preventiva deliberazione dell'assemblea – a far valere in giudizio le norme del regolamento del condominio, anche di quelle che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, sempre che tutelino l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'intero edificio (conf. Cass. 11 febbraio 1985, n. 1191; Cass. 7 marzo 1983, n. 1681).

Nella specie la Corte d'appello si è correttamente adeguata a questo principio avendo ritenuto, con argomentazione di carattere decisivo ed assorbente degli altri rilievi posti a sostegno della sua statuizione, che l'Amministratore del Condominio era legittimato a proporre la domanda diretta, al ripristino dello stato originario del fabbricato, perché le opere eseguite dai proprietari negli appartamenti dei primi piani avevano determinato una modifica della facciata comune e, quindi, uso abnorme in violazione delle disposizioni del regolamento condominiale di interesse generale, che vietavano variazioni dei giardini coperti di proprietà esclusiva (Cass. 6 agosto 1999, n. 8486).

L'amministratore è legittimato a far valere in giudizio, à sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c., le norme del regolamento condominiale, anche se si tratta di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio (nella specie, un condomino aveva destinato a discoteca e sala da ballo i locali seminterrati di sua proprietà esclusiva che, a termini di regolamento,

---

cuna distinzione G. TERZAGO, *Il Condominio*, cit., p. 418; D.R. PERETTI GRIVA, *Il condominio delle case divise in parti*, cit., p. 417.

dovevano essere adibiti a magazzino) (Cass. 23 gennaio 1989, n. 397, in *Giust. civ.*, 1989, I, 1369, nota di DE TILLA).

Nella fattispecie l'amministratore non aveva dedotto la violazione del diritto dei singoli condomini, bensì aveva agito per far rispettare una clausola del regolamento condominiale che stabiliva il divieto di adibire le unità immobiliari ad uso incompatibile con la destinazione prevista dallo stesso regolamento o dalle tabelle che ne fanno parte integrante. Perciò non poteva essere negata la sua legittimazione attiva che trovava preciso fondamento nell'art. 1130, n. 1, c.c.).

Ai sensi dell'art. 1131 in relazione all'art. 1130 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato a far valere in giudizio le norme regolamentari anche quando esse dettino prescrizioni che si riferiscano all'uso di cose di proprietà individuale, sempre che incidano sulla disciplina e sui rapporti relativi alle cose comuni, cosicché la violazione di dette prescrizioni si risolva in un uso della cosa di proprietà individuale che si rifletta sulle cose comuni, ponendo in essere un uso abnorme delle stesse (nella specie: nei locali a piano terreno di un condominio, contro il divieto contenuto nel regolamento condominiale, era stata installata una friggitoria, con propagazioni di odori molesti per scale, androni e cortili) (Cass. 8 aprile 1983, n. 2499, in *Mass. Giur. it.*, 1983, p. 766).

Ove si controverta sull'uso di un bene comune in un condominio di meno di dieci condomini, seppure non sussiste l'obbligo giuridico di formare un apposito regolamento è però altrettanto vero che il potere della maggioranza dei condomini di disporre o meno le modalità per il miglior godimento della cosa comune trova il suo limite nel rispetto della condizione che il diritto di comproprietà possa estrinsecarsi liberamente e che, in ogni caso, non siano menomate le facoltà attribuite dalla legge all'amministratore: sicché la delibera assembleare presa in spregio a tali principi deve essere annullata (Giudice conciliatore Roma 20 novembre 1986, in *Tem. romana*, 1986, p. 475).

Integra una molestia possessoria la regolamentazione dell'uso delle cose comuni da parte dell'amministratore, anche se adottato nel convincimento di agire nel legittimo esercizio delle attribuzioni a lui devolute dall'art. 1130, n. 2, c.c., in difetto di esplicite limitazioni stabilite nel regolamento di condominio e sempre che tale regolamentazione non risulti giustificata da particolari ragioni connesse, ad esempio, alla sicurezza dei condomini o dei terzi o alla salvaguardia della stessa conserva-

zione della cosa comune, che attenti al contenuto del diritto che su di esse compete a ciascun condomino, in violazione dei principi che regolano l'uso delle cose comuni da parte dei singoli partecipanti alla comunione.

È, pertanto, illegittimo il divieto dell'uso del lastrico solare per limitate e temporanee esigenze connesse al trasporto di alcuni mobili da un appartamento all'altro dello stesso fabbricato, nonché il divieto di usare l'ascensore per il trasporto di materiale edilizio, ove non si accerti che tale uso risulti concretamente dannoso, sia compromettendo la buona conservazione delle strutture portanti e del relativo abitacolo, sia ostacolando la tempestiva e conveniente utilizzazione del servizio da parte degli altri condomini, in relazione alla frequenza giornaliera del suddetto uso particolare e agli inconvenienti che possono derivarne al decoro dell'edificio, tenuto conto delle cautele che vengono o meno adoperate in ciascun caso concreto per la custodia del materiale trasportato, del numero degli utenti che normalmente si servono dell'ascensore per accedere alla varie unità immobiliari, nonché di ogni altra circostanza rilevante per accertare le eventuali conseguenze pregiudizievoli che, in ciascun caso concreto, possono realmente derivare dal suindicato uso particolare dell'ascensore (Cass. 6 febbraio 1982, n. 686, in *Mass. Giur. it.*, 1982, p. 678).

c) *Disciplina dell'uso delle cose comuni e delle prestazioni di servizi*

Il condominio, come ampiamente esaminato, non è un soggetto giuridico dotato di propria personalità distinta da quella di coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti e limitatamente alla amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condominio.

Ne deriva che l'amministratore di un ente siffatto, lungi dall'averne una rappresentanza di tipo organico assimilabile a quella delle persone giuridiche, ha solo una rappresentanza *ex mandato*<sup>31</sup>, per effetto della

---

<sup>31</sup> Per giurisprudenza costante, l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposi-



nomina *ex art.* 1129, ultimo comma, dei vari condomini, sicché la sua presenza non priva affatto questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi, sia comuni (v. Cass. 20 agosto 1986, n. 5101, Cass. 5 febbraio 80, n. 832, Cass. 11 gennaio 1979, n. 202).

Con il secondo motivo – **denunziosi** violazione e falsa applicazione degli artt. 81, 88, 100 c.p.c., 1130, 1131 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c. – si insiste sulla questione della carenza di legittimazione attiva nei singoli condomini, per essere legittimato soltanto l'amministratore del condominio in base all'art. 18, lett. a), del relativo regolamento che gli demandava e lo incaricava degli "atti che abbiano come fine la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni, comprese le azioni possessorie, di denuncia di nuova opera e di danno temuto", e al successivo art. 23 secondo cui l'amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 c.c."

Si censura, inoltre, come errata in fatto l'affermazione della sentenza che i condomini attori rappresentavano l'intero condominio, sostenendosi che, invece, si trattava soltanto dei nove undicesimi e che, quindi, ne erano rimasti fuori due condomini i quali non potevano ritenersi rappresentati dagli altri nove. Nessun pregio ha, poi, il rilievo dell'errore in cui sarebbe incorsa la Corte di merito con l'affermare che nel caso di specie aveva agito in giudizio la totalità dei condomini, essendo questo un semplice argomento *ad abundantiam* la cui eventuale inesattezza in punto di fatto sarebbe del tutto irrilevante di fronte alla precedente decisiva *ratio decidendi* basata sul principio che legittimati ad agire per la tutela dei loro diritti sulle cose comuni sono anche i singoli condomini (ciascuno, si intende, nell'interesse proprio).

La corte veneziana, invero, assumendo che "non tutte le doglianze" degli attori erano state ritenute fondate a due ingegneri e incaricati rispettivamente, dell'accertamento tecnico preventivo e dalla C.T.U., ha fatto esplicito riferimento agli asseriti vizi dei canali di gronda, delle pilette di scarico, dei garages, dell'impianto di riscaldamento, degli infissi e dei battiscopa, vizi che, infatti, al pari del Tribunale, ha considerato "definitivamente fuori causa".

Pertanto, nessun interesse ha il ricorrente a dolersi che sia stata ritenuta "vana" la sua deduzione circa la mancanza di una tempestiva denuncia dei vizi in parole, dal momento che di questi non gli è stato fatto alcun carico dai giudici del merito i quali gli hanno addebitato soltanto quelli ritenuti sussistenti dal C.T.U. cioè la rottura delle giunzioni della rete fognaria, con conseguenti infiltrazioni di acque e liquami, il mancato allacciamento della rete di scarico delle acque meteoriche al collettore stradale, la mancata installazione, a tale scopo, di un'elettropompa, l'inefficienza del videocitofono e l'insufficienza del numero dei pluviali.

Si ostina il ricorrente, a dolersi che siano stati considerati appalti o contratti d'opera quelle che erano solo delle compravendite immobiliari intervenute tra lui e i vari

---

zioni sul mandato (tra le altre: Cass. 16 agosto 2000, n. 10815; Cass. 9 giugno 2000, n. 7891; Cass. 12 febbraio 1997, n. 1286).

proprietari degli appartamenti, mentre, in realtà, i giudici del merito, lungi dal sostenere una cosa del genere, si sono limitati ad inquadrare alcuni dei lamentati vizi dell'immobile, ossia il precoce degrado della rete fognaria e la mancanza di allacciamento della rete di scarico delle acque meteoriche al collettore, fra i "gravi difetti costruttivi" di cui parla l'art. 1669 c.c. e a ritenere, quindi, applicabile per essere il termine annuale di decadenza ivi previsto, e cioè in adesione al costante insegnamento di questa S.C. secondo cui il citato articolo, benché collocato tra le norme disciplinanti il contratto di appalto, è diretto alla tutela dell'esigenza di carattere generale della conservazione e funzionalità degli edifici e di altri immobili destinati per loro natura a lunga durata, sicché l'azione di responsabilità ha natura extra-contrattuale e, trascendendo il rapporto negoziale (appalto o vendita) in base al quale lo immobile è pervenuto nella sfera di un soggetto diverso dal costruttore, può essere esercitata nei confronti di quest'ultimo, quando egli abbia veste di venditore, anche da parte degli acquirenti (v., fra le tante, le sentt. 24 febbraio 1986, n. 1114; 16 novembre 1985, n. 5623; 6 novembre 1981, n. 5861) (Cass. 14 dicembre 1993, n. 12304).

Il condominio ha un'autonomia organizzativa finalizzata al perseguimento di scopi che sono assai più limitati di quelli di ogni altro organismo a cui l'ordinamento riconosce forme di soggettività giuridica; pertanto, atteso che i compiti dell'amministratore sono circoscritti alla cura ed alla gestione delle parti comuni dell'edificio, è ammissibile il conferimento del relativo incarico ad una società commerciale (Trib. Roma 31 maggio 1989, in *Giust. civ.*, 1989, I, p. 2484, nota di MURRA).

Secondo l'interpretazione dominante, la norma di cui all'art. 1708, comma 1, c.c. (il mandatario è tenuto ad eseguire diligentemente non solo gli atti, per i quali il mandato è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari per il suo compimento) riguarda principalmente il mandato speciale.

Poiché anche il mandato speciale comprende tutti gli atti necessari al conseguimento dell'incarico ed alla sua precisa esecuzione, a maggior ragione il mandato generale *ex lege* riguardante l'amministratore del condominio comporta l'obbligo di compiere, oltre le attività espressamente elencate dal codice, anche gli atti preparatori e strumentali, nonché quelli ulteriori, che dei primi costituiscono il necessario completamento; quindi, gli atti che si riconnettono all'attività prevista dalla legge e ne raffigurano lo svolgimento naturale (Cass. 25 febbraio 2000, n. 2149; Cass. 5 giugno 1999, n. 5932).

All'amministratore spetta, secondo il comma 2 dell'art. 1130 c.c., la disciplina dell'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a

tutti i condomini (Cass. 29 ottobre 1975, n. 3655, in *Rep. Giust. civ.*, 1975, voce *Comunione e condominio*, n. 48; Cass. 19 novembre 1996, n. 10144, in *Riv. giur. edilizia*, 1997, I, p. 573).

Nei compiti spettanti all'amministratore rientra la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni, anche per quanto attiene alle interferenze con i singoli appartamenti, ed il dovere di eseguire verifiche e di impartire le necessarie istruzioni intese a mantenere la parità di godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini.

Pertanto, può essere disposta la sostituzione negli impianti di termosifone a caldaia centrale, esistenti nei singoli appartamenti, dei bocchettoni liberamente manovrabili con detentori fissi, quando tale rimedio sia volto a disciplinare l'uso del servizio da parte dei singoli condomini, così come può essere impedito che il condomino trasformi liberamente, in pregiudizio degli altri, le condutture di sua proprietà, ad esempio aumentando la superficie radiante del proprio impianto (Cass. 17 maggio 1960, n. 1216, in *Foro it.*, 1960, I, c. 1323, con nota di G. BRANCA, *Collettivizzazione della proprietà individuale e servizio di riscaldamento nel condominio*).

Occorre premettere che, come precisato nella sentenza impugnata, l'oggetto del giudizio è limitato alla questione concernente la legittimità o meno della delibera condominiale 20 novembre 1990 nella parte relativa all'attribuzione anche a carico dei condomini della palazzina 8 delle spese del servizio di riscaldamento nelle stagioni 1989/90 e 1990/91.

Bisogna altresì osservare che, come sopra riportato nella parte espositiva che precede, la Corte di merito ha insindacabilmente accertato le seguenti circostanze di fatto:

a) gli interventi disposti dal condominio, volti a riparare l'impianto centralizzato di riscaldamento e realizzati nel dicembre 1989, comportarono il distacco e l'isolamento da tale impianto della palazzina 8 i cui condomini vennero esclusi dal servizio di riscaldamento;

b) dopo i detti interventi il servizio non venne riattivato per la palazzina 8, né il condominio provvide ad affidare in appalto i lavori per consentire la detta riattivazione;

c) le ditte interpellate per l'esecuzione dei lavori di ripristino del servizio di riscaldamento per la palazzina 8 non furono in grado di predisporre un preventivo di spesa tenuto anche conto della inaffidabilità e della impraticabilità di interventi riparatori "stante la fatiscenza dell'impianto";

d) solo nel dicembre 1990 il nuovo amministratore del condominio si attivò per far eseguire il riallaccio con iniziative, però, inadeguate ad eliminare l'avvenuto distacco non essendo stato conferito alla ditta interessata uno specifico, incarico di preventivo accertamento delle condizioni delle tubazioni sì da poter consentire l'eliminazione dell'avvenuto distacco e assicurare una regolare erogazione del servizio alla palazzina 8.

Ciò posto deve ritenersi corretta la decisione impugnata che si sottrae alle critiche di cui è stata oggetto e con la quale è stata confermata la sentenza del giudice di primo grado di annullamento della delibera impugnata dai condomini della palazzina 8. Le spese del servizio di riscaldamento nei periodi 1989/90 e 1990/91 non potevano essere addebitate ai condomini della palazzina 8 i quali in tali periodi non avevano usufruito di detto servizio non per una unilaterale scelta collegata ad una strumentale forma di autotutela, bensì per iniziativa del condominio che aveva operato il distacco della palazzina dall'impianto centralizzato di riscaldamento.

È poi del tutto ininfluyente – ai fini della decisione della controversia avente il limitato oggetto sopra precisato – che i condomini della palazzina in questione abbiano deliberato di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento: tale distacco era già avvenuto per iniziativa del condominio il quale non aveva ancora provveduto al riallaccio ed a ripristinare il servizio.

In proposito è sufficiente richiamare quanto puntualmente posto in evidenza dalla Corte di Appello circa l'irrelevanza della deliberazione dei condomini della palazzina 8 in quanto "inidonea a produrre l'effetto giuridico di un definitivo distacco e di un definitivo esonero dalla contribuzione alla spesa del servizio di riscaldamento condominiale se non convalidata dall'assemblea di tutti i condomini delle otto palazzine".

È appena il caso di segnalare, inoltre, che il distacco dell'impianto di riscaldamento voluto ed eseguito dal condominio si è protratto per tutto il periodo delle gestioni oggetto della delibera impugnata dai condomini della palazzina 8 e ciò per inerzia dello stesso condominio e per l'inidoneità delle iniziative del nuovo amministratore assunte solo nel dicembre 1990 e non sfociate nell'affidamento ad una ditta appaltatrice dei lavori volti ad eliminare il detto distacco ed il ripristino del servizio di riscaldamento in favore dei detti condomini.

Devono quindi ritenersi insussistenti i denunciati vizi di contraddittorietà ed illogicità della motivazione della sentenza impugnata: l'opposizione dei condomini della palazzina 8 al "mero riallaccio" disposto dall'amministratore del condominio è stato coerentemente ritenuto dalla Corte di Appello ininfluyente e giuridicamente irrilevante atteso quanto accertato in fatto in ordine all'avvenuto distacco dell'impianto per opera del condominio ed al protrarsi di tale distacco per l'inerzia dello stesso condominio non avendo l'assemblea adottato alcuna delibera volta al ripristino del servizio di riscaldamento in favore della palazzina 8 e per l'inidoneità delle iniziative al riguardo prese dal nuovo amministratore.

La fattispecie in esame è quindi diversa da quelle prese in esame nelle decisioni di questa Corte richiamate dal ricorrente (sentt. 26 novembre 1996, n. 10492; 15 dicembre 1993, n. 12420) e che si riferiscono alle ipotesi di distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento operato unilateralmente da singoli condomini. Nel caso di specie, invece, il distacco è stato disposto dal condominio che ha tagliato le tubazioni dell'impianto relative alla palazzina 8 e, nel periodo sopra precisato, non ha provveduto a ripristinare il servizio in favore di detta palazzina.

In seguito al distacco i condomini della palazzina 8 non dovevano più considerarsi soggetti passivi delle obbligazioni connesse con la proprietà comune dell'impianto centralizzato di riscaldamento. Venuta meno la diramazione ai locali di proprietà e-

scclusiva non esisteva più la possibilità che i locali fruissero del riscaldamento: quindi l'impianto in questione non poteva più ritenersi destinato al loro servizio. I condomini della palazzina 8, di conseguenza, non erano obbligati a contribuire alle spese per un servizio che nei confronti dei loro immobili – nel periodo in questione – non era stato prestato non per loro scelta, ma per fatti voluti dal condominio e per inerzia dello stesso.

Deve infine rilevarsi che, contrariamente a quanto sostenuto dal condominio nella parte finale del secondo motivo di ricorso, i condomini della palazzina 8 hanno impugnato la delibera dell'assemblea condominiale del 20 novembre 1990 asserendo solo ed esclusivamente la non conformità a legge della ripartizione della spesa relativa al servizio di riscaldamento centralizzato. La valutazione circa la fondatezza o meno di tale tesi non ha quindi comportato il sindacato in ordine al legittimo esercizio dei poteri discrezionali propri dell'assemblea dei condomini, né si è risolta nel controllo dell'opportunità e della convenienza della soluzione adottata nella delibera impugnata (Cass. 2 agosto 2001, n. 10560).

L'amministratore non il potere di apportare di propria iniziativa, modifiche strutturali all'edificio condominiale (Cass. 25 luglio 1967, n. 1945, in *Rep. Giust. civ.*, 1967, voce *Comunione e condominio*, n. 69).

È illegittimo, essendo affetto da radicale nullità, il provvedimento con il quale l'amministratore, esorbitando dai suoi poteri, lede il diritto dei singoli condomini sulle cose comuni (Cass. 13 febbraio 1976, n. 472, in *Rep. Giust. civ.*, 1976, voce *Comunione e condominio*, n. 36, che ha ritenuto nullo il provvedimento lesivo del diritto, previsto nel regolamento condominiale, di transitare veicoli sul cortile comune per accedere alle aree di rispettiva pertinenza, aggiungendo che la deducibilità della suddetta nullità davanti all'autorità giudiziaria, con azione di accertamento, non è soggetta al termine di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137 c.c.).

Considerato che l'amministratore del condominio non è legittimato a proporre azioni reali di riduzione in pristino nei confronti dei singoli condomini contro la volontà dell'assemblea, in caso di violazione da parte di singoli proprietari delle norme del regolamento condominiale prevedenti limiti alle innovazioni nelle proprietà individuali (nella specie recepiti come servitù reciproche nei singoli contratti di acquisto), non è configurabile la responsabilità dell'amministratore che abbia omissso di agire in giudizio contro i responsabili al fine di conseguire la riduzione in pristino, qualora il medesimo abbia investito delle specifiche questioni l'assemblea del condominio e la stessa abbia deliberato, sia pure a maggioranza, di tentare di risolvere in via extragiudiziale i contrasti insorti tra i vari comproprietari (Cass. 16 ottobre 1999, n. 11688, in *Mass.*, 1999, p. 567).

Si pone il problema se l'amministratore abbia il diritto di chiedere l'accertamento dell'intervenuto acquisto per usucapione: nella fattispecie con tale richiesta non fa valere un diritto spettante in modo esclusivo ai singoli condomini, bensì rivendica come appartenente alla comunione dei comproprietari, cioè come area pertinenziale in quanto adibita da più di vent'anni a cortile dell'edificio ed un appezzamento di terreno di c.ca 45 m<sup>2</sup> sito in adiacenza dell'immobile comune.

Di conseguenza, se la domanda dell'amministratore fosse accolta, l'area in questione sarebbe aggregata al cortile condominiale già esistente, il quale subirebbe un corrispondente ingrandimento e la relativa superficie non sarebbe di proprietà esclusiva dei condomini, bensì, a norma dell'art. 1117, comma 1, n. 1, c.c. farebbe parte della proprietà comune e indivisibile dei condomini.

In sostanza, con l'azione in concreto proposta, l'amministratore non farebbe valere diritti esclusivi dei singoli condomini ma questioni che riguarderebbero le parti comuni dell'edificio o del condominio nel suo complesso.

La Suprema Corte è di contrario avviso. Infatti con sent. 3 aprile 2003, n. 5147 così afferma:

In tema di legittimazione dell'amministratore a proporre azioni (reali) contro singoli condomini o contro terzi, dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale, è principio fermo nella giurisprudenza della Suprema Corte, correlato alla configurazione del condominio come ente di gestione (che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti e limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino), privo di personalità giuridica, quello secondo cui, quando si tratti di azioni "a difesa" dei diritti dei condomini sulle cose o parti comuni che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è legittimato per espressa previsione di legge, ex art. 1130, n. 4, c.c.), l'amministratore è legittimato ad agire solo se autorizzato dall'assemblea ai sensi dell'art. 1131, comma 1, c.c. con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (cfr. *ex plurimis*: Cass. 25 novembre 1992, n. 12957; 26 aprile 1993, n. 4856; 25 giugno 1994, n. 6119; 19 ottobre 1994, n. 8531; 28 novembre 1996, n. 10615).

Ove si tratti invece di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini, tale legittimazione può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di una unanime, positiva deliberazione di tutti i condomini (cfr. Cass. 3 marzo 1984, n. 4623; 29 febbraio 1988, n. 2129; 11 marzo 1988, n. 2401). Invero il potere di estendere – come

nella specie con la domanda di usucapione dell'area rivendicata – il dominio acquisito con gli atti di acquisto delle singole proprietà immobiliari, è un potere estraneo al meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale e può essere conferito all'amministratore solo in virtù di un mandato speciale rilasciato da ciascuno dei condomini interessati.

L'assemblea, infatti (come affermato da Cass. 29 agosto 1997, n. 8246, testualmente riportata da controricorrente), può deliberare, con le prescritte maggioranze, solo sulle questioni che riguardano parti comuni dell'edificio o il condominio nel suo complesso, oppure sulle liti attive e passive che, esorbitando dalle attribuzioni istituzionali dell'amministratore, riguardino pur sempre la tutela dei diritti dei condomini su tali parti, ma non anche sulle questioni concernenti l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai condomini in virtù dei rispettivi acquisti, diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari (v. Cass. 8 agosto 1979, n. 4637). In questa seconda ipotesi non possono rientrare, ad avviso del Collegio, i casi delle azioni reali (di accertamento o costitutive) dirette ad individuare ed/od ad estendere la sfera del dominio acquisito pro-quota da ciascun condomino con gli atti d'acquisto delle singole unità immobiliari condominiali, ossia affatto dell'ingresso nel condominio. Anche in questi casi, invero, l'azione giudiziale esula dall'ambito della mera tutela di una già acquisita proprietà comune, per incidere nella sfera dei diritti e degli interessi individuali, in forma, sia pure solo potenzialmente, negativa: ogni (acquisto od) estensione della proprietà comune, se da un lato comporta un proporzionale accrescimento dell'oggetto del diritto di comproprietà di ciascun condomino, implica, dall'altro, la corrispondente, proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri tutti correlati all'acquisto (concorso alle spese di acquisizione del bene, di conservazione dello stesso, ecc.). E tanto basta ad escludere che la proposizione di un'azione volta – come la domanda di accertamento dell'avvenuto acquisto per usucapione di un immobile da parte di un condominio – a conseguire una simile estensione, possa considerarsi rientrante nei poteri deliberativi dell'assemblea condominiale e che la rappresentanza processuale del condominio possa essere, nella stessa ipotesi, affidata all'amministratore.

Ne discende, con riferimento al caso di specie, che la proposizione della domanda diretta non alla difesa della proprietà comune come erroneamente sostiene il ricorrente ma ad ottenere (come correttamente rilevato dal Tribunale) la declaratoria di appartenenza al Condominio "Schonherr", siccome acquistata per intervenuta usucapione, dell'area rivendicata (appezzamento di terreno di ca. 45 m<sup>2</sup> sito in adiacenza all'immobile comune), deve, in difetto di un'unanime positiva deliberazione di tutti i condomini, ritenersi esorbitante dai poteri deliberativi dell'assemblea condominiale, da un lato, e da quelli di rappresentanza processuale del Condominio da parte dell'amministratore, dall'altro.

Infine non può trovare ingresso la tesi (ampiamente svolta nel corso della discussione orale) di un rapporto pertinenziale tra l'arca in questione e l'immobile comune perché introduce una questione del tutto nuova, nel vano tentativo di rimediare al difetto di legittimazione attiva dell'amministratore rispetto alla proposta domanda di usucapione.

I ricorrenti incidentali, con unico motivo, denunciando violazione e falsa applica-

zione degli artt. 1129, 1130, 1131 c.c., nonché degli artt. 75, 105 e 344 c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 3 e n. 5, c.p.c. si dolgono che il Tribunale abbia dichiarato inammissibile il loro intervento in appello. Assumono che la decisione del Tribunale sarebbe errata perché non terrebbe conto del principio costantemente affermato in giurisprudenza secondo cui, configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale è l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei propri diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Pertanto il condomino che, come nel caso di specie, interviene personalmente nel processo promosso dall'amministratore per far valere diritti della collettività condominiale non è terzo che si intromette in una vertenza fra estranei ma è una delle parti originarie determinatasi a far valere direttamente le proprie ragioni, sicché, ove tale intervento sia stato spiegato in grado di appello, non possono trovare applicazione i principi propri dell'intervento dei terzi in quel grado fissati nell'art. 344 c.p.c.

Il motivo non ha pregio, atteso che l'intervento è stato proposto non come autonomo, al fine di far valere diritti individuali propri dei singoli condomini interventori, ma adesivo alla posizione dell'amministratore del Condominio, privo di legittimazione attiva. Invero, quando l'interventore, pur essendo assertivamente titolare di un proprio autonomo diritto, lo faccia valere non in via autonoma, cioè sollecitando una pronuncia che abbia ad oggetto quel diritto nei confronti di tutti, bensì quale interesse che lo legittima a sostenere le ragioni di una delle parti, l'intervento va qualificato come adesivo dipendente ed in quanto tale è inammissibile in appello (v. Cass. 1° dicembre 1997, n. 12134).

Ed in effetti, come correttamente rilevato dal Tribunale, nel caso specifico, l'art. 344 c.p.c. non prevede la possibilità d'intervento in appello da parte dei singoli comproprietari, perché questa facoltà sussiste solo in favore delle persone che possono proporre opposizione di terzo a norma dell'art. 404 c.p.c.

L'amministratore non può essere ritenuto responsabile del reato di cui all'art. 221, r.d. 27 luglio 1934, n. 1265 (t.u.l.s.) per il fatto che i proprietari dei singoli alloggi li abbiano abitati nonostante fossero privi della licenza di abitabilità. (Nella specie la Suprema Corte ha tra l'altro osservato che tra i compiti dell'amministratore non vi è quello di impedire che i singoli condomini abitino le rispettive porzioni immobiliari prive di licenza *ex art.* 221 t.u.l.s., né tale dovere può ricavarsi dall'art. 40, comma 2, c.p., perché la fonte di tale dovere non si rinviene né nella legge, né nel contratto e, d'altra parte, l'amministratore non è costituito in posizione di garanzia nell'impedimento di reati da parte dei condomini) (Cass. pen. 13 aprile 1995, n. 1006, in *Giust. pen.*, 1996, II, p. 434).

Incorre nel reato di cui all'art. 650 c. p., l'amministratore di un condominio che ometta di intervenire per evitare rumorosità di un impiant-



to di riscaldamento; tra i suoi compiti rientra infatti anche quello di vigilare sul migliore uso delle cose comuni (Cass. pen. 6 dicembre 1980, in *Riv. pen.*, 1981, p. 274)<sup>32</sup>.

#### d) *Servizio di portierato*

Il servizio comune, o in comune, comporta una utilità diversa rispetto a quella fornita dalle cose o dagli impianti.

Il codice non definisce il servizio comune, o in comune. Relativamente alle cose o agli impianti, non parla di destinazione al servizio comune, sebbene di necessità per l'esistenza o per l'uso, ovvero di destinazione all'uso o al godimento (art. 1117, nn. 2 e 3); per quanto attiene ai servizi, in tema di proprietà comune dei locali il codice esemplifica i servizi in comune (i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia e per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi: art. 1117, n. 2) e, in altre disposizioni, con espressioni assolutamente generiche, contempla le spese per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e le spese per l'esercizio dei servizi comuni (artt. 1123, comma 1 e 1130, nn. 2 e 3). Stando alla lettera della legge, per servizio si intende una attività soggettiva (portierato) o una funzione oggettiva (lavanderia, riscaldamento, stendimento dei panni), finalizzate a vantaggio dei piani o delle porzioni di piano.

Orbene, della proprietà comune di un servizio può parlarsi soltanto in senso figurato, non certamente in senso tecnico, posto che il servizio non si annovera tra i beni suscettibili di proprietà e di condominio. L'attività o la funzione, in che il servizio consiste – bene sottolinearlo – si distinguono dai beni strumentali, mediante i quali attività o la funzione si realizzano. Dire che il diritto di condominio contempla determinati servizi

---

<sup>32</sup> Il provvedimento della autorità amministrativa, che ordini la esecuzione di determinati lavori su parti comuni di un edificio in condominio, può essere notificato solamente all'amministratore, il quale, quando l'oggetto del provvedimento esorbiti dalla sue attribuzioni, deve darne senza indugio comunicazione all'assemblea dei condomini, e solo in seguito alla deliberazione con cui questa lo autorizzi e metta a disposizione i fondi necessari, può considerarsi obbligato a compiere quanto necessario per la esecuzione dell'ordine: in mancanza della autorizzazione, o dei fondi occorrenti Per i lavori, egli non può pertanto essere ritenuto responsabile (Cass. pen. 2 aprile 1960, in *Giust. pen.*, 1961, II, p. 449).

in comune significa che, nel diritto soggettivo di condominio, si comprende l'espletamento delle attività o delle funzioni, di cui i partecipanti non possono essere privati. Poiché il diritto riguarda attività o la funzione, e non i beni strumentali che concorrono alla realizzazione, ai condomini non può essere sottratta la fruizione attività e della funzione, mentre i beni strumentali, specie se surrogabili, appaiono irrilevanti.

Nel condominio, in materia di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni all'assemblea dei proprietari si riconosce la stessa competenza di ordine generale, che all'assemblea delle società per azioni conferita dall'art. 2364, n. 4, c.c. Nonostante il difetto, in tema di condominio, di una disposizione consimile e la specifica enunciazione delle attribuzioni, il potere dell'assemblea di decidere circa la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni si desume sulla base di tre considerazioni convergenti. La preminenza, nell'ambito del circoscritto settore della gestione, dell'interesse in comune ai partecipanti a deliberare anche quando si presentano situazioni atipiche, non contemplate espressamente, nelle quali occorre provvedere. Opportunità che il potere di decidere nelle materie non disciplinate, grosso modo afferenti alla gestione, sia assegnato ai condomini riuniti in assemblea piuttosto che all'amministratore, il quale un semplice mandatario: ovvero sia un rappresentante dei partecipanti, con i poteri conferiti dalla legge. Infine, l'estensione analogica della disposizione in tema di società richiamata sopra (art. 2364, n. 4 cit.), sulla base della stessa ragione sufficiente, configurata dal criterio di natura politico-giuridica, opportunità cioè di evitare la scissione tra la proprietà ed il controllo, affidando la gestione direttamente ai proprietari riuniti in assemblea.

In conclusione, le attribuzioni dell'assemblea riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni.

Poiché la gestione in modo dinamico delle cose, dei servizi e degli impianti comuni non verrebbe soddisfatta dal modello della autonomia negoziale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente ad impedire ogni decisione, la disciplina del condominio negli edifici si ispira a principi contrastanti.

Il regime dell'autonomia privata, secondo cui dei beni in proprietà si dispone soltanto con il negozio e non si ammettono ingerenze nella sfera giuridica altrui, recepito dagli artt. 1118; 1120, comma 2; 1123 e 1138, comma 4, c.c., coesiste con il metodo collegiale e con il principio di maggioranza. L'adozione del metodo collegiale e del principio maggioritario rivela il venir meno della preminenza intangibile del diritto soggettivo e del negozio. Da altre norme dettate in materia di condominio – dagli artt. 1120, comma 1; 1121, comma 2; 1128, comma 2; 1129; 1131; 1133; 1135 e 1138 c.c. – si prevedono materie, nelle quali i condomini riuniti in assemblea deliberano a maggioranza e la volontà dei più vincola la minoranza assente o dissenziente.

Il riconoscimento in capo all'assemblea di poteri non insignificanti si giustifica con le urgenze della collaborazione (e della solidarietà). In ragione della collaborazione (e della solidarietà), il diritto soggettivo subisce limitazioni ragguardevoli e all'autonomia negoziale viene sottratto un settore importante.

La competenza dell'assemblea si estende anche alle modifiche delle modalità di svolgimento dei servizi comuni.

L'assemblea competente a deliberare in merito alla gestione del servizio comune anche quando il servizio medesimo si svolge mediante la utilizzazione di determinate cose comuni e, come conseguenza della delibera, la utilizzazione delle parti suddette viene dismessa.

La modifica – o la stessa soppressione di un servizio – non raffigura una innovazione in senso tecnico.

Diversi gli argomenti a sostegno della interpretazione che, in tema di gestione dei servizi comuni, all'assemblea riconosce poteri più ampi ed incisivi (peraltro compatibili con la tutela dei diritti individuali e con il sistema dell'autonomia); che al collegio assicura poteri idonei a permettere la gestione dinamica e ad approvare nuove forme di svolgimento dei servizi utili ad ammodernare l'edificio. Argomenti ricavati dalle ragioni politiche, le quali giustificano il principio maggioritario, e dalle regole tecniche, che vi presiedono.

Anzitutto, non vi è motivo di prescrivere una sorta di intangibilità delle condizioni esistenti e di proibire alla maggioranza di decidere le modifiche al servizio se, assieme al vantaggio dei più (e spesso di tutti, compresi i dissenzienti), esse comportano qualche limitazione: si badi, qualche inconveniente o pregiudizio, ma non la impossibilità di godere del servizio. La necessità di introdurre ammodernamenti appare incontestabile, avuto riguardo all'incremento di valore conseguito da un gran numero di edifici in regime di condominio, soprattutto in virtù della ubicazione nei quartieri centrali delle città e tenuto conto delle esigenze nuove e diversificate della vita sociale e delle tecniche edilizie recenti, idonee a rendere più confortevole il godimento delle unità abitative o, al contrario, della sopravvenuta insufficienza delle modalità di attuazione dei servizi per carenze di qualsivoglia natura. Orbene, tutto ciò considerato, sarebbe contraddittorio impedire il funzionamento del principio maggioritario se qualche condomino si oppone o, al limite, se uno soltanto non aderisce (perché subisce modeste menomazioni, che non impediscono l'esercizio del suo diritto al servizio). Di fatto, si ripristinerebbe quello *jus prohibendi*, che il metodo collegiale ed il principio di maggioranza mirano a superare.

Del resto, in tema di servizi comuni la giurisprudenza riconosce all'assemblea, che delibera a maggioranza, la competenza a decidere la sostituzione ed eventualmente la soppressione. Anche laddove il regolamento di condominio, nell'interesse collettivo, istituisce e disciplina un servizio nell'interesse del gruppo dei condomini, l'assemblea, accertato che quel servizio diventato oneroso e va surrogato con altri mezzi idonei, può deliberarne la sostituzione e il provvedimento può essere adottato a maggioranza, trattandosi di una modificazione delle modalità di svolgimento del servizio, che non incide sul diritto di cui sono titolari i singoli condomini (di recente Cass. 25 marzo 1988, n. 2585; per i precedenti: Cass. 3 maggio 1969, n. 1479; Cass. 27 giugno 1966, n. 1666).

Il giudizio sulla liceità di una delibera dipende dal suo contenuto precettivo e, talora, si giustifica alla stregua degli effetti, in considerazione della sua incidenza sui poteri e sulle facoltà inerenti ai diritti dei condomini. Poiché il contenuto non consiste nella approvazione di innovazioni e nell'impedimento al diritto dei condomini di beneficiare del servizio comune di smaltimento dei rifiuti, ma si esaurisce nella modifica delle modalità di svolgimento di essi, rientra nella competenza dell'assemblea il potere di deli-

berare a maggioranza la modifica delle modalità di attuazione del servizio di smaltimento dei rifiuti e, per conseguenza, trattandosi di parti comuni non indispensabili per lo svolgimento di esso, la decisione di sigillare le cosiddette canne pattumiere ormai obsolete e antigieniche (Cass. 26 ottobre 1995, n. 11138).

L'amministratore assume, sorveglia, licenzia il portiere.

Ha un potere disciplinare nei confronti del portiere e deve sorvegliare<sup>33</sup> se questi adempia ai suoi obblighi lavorativi di presenza sul posto, intervenendo su segnalazione dei condomini. Inoltre gli può comunicare la sanzione, la multa o la sospensione del servizio. Può, anche senza deliberazione della assemblea dei condomini, agire per il rilascio dell'alloggio detenuto senza titolo dal portiere licenziato (cui l'alloggio stesso era stato concesso ad integrazione della retribuzione), dipendendo tale rilascio dalla risoluzione di un rapporto obbligatorio assunto per la gestione del servizio comune ed essendo il recupero di detto alloggio essenziale per l'ulteriore espletamento dello stesso servizio (Cass. 2 ottobre 1985, n. 4780).

In una controversia tra un condominio ed un soggetto che asseriva di aver svolto attività di portiere, la S.C. ha ritenuto, ai fini della competenza territoriale *ex art. 30 bis c.p.c.*, "parte" nel processo un giudice condomino del suddetto condominio) (Cass., sez. lav., 16 maggio 2003, n. 7119, in *Foro it.*, 2002, I, c. 799 nota di FRASCA).

Deve essere disciplinato dall'art. 1130, n. 2, c.c. come ogni altro servizio di interesse comune, anche il servizio di portierato, il quale può ritenersi ben assicurato, sempre che sia diligentemente svolto, anche se sussista reciproca antipatia e insofferenza personale tra l'addetto al servizio ed alcuno dei condomini, sempre che l'incompatibilità personale non si traduca, da parte del primo, in un persistente contegno incivile e scorretto o in manifestazioni ingiuriose (Trib. Firenze 3 marzo 1962, in *Riv. giur. edilizia*, 1962, I, 2 p. 481).

L'ordinamento vigente non contiene alcuna norma che imponga di assumere come portiere una persona determinata o che vieti di corrispondere al portiere, mancando nello stabile un locale da adibirsi ad abitazione, una indennità che gli consenta di prendere in locazione un terraneo sito nello stabile ovvero di stabilire il pagamento diretto da parte dell'am-

---

<sup>33</sup> A. FIGONE-M. DOGLIOTTI, *Il condominio*, cit., p. 402; G. TERZAGO, *Il condominio*, cit., p. 421.

ministratore dell'importo di tale pigione al condominio che detenga il terraneo per l'alloggio al portiere (Trib. Napoli, 29 maggio 1958, in *Rep. Giust. civ.*, 1959, voce *Comunione e condominio*, n. 145).

L'amministratore ha il potere di licenziare il portiere (Cass. 20 febbraio 1976, n. 572, in *Rep. Giust. civ.*, 1976, voce *Comunione e condominio*, n. 37, la quale ha precisato che il suddetto potere sussiste anche se la delibera di nomina dell'amministratore sia stata impugnata dinanzi all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la sua nullità od annullabilità ed anche se l'amministratore sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato e non sia stato ancora sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini). Ha il potere di intimare al portiere convalida di sfratto a seguito del licenziamento disposto dall'assemblea di condominio (Pret. Roma 18 marzo 1968, in *Riv. giur. edilizia*, 1969, I, p. 432) e può, anche senza deliberazione dell'assemblea dei condomini, agire per il rilascio dell'immobile adibito ad alloggio del portiere, che sia deceduto, da parte del coniuge del medesimo, che detenga l'immobile senza titolo (Cass. 26 giugno 1991, n. 7162, in *Mass. Giur. it.*, 1991).

La deliberazione adottata da un condomino per la soppressione del servizio di portierato non può valere anche a legittimare la locazione dei relativi locali da parte dell'amministratore, senza che egli ne sia specificatamente autorizzato in base ad una regolare deliberazione dell'assemblea condominiale (Cass. 24 marzo 1972, n. 899, in *Mass. Foro it.*, 1972, pp. 262-263).

L'amministratore, dovendo agire con la diligenza del buon padre di famiglia, è abilitato a soprassedere all'esecuzione di una delibera assembleare, se questa deve essere rettificata a breve (nel caso specifico delibera di soppressione del servizio di portierato impugnato avanti al Tribunale in sede contenziosa).

In virtù dell'istituto della *prorogatio* l'amministratore di un condominio di un edificio, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c. o per dimissioni, continua ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore; pertanto, l'amministratore deve continuare a provvedere, durante la gestione interinale, all'adempimento delle incombenze ed attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. e così a riscuotere i contributi condominiali e ad erogare le spese occorrenti per la manutenzione or-

dinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, compreso quello di portierato, con la conseguenza che, in caso di ritardata presentazione delle denunce contributive e di ritardato pagamento dei contributi previdenziali dovuti per il portiere, l'amministratore è tenuto a rivalere il condominio delle somme da quello versato all'Inps a titolo di sanzioni amministrative (Cass. 25 marzo 1993, n. 3588, in *Mass. Giur. it.*, 1993, p. 878).

È ammissibile la stipula di un contratto di assicurazione contro i rischi di infortunio di un dipendente (nella fattispecie il giardiniere che lavorava per il condominio) (Trib. Milano 17 dicembre 1987, in *Dir. imm.*, 1988, p. 1).

#### e) *Altre prestazioni di servizi*

Rientrano nelle competenze dell'amministratore la tutela contro le immissioni od opere abusive poste in essere di singoli condomini (nella fattispecie rimozione di manufatti lesivi del godimento della cosa comune o pregiudizievoli all'estetica o alla naturale destinazione di essa (Cass. 28 maggio 1960, n. 3520).

Rientra nella disciplina dell'uso delle cose comuni, la regolamentazione dell'uso di un cortile condominiale mediante la delimitazione con appositi paletti della zona riservata a passo pedonale rispetto a quella destinata a sosta dei veicoli (App. Bologna 22 marzo 1974, in *Centro elettr. Corte di Cassazione*, p. 675).

È stato ritenuto illegittimo il provvedimento dell'amministratore che dispone la chiusura a chiave della porta di ingresso della scala che dà accesso agli scantinati di proprietà dei singoli condomini, anche se l'ingresso ai locali stessi resta consentito dall'intervento del portiere, al quale a tal fine sia stata affidata la chiave della porta (App. Napoli 8 febbraio 1958, in *Rep. Giust. civ.*, voce *Comunione e condominio*, n. 45).

#### f) *Riscossione dei contributi*

La riscossione dei contributi rientra tra le attribuzioni dell'amministratore del condominio (Cass. 5 maggio 1975, n. 1716, in *Giust. civ.*, 1976, I, p. 116).

La richiesta va effettuata in base al preventivo ed allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea (Cass. 29 ottobre 1975, n. 3655, in *Rep. Giust. civ.*, 1975, voce *Comunione condominio*, n. 48), ma, nel caso in cui manchi, l'amministratore può chiedere il pagamento di una somma necessaria a costituire il fondo comune<sup>34</sup>.

È risaputo, infatti, che l'amministratore del condominio è competente a riscuotere i contributi dai singoli condomini, in base alla ripartizione approvata dall'assemblea, o anche in difetto del piano di riparto approvato, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del collegio; che l'amministratore è, quindi, legittimato a promuovere il procedimento monitorio ed a resistere alla opposizione al decreto ingiuntivo (tra le altre decisioni: Cass. 15 marzo 1994, n. 2452; Cass. 11 novembre 1992, n. 12125). È del pari noto che incombe al condomino, il quale non contesti che sia stato prestatato il servizio, cui la spesa si riferisce, l'onere di provare il fatto estintivo della sua obbligazione, cioè l'avvenuto pagamento della spesa (Cass. 7 aprile 1971, n. 1053).

L'amministratore del condominio è legittimato a riscuotere i contributi dai singoli condomini in base alla ripartizione approvata dall'assemblea o anche in difetto del piano di riparto approvato senza necessità di autorizzazione alcuna. Di conseguenza l'amministratore è legittimato a promuovere il procedimento monitorio e a resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo (Cass. 29 dicembre 1999, n. 14665, in *Mass. Giur. it.*, 1999).

La deliberazione assembleare, da cui risultano i contributi che l'amministratore deve riscuotere dai condomini per la manutenzione ordinaria, ha valore meramente dichiarativo e non costitutivo e non è quindi titolo esecutivo (Cass. 21 maggio 1964, n. 1251, in *Foro it.*, 1964, I, c. 2008)<sup>35</sup>.

Il nuovo amministratore è legittimato ad agire nei confronti del precedente per la restituzione dei documenti occorrenti all'esercizio della gestione condominiale senza necessità di esser autorizzato con delibera assembleare perché la legittimazione attiva processuale, conferita dall'art. 1130 c.c. per lo svolgimento delle attribuzioni ivi previste – esecuzione delle delibere dell'assemblea, cura dell'osservanza del regolamento di condominio, amministrazione delle cose, degli impianti, dei servizi

---

<sup>34</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 501; V. RIZZI, *Il condominio negli edifici*, Giuffrè, Milano, 1964, p. 362.

<sup>35</sup> G. BRANCA, *Contributi per spese comuni e decadenza dell'azione del condominio*, nota adesiva alla sentenza citata.

comuni, conservazione e manutenzione di essi, disciplina del loro uso e riscossione dei contributi – comprende quella prioritaria ed indispensabile per l'espletamento dei singoli momenti gestori, tra cui il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente (Cass 3 dicembre 1999, n. 13504, in *Mass. Giur. it.*, 1999).

Le spese deliberate dall'assemblea dei condomini danno origine a procedure esecutive per recupero di quote contributive non pagate da condomini morosi, procedure per le quali non vi è necessità di delibera, rientrando la relativa spesa nei poteri-doveri dell'amministratore *ex art.* 1130, n. 3, c.c.

In ogni caso per tali procedure, stante la loro natura e contenuto, non è esercitabile il dissenso, trattandosi di attività di competenza dell'amministratore e di un atto dovuto e non discrezionale ovvero deliberabile dall'assemblea sotto l'aspetto dell'opportunità (Cass. 9 gennaio 2004, n. 143).

In relazione al mancato pagamento delle quote, il Peretti Griva<sup>36</sup> afferma che gli altri condomini sono tenuti a pagare pro-quota e non solidamente, i contributi dovuti dal condomino insolvente, mentre altri<sup>37</sup> sostengono che, per giustificare la possibilità dell'amministratore di rifarsi nei confronti di altri condomini, deve far riferimento all'art. 1720 c.c.

In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 c.c., e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi; invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre *aliunde* somme – come nel caso di aggressione *in executivis* da parte di creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio – può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire al-

---

<sup>36</sup> D.R. PERETTI GRIVA, *Il condominio delle case divise in parti*, Utet, Torino, 1959, p. 426.

<sup>37</sup> A VISCO, *Le case in condominio*, cit., p. 362; V. NOBILE, *L'amministratore del condominio*, Jandi Sapi, Napoli, 1966, p. 225; G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., pur ritenendo trattarsi di obbligazione divisibile, ammette che c'è solidarietà e che l'amministratore può rifarsi nei confronti degli altri condomini e ciò in quanto le spese, cui i contributi si riferiscono, sono state sostenute per il condominio, così come può rifarsi sul patrimonio comune o sul fondo di riserva.



l'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo cassa *ad hoc*, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva; conseguentemente sorge in capo al condominio e non ai singoli condomini morosi l'obbligazione di restituire ai condomini solventi le somme a tale titolo percepite, dopo aver identificato gli insolventi e recuperato dagli stessi quanto dovuto per le quote insolute e per i maggiori oneri (Cass. 5 novembre 2001, n. 13631, in *Foro it.*, 2001, I, c. 1).

Il sistema normativo (artt. 1123 e 63 disp. att. c.c.) che, in tema di omesso pagamento delle spese condominiali, consente all'amministratore di ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, stabilendo altresì che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, è finalizzato non soltanto alla celerità ma anche al rafforzamento e soddisfacimento del credito per il buon andamento e operatività della gestione condominiale.

L'amministratore è legittimato ad agire contro il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali, nonostante la mancanza del piano di riparto delle spese approvato dall'assemblea e dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea condominiale (Cass. 15 marzo 1994, n. 2452, in *Giur. it.*, 1995, I, 1, c. 453).

In tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato, rispetto all'azione giudiziale per il recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche chi possa apparire tale<sup>38</sup> (in adesione a tale indirizzo Cass. 14 febbraio 1981, n. 907, in *Foro it.*, 1981, I, c. 1318. Nello stesso senso, Cass. 16 novembre 1984, n. 5818, in *Arch. loc.*, 1985, p. 285; Cass. 1° settembre 1990, n. 9079, in *Mass.*, 1990; Cass. 20 marzo 1999, n. 2617, *ivi*, 1999, per la giurisprudenza di merito Pret. Casoria 21 maggio 1994, in *Arch. loc.*, 1995, p. 179; Cass. Roma 14 novembre 1994, *ivi*, p. 438, per la dottrina V. SACCO, voce *Apparenza*, in *Digesto civ.*, I, Torino, 1987, p. 3) difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto<sup>39</sup>, coesenziale alla tutela di terzi in buona fede (Cass. 8 luglio 1998,

---

<sup>38</sup> M. DE TILLA, *Contrasti sulla legittimazione del condominio apparente (nota a sent. Cass. 27 giugno 1994, n. 6187, in Riv. giur. edilizia, 1995, I, p. 796.*

<sup>39</sup> Per la giurisprudenza relativa al rappresentante apparente, vedi Cass. 16 giugno

n. 6653). L'amministratore ha obbligo di consultare i registri immobiliari presso la conservatoria: tale dovere assume rilievo ed è preminente (rispetto al contrapposto dovere di correttezza e informativa) per l'individuazione del vero condomino obbligato, non solo perché corrisponde a regola di normale prudenza accertare l'effettivo legittimato passivo allorché si intende dare inizio ad un'azione giudiziaria, ma anche perché appare conforme al sistema della tutela del credito.

La Cassazione, a sezioni unite, con sent. 8 aprile 2002, n. 5035, ha risolto una questione assai annosa, relativa al Condomino apparente, affermando che, in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale<sup>40</sup>.

---

1980, n. 3808, in *Arch. civ.*, 1980, p. 1057; Cass. 27 giugno 1983, n. 4406, in *Mass.*, 1983; App. Cagliari, 4 giugno 1991, in *Riv. giur. Sarda*, 1992, p. 345; Trib. Milano 26 marzo 1992, in *Banca, Borsa*, 1993, II, p. 309; Cass. 7 maggio 1992, n. 5436, in *Foro it.*, 1992, I, c. 2680 e in *Corriere giur.*, 1992, p. 759; Cass. 1° marzo 1995, n. 2311, in *Giur. it.*, 1995, I, c. 1; Cass. 5 dicembre 1998, n. 12325, in *Giur. it.*, 1999, p. 2317; Cass. 29 aprile 1999, n. 4299, *ivi*, 2000, p. 932; A. SALOMONI, *Rappresentanza apparente*, in *I contratti in generale*, IX, in P. CENDON (a cura di), *Il diritto privato nella giurisprudenza*, Torino, 2000, p. 34.

<sup>40</sup> M. AMENDOLA, *Spese della comunione e del condominio*, in *Giur. it.*, 2003, p. 40 nota alla sentenza a Sezioni unite, Cass. 8 aprile 2002, n. 5035 la quale afferma che l'orientamento risalente ha esteso l'ambito di applicazione del principio dell'apparenza giuridica alla in materia condominiale, ritenendo passivamente legittimato, rispetto all'azione dell'amministratore, il condomino apparente qualora il costante comportamento del soggetto abbia indotto l'amministratore a ritenere in buona fede che egli sia condomino, ancorché tale convinzione non sia suffragata dalla consultazione dei registri immobiliari.

La decisione in epigrafe pone alla base della prospettiva accolta considerazioni di stretto rigore giuridico, che inevitabilmente si scontrano con la realtà delle relazioni intersoggettive, in una materia oltremodo litigiosa.

Emerge a tutta evidenza come, porre a carico dell'amministratore di un condominio l'onere di accertarsi presso i pubblici registri, con indagini non sempre rapide e facilmente esperibili (con "grave nocumento per la gestione condominiale", come osserva la Corte), l'effettiva titolarità del diritto in capo al soggetto che occupi e sia stato comunque già proprietario dell'immobile facente parte dell'edificio condominiale, va ben oltre i parametri dell'ordinaria diligenza e della correttezza che devono improntare il comportamento delle parti del rapporto obbligatorio in sede di esecuzione. Alternativamente, non appare eccessiva la pretesa che sia proprio il condomino alienante (o anche l'acquirente) ad informare tempestivamente l'amministrazione dell'avvenuto trasferimento, così evitando

In relazione alla questione sottesa al primo mezzo impugnatorio – se in tema di ripartizione delle spese condominiali sia passivamente legittimato, rispetto all'azione giudiziale per il recupero delle quote di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare ovvero chi possa apparire tale – la causa è stata, come detto, rimessa all'esame di questo Collegio per composizione di contrasto di giurisprudenza.

Il denunciato contrasto effettivamente sussiste perché mentre un orientamento giurisprudenziale (per la verità più remoto e quasi superato, ma di recente riproposto unicamente da Cass. 20 marzo 1999, n. 2617) è nel senso che debba continuare ad essere sottoposto al pagamento degli oneri condominiali il venditore di una unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale, il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà, ha continuato ad esercitare i diritti apparenti del condomino (Cass. 14 febbraio 1981, n. 907; 16 novembre 1984, n. 5818; 1 settembre 1990, n. 9079); altro, e più attuale, indirizzo giurisprudenziale, invece, al contrario ritiene che obbligato al pagamento delle spese condominiali, e quindi legittimato passivo, sia il vero proprietario della porzione immobiliare (Cass. 3 aprile 2001, n. 4866; 19 aprile 2000, n. 5122; 8 agosto 1998, n. 6653; 27 giugno 1994, n. 6187).

L'orientamento giurisprudenziale, che ritiene l'applicabilità del principio dell'apparenza del diritto nei rapporti tra condominio e condomino, si fonda sulle seguenti considerazioni.

Innanzitutto rileva che lo stesso legislatore ha riconosciuto il principio in questione alcune volte in modo espresso (come ad es. per gli acquisti a titolo oneroso dall'erede apparente (art. 933 c.c. abr.; 534 c.c. vigente); per il matrimonio celebrato davanti a un apparente ufficiale dello stato civile (art. 113 c.c.); per il pagamento fatto al creditore apparente (art. 189, comma 1, c.c.), altre volte per implicito (ad es. negoziazione di titoli di credito, acquisto di beni mobili, obbligazioni assunte dai soci di società apparente, ecc.). Il principio è stato, quindi, esteso ed applicato, per ragioni di necessità che affiorano nella pratica, alle situazioni oggettive nelle quali il terzo si sia dimostrato inconsapevolmente indotto a confidare nella rispondenza al diritto della situazione esteriorizzata. In particolare, il principio dell'apparenza ha trovato applicazione nel campo dei diritti reali prima ancora che in altri campi, come dimostra l'istituto del possesso, che *ab antiquo* è riconosciuto e tutelato, senza riguardo alla titolarità del diritto, come espressione di un potere di fatto, esercitato come diritto di proprietà o altro diritto

---

gli oneri ulteriori della difesa giudiziaria: si potrebbe ipotizzare un'obbligazione accessoria, quantomeno in capo all'acquirente di informazione del creditore dell'obbligazione, quale obbligo di protezione la cui violazione assumerebbe rilevanza nel giudizio di inadempimento ... Nella prassi dei rapporti non contenziosi tra il condominio ed i suoi partecipanti, ben può l'amministratore rivolgersi direttamente al condomino apparente ... La Corte ritiene che la tutela dell'affidamento incolpevole che abbia indotto l'errata iniziativa giudiziaria possa ricevere tutela risarcitoria, quantomeno se nel giudizio contro il condomino apparente fossero compensate le spese e venisse successivamente accolta la pretesa del condominio avente ad oggetto le spese legali sostenute per l'instaurazione del primo processo, e più in generale il danno da ritardato pagamento, o eventualmente da estinzione del credito per decorso del tempo.

to reale. Lo stesso si deve dire per la concessione di ipoteca da parte del proprietario apparente, ai fini dell'iscrizione e della trascrizione, che può prevalere sul diritto dell'effettivo proprietario.

Osserva poi l'orientamento in esame che i concetti di pubblicità e di apparenza, che rilevano nel caso di specie, e che sembrerebbero inconciliabili, non lo sono, in effetti, in modo assoluto, perché, nonostante la prima consenta ai terzi di accertare la realtà giuridica di una situazione determinata che – indipendentemente dall'uso errato o fraudolento degli strumenti pubblicitari – può anche non coincidere con quella effettiva, in ogni caso la pubblicità non impedisce che su di essa possa venire a innestarsi una situazione derivata che, nel complesso dei suoi elementi costitutivi, consenta di ravvisare l'esistenza di circostanze idonee a generare il legittimo convincimento del terzo di essere entrato in rapporto con l'avente diritto. Esplicitando meglio tale concetto, l'orientamento giurisprudenziale in esame rileva che la configurazione dell'apparenza richiede necessariamente il concorso di due condizioni: quella di uno stato di fatto formalmente rispondente a una realtà giuridica, e l'altra, del giustificato convincimento del terzo che le due situazioni coincidano. A fronte di ciò può dirsi, in generale, che la tutela dell'apparenza del diritto non può essere invocata da chi abbia trascurato di accertare sui pubblici registri, contro ogni norma di avvedutezza, la situazione giuridica, appunto perché la pubblicità, dov'è imposta, ha la funzione di rendere nota ufficialmente la posizione che ne forma oggetto. Questo, tuttavia, quando il nesso sia diretto; quando, invece, il rapporto negoziale non riguarda la situazione giuridica resa pubblica, perché si riconduce ad essa solo in via mediata, il riferimento alle risultanze dei pubblici registri viene a perdere il suo carattere determinante, dal quale deriva l'onere dell'accertamento, per declassarsi a semplice indagine cautelativa, che può risultare anche ultronea rispetto alle esigenze della pratica del diritto (Cass. 16 novembre 1984, n. 5818).

La fattispecie complessa che viene a configurarsi nel caso dei rapporti tra condominio e condomino per quanto concerne le somme dovute da quest'ultimo, frapponendosi tra la pubblicità e la situazione di diritto apparente, allenta, o interrompe, addirittura, il legame fra i due elementi, consentendo di invocare utilmente il principio dell'apparenza come discriminante dell'errore, quando assume rilevanza giuridica autonoma (Cass. 1° settembre 1990, n. 9079; 14 febbraio 1981, n. 907).

In dottrina gli autori che sostengono l'applicabilità della tutela dell'apparenza nei rapporti tra condominio e falso condomino, svolgono le seguenti considerazioni.

L'apparenza non è un fenomeno patologico che assume rilevanza solo in ipotesi eccezionali perché, al contrario essa può essere riconosciuta quale canone generale dell'ordinamento applicabile, quindi, per analogia.

La certezza del diritto presuppone che sia possibile portare a conoscenza della generalità ogni situazione giuridicamente rilevante, come non è in effetti, e come non appare nemmeno realizzabile, in molti casi, a causa della molteplicità dei rapporti giuridici esistenti e della rigidità insita in ogni sistema di pubblicità legale. In tal senso è stato osservato che la imperfetta organizzazione del sistema di pubblicità nel diritto italiano e l'insufficiente sviluppo degli strumenti del formalismo giuridico rendono necessario un mezzo che supplisca a codeste deficienze, garantendo la tutela di interessi considerati eminenti.

L'esigenza di tutelare l'amministrazione condominiale che ha fatto ragionevole affidamento su una situazione manifesta ha portato ad attenuare il rigore del collegamento fra il potere di disposizione del diritto ed il suo titolare, riconoscendo la rispondenza alla realtà giuridica della situazione apparente quando l'accertamento della titolarità venga a risolversi in un intralcio alla circolazione dei beni e alla costituzione dei rapporti giuridici, tanto più che il comportamento posto in essere da chi si presenta come condomino senza esserlo si pone in violazione dei doveri di correttezza e di informazione all'interno del condominio.

Nell'ambito dei diritti reali l'apparenza è di remota applicazione come dimostra la disciplina del possesso, tutelato anche contro l'effettivo proprietario come espressione di un potere di fatto esercitato come diritto di proprietà o altro diritto reale.

Il mancato controllo nei pubblici registri della posizione di proprietario del presunto condomino, da parte dell'amministratore condominiale, non è di ostacolo alla invocabilità del principio dell'apparenza del diritto, giacché questa può essere fatta valere anche quando la situazione apparente non coincide con quella risultante dai pubblici registri, ove non viene in rilievo direttamente, ma solo come presupposto di una fattispecie complessa, rilevante autonomamente sul piano giuridico, addotta per giustificare l'errore del terzo di buona fede. La pretesa fatta valere dall'amministratore, infatti, riguarda l'adempimento di un'obbligazione pecuniaria connessa con la titolarità del diritto di proprietà, e non questo diritto di per sé, o nei suoi riflessi reali. In altri termini i rapporti relativi al pagamento delle spese condominiali per l'utilizzazione delle parti comuni che accedono all'unità immobiliare di proprietà individuale non concernono in via primaria e diretta l'avvenuto trasferimento della predetta unità immobiliare, sicché le risultanze dei registri immobiliari sono rilevanti solo in via mediata, perdendo quel carattere determinante dal quale deriva l'onere dell'accertamento che può anche risultare ultroneo rispetto alle esigenze della gestione delle spese condominiali.

Ulteriore riscontro del fatto che la materia degli oneri condominiali, sebbene connessa con il diritto di proprietà, non integra una situazione di diritto reale, è costituito dal fatto che il pagamento effettuato per più anni in base a tabelle apparenti, perché non corrispondenti all'effettivo valore delle proprietà individuali, dà luogo alla vigenza delle tabelle stesse, approvate per *facta concludentia*, senza alcuna forma *ad substantiam* e senza dover verificare l'effettiva corrispondenza tra i millesimi corrisposti e quelli effettivamente dovuti in base al valore della proprietà secondo il disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. dello stesso codice.

Si è a tale proposito rilevato che il principio dell'apparenza del diritto è collegato alla esigenza di tutelare l'affidamento incolpevole, e, cioè, la buona fede del terzo, che, senza sua colpa, abbia fatto affidamento su una determinata situazione, esistente però solo in apparenza, alla quale, quindi, al di fuori dell'applicazione del principio in argomento, non potrebbe collegarsi nessun effetto giuridico, con grave pregiudizio del terzo, cui, in tesi, non è addebitabile un incauto affidamento. Caso tipico di applicazione del principio suddetto è quello dell'apparente rappresentato, il quale si sia comportato nel mondo esterno in maniera tale da ingenerare nel terzo la convinzione plausibile e ragionevole della effettiva sussistenza della rappresentanza: in tal caso, in forza del principio dell'apparenza del diritto, l'apparente rappresentato è tenuto a far fronte agli

obblighi assunti in suo nome dal *falsus procurator* (in effetti, al di fuori dell'applicazione del principio dell'apparenza del diritto, gli obblighi assunti dal *falsus procurator* in nome altrui non sorgerebbero né in capo al *falsus procurator*, non avendoli lo stesso assunti in nome proprio, né in capo all'apparente rappresentato, mancando la rappresentanza, con la conseguenza che il terzo in buona fede resterebbe pregiudicato nei suoi diritti e nei suoi interessi, per aver confidato, senza sua colpa, nella validità e nella efficacia di un contratto). Altro caso tipico di applicazione del principio in discorso è quello della c.d. società di fatto che, ancorché non esistente nella realtà dei rapporti giuridici, può apparire come tale di fronte ai terzi, quando due o più soggetti agiscano nel mondo esterno in modo da determinare la opinione che essi siano soci: in questo caso, sempre per la esigenza di tutelare la buona fede del terzo, questi, che senza sua colpa abbia fatto affidamento sulla esistenza effettiva di un rapporto societario fra alcune persone e sia venuto in rapporto con una di queste che abbia agito in nome e per conto della società, potrà sempre invocare la responsabilità illimitata e solidale di tutte quelle persone che operavano in modo da apparire legate da un effettivo vincolo sociale (Cass. 27 giugno 1994, n. 6187).

Nel caso, invece, del rapporto tra il condominio ed il singolo condomino (proprietario esclusivo di singole unità immobiliari dello stabile condominiale), in ordine al pagamento, da parte di quest'ultimo, della sua quota di spese sostenute per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, ovvero per la prestazione dei servizi nell'interesse comune o per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, non si pone affatto una esigenza di tutelare al riguardo l'affidamento incolpevole del condominio e, quindi, di dare, a tal fine, corpo e sostanza ad una situazione apparente per non pregiudicare il condominio medesimo (Cass. 19 aprile 2000, n. 5122). Invero, a prescindere dalla considerazione che il condominio non è terzo ma una parte del rapporto, in tal caso, non può, ai fini della tutela della buona fede del condominio, sorgere la necessità di collegare effetti giuridici ad una situazione apparente, come è nei casi esemplificati sopra, nei quali, se non si collegassero effetti giuridici alla situazione apparente, il terzo incolpevole non vedrebbe sorgere il rapporto sulla cui esistenza e validità aveva senza sua colpa confidato. Il rapporto giuridico tra il condominio e l'effettivo singolo condomino, proprietario esclusivo della unità immobiliare, esiste, infatti, in ogni caso nella realtà, essendo previsto dagli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. di detto codice, e trattasi di un rapporto che, risultando da una situazione obiettiva quale è quella della proprietà delle varie unità immobiliari, non può essere influenzato dal comportamento di alcuno, rispetto al quale è oltretutto anteriore.

Si è pure osservato che paradossalmente, nel caso di rapporti tra condominio e condomino, con la pretesa applicazione del principio dell'apparenza del diritto, si determinerebbe una situazione in un certo senso opposta a quella che si verifica nei casi della società apparente e dell'apparente rappresentato: in questi, infatti, non esiste un valido ed effettivo rapporto e, per la tutela dell'affidamento e della buona fede del terzo incolpevole, si deve attribuire rilevanza giuridica ad una situazione meramente apparente; nel caso in esame, invece, esiste, nella realtà giuridica un effettivo rapporto e lo si mette in non cale in forza di una situazione meramente apparente, da cui, senza necessità alcuna, si fa discendere un rapporto dello stesso contenuto (peraltro non assi-

stato da garanzie come quello effettivo). Il fatto che il condominio, per errore determinato da un comportamento altrui, possa avere intrapreso una iniziativa giudiziaria, può valere ad altri effetti e determinare semmai altre responsabilità ed in altre direzioni, ma non può portare a porre, a carico di un soggetto un obbligo che, invece, la legge pone a carico di un altro soggetto, esistente e bene individuato in base ad un rapporto oggettivo (Cass. 27 giugno 1994, n. 6187).

La dottrina che commenta favorevolmente l'orientamento giurisprudenziale volto a negare la possibilità di applicare il principio dell'apparenza in tema di pagamento di spese condominiali, chieste dall'amministratore all'apparente condomino, svolge le seguenti considerazioni.

Innanzitutto sostiene che non è possibile superare il limite sempre riconosciuto dell'operatività del principio dell'apparenza per tutti quei casi in cui l'ordinamento attribuisce valore costitutivo, probatorio o anche di semplice notizia ad un particolare sistema di pubblicità diretta a rendere nota ai terzi una determinata situazione giuridica sulla quale possono fare legittimo affidamento. Pubblicità e apparenza sono infatti istituti che si completano l'un l'altro, rispondenti alle medesime finalità di tutela dei terzi di buona fede; ma proprio perché tendenti alle stesse esigenze pratiche, logica vuole che dove opera la prima non abbia più ragione di operare la seconda. La tutela dell'apparenza non può infatti tradursi in un indebito vantaggio per chi abbia trascurato di accertarsi della realtà delle cose, preferendo affidarsi alla parvenza dei fatti. La titolarità del diritto reale rimane dunque la posizione giuridica essenziale e maggiormente rilevante, sia pure come presupposto determinante in una fattispecie più complessa; e non si vede come possa riconoscersi rilievo alcuno alla situazione giuridica apparente, in contrasto con quella risultante dai pubblici registri, senza mettere in forse la stessa validità e vigenza di tutto il sistema di pubblicità.

Richiama poi i principi di carattere generale elaborati in tema di tutela dell'apparenza del diritto secondo cui apparenza e pubblicità sono – e insieme con altri – strumenti concorrenti di tutela giuridica di una medesima esigenza pratica in relazione alla quale la c.d. apparenza assume la funzione di mezzo complementare, per cui là dove la pubblicità si attua pienamente e compiutamente, deve escludersi ogni autonoma tutela dell'apparenza, comunque venga intesa. Infatti, quando la legge con i normali sistemi di pubblicità consente al contraente di accertarsi del vero stato delle cose, non è necessario alcun principio che protegge la buona fede del terzo, il quale faccia affidamento su di una situazione apparente. Pertanto la pubblicità è un limite all'efficacia dell'apparenza. E questa affermazione trova puntuale riscontro nel costante orientamento della giurisprudenza, secondo il quale il principio dell'apparenza del diritto non può essere invocato quando la situazione che si pretende apparente sia in contrasto con situazioni giuridiche risultanti dalla pubblicità legale.

La dottrina afferma che<sup>41</sup> nel caso in cui un condomino sia moroso nel

---

<sup>41</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 502, la sospensione non può essere effettuata quando manca il preventivo approvato dall'assemblea; V. NOBI-

pagamento dei contributi, l'amministratore può sospendergli la fornitura o il godimento dei servizi suscettibili di utilizzazione separata, sempre che tale sospensione sia prevista nel regolamento di condominio.

Legittimamente l'amministratore dispone, a norma dell'art. 63, comma 3, disp. att. c.c. la sospensione dell'erogazione dell'acqua al condomino moroso nel pagamento degli oneri condominiali (Pret. Genova 3 dicembre 1993, in *Giur. merito*, 1995, p. 528, nota di FIGONE).

g) *Erogazione delle spese*

L'amministratore rappresenta il condominio nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c.

Ha l'obbligo, secondo quanto previsto dal comma 1 n. 3 di tale disposizione, di erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni. Per quanto concerne quindi portineria, canoni per la luce, per il telefono, per il funzionamento dell'ascensore, del riscaldamento, ecc., spetta all'amministratore provvedere alle spese relative secondo le attribuzioni stabilite *ex lege* (per le spese straordinarie deve invece intervenire l'assemblea).

Nei poteri attribuiti all'amministratore, appartiene anche quello di stipulare, vincolando i condomini, i contratti necessari per provvedere alla manutenzione ordinaria dei beni comuni nonché alla loro manutenzione straordinaria, la quale sia stata deliberata dall'assemblea dei condomini, con eccezione per le opere urgenti in ordine alla quali può provvedere immediatamente e deve riferirne alla prima adunanza (art. 1135, ultimo comma, c.c.).

Ne consegue che, a seguito di una deliberazione assembleare di eseguire opere di manutenzione di parti comuni dell'edificio, il potere rappresentativo dell'amministratore nella stipulazione del contratto di appalto per la esecuzione di quelle opere non subisce limitazione alcuna; con salvezza dell'ipotesi in cui l'assemblea, nel deliberare l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, abbia anche a sé riservato l'approvazione delle singole clausole di quella stipulazione (Cass. 22 febbraio 1997, n. 1640).

---

LE, *L'amministratore del condominio*, cit., p. 24, *contra* A. VISCO, *Le case in condominio*, cit., p. 411.



Nell'esercizio di questi poteri di carattere amministrativo, nei quali gode di una certa autonomia, l'amministratore, benché normalmente non debba anticipare i fondi per coprire i pagamenti da effettuare a favore di terzi, può anticipare i fondi necessari (Cass. 17 aprile 1974, n. 1046).

Non è infatti escluso che egli possa essere ritenuto responsabile, se non abbia chiesto in tempo i contributi ai condomini, quando ce n'era bisogno e ne sia derivato danno al condominio.

Si noti anche che l'anticipo di fondi da parte di un condomino – destinati a coprire le spese per le cose comuni – non è escluso dal codice: l'art. 1134 c.c. prevede espressamente le spese fatte dal condomino, limitando il diritto al rimborso (con criteri più severi di quelli previsti dall'art. 1110 c.c. per la comunione), quando non vi sia autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea (Cass. 5 marzo 1990, n. 1734).

Per quanto riguarda la copertura delle spese erogate per l'ordinaria amministrazione, l'amministratore ha l'obbligo di riscuotere i contributi. Se il condomino non provvede ai versamenti, può invocare l'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. ed ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

È parimenti ammesso che l'amministratore possa anticipare di tasca propria i fondi necessari.

È invece difficile vedere come egli possa, sulla base delle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c., contrarre, in nome e nell'interesse del condominio, dei mutui.

Se si ammette una tale possibilità, si deve necessariamente ammettere che l'amministratore possa stipulare dei contratti di mutuo, a nome del condominio, in modo del tutto generale; potrebbe quindi contrarre mutui non solo con i condomini ma anche con dei terzi, ad esempio banche, contratti eventualmente produttivi di interessi. Tali contratti sarebbero direttamente vincolanti per il condominio. Una tale possibilità esorbita dalle attribuzioni conferite all'amministratore dall'art. 1130 c.c. e richiede l'intervento dell'assemblea (Cass. 5 marzo 1990, n. 1734).

La erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini, in quanto trattasi di esborsi (contributi, utenze, premi assicurativi, spese per il riscaldamento, ecc.) dovuti a scadenze fisse e ai quali l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea; l'approvazione di dette spese è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si

accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a suo carico (Cass. 18 agosto 1986, n. 5068).

Il ricorso, nelle sue articolazioni, è rivolto a sostenere che, in difetto di approvazione del bilancio preventivo, il condominio rifiutatosi di sottoscrivere la richiesta individuale di attivazione del servizio di riscaldamento non sarebbe obbligato a corrispondere le quote relative.

Il giudice di appello, sarebbe incorso nella violazione dell'art. 1135 c.c. ritenendo che la volontà dei condomini si possa formare fuori dell'assemblea (primo mezzo), e avrebbe violato ulteriormente la norma indicata e quella dell'art. 2032 c.c. ritenendo che al difetto di deliberazione preventiva sia possibile avviare in sede di approvazione del consuntivo attraverso la ratifica (secondo mezzo), che non solo vale nella diversa materia della rappresentanza, ma non si applicherebbe alla fattispecie nella quale manca il precedente sul quale va effettuato il raffronto (terzo motivo); ulteriore violazione sarebbe quella dell'art. 1137 c.c., dato che l'accertamento negativo richiesto con la domanda si risolveva in una impugnativa della delibera, tempestivamente proposta (quarto motivo).

Il ricorso è infondato, in quanto tutte le censure muovono dal presupposto che non sia possibile erogazione di spese per la gestione condominiale se non preceduta da approvazione del preventivo da parte dell'assemblea dei condomini, premessa che invece non sussiste.

Vi sono, infatti, esborsi indeclinabili connessi con la vita stessa del condominio o con i servizi comuni essenziali che vanno fronteggiati come oneri correnti indipendentemente da qualsiasi autorizzazione, in quanto decorrono automaticamente a scadenze fisse (contributi, utenze, premi assicurativi e simili).

Sullo stesso piano amministrativo-contabile si pongono le spese di manutenzione ordinaria, alle quali l'amministratore provvede nell'ambito dei suoi poteri, e non come esecutore del deliberato assembleare.

In questa prospettiva l'erogazione del riscaldamento appare anche essa svincolata dalla necessità di una preventiva autorizzazione della assemblea, trattandosi di un servizio comune ricorrente stagionalmente.

Nel caso in esame non è stato nemmeno dedotto che si dovesse stabilire la forma della gestione o altre modalità essenziali o innovative rispetto al passato, per cui l'attivazione del servizio si poneva in termini di semplice operatività.

Se la preventiva deliberazione dell'assemblea non si poneva, quindi, in termini di necessità, essenziale era invece l'approvazione della spesa in sede di consuntivo, mediante il riscontro della legittimità e della rispondenza dell'esborso, come di qualsiasi altra spesa, alle necessità della gestione condominiale.

Solo con il consuntivo, infatti, si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo che legittima l'amministratore ad agire contro il condomino moroso per il recupero delle quote a suo carico (art. 63 disp. att. c.c.), sicché a questa delibera, e non ad altro, si doveva fare riferimento nella specie, come il giudice di appello ha esattamente ritenuto (Cass. 18 agosto 1986, n. 5068).

L'assunzione dell'obbligo di erogazione delle spese necessarie per l'esercizio dei servizi comuni rientra, ai sensi dell'art. 1130, n. 3, c.c., fra le attribuzioni proprie dell'amministratore del condominio, senza che al riguardo occorra alcuna delibera dell'assemblea dei condomini e restando altresì escluso che questi siano litisconsorti necessari del giudizio, relativo a dette spese, in corso fra un terzo e l'amministratore, attesi i poteri di rappresentanza a questo spettanti ai sensi dell'art. 1131, comma 1, c.c. (Cass., sez. un., 17 giugno 1988, n. 4126).

Nei poteri attribuiti all'amministratore rientra quello di stipulare i contratti che occorrono per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea dei condomini, sia all'ordinaria manutenzione ed all'uso normale delle cose comuni, sia alla prestazioni di servizi comuni, non escluso il riscaldamento centrale (Cass. 20 luglio 1963, n. 1998, in *Rep. Giust. civ.*, 1963, p. 946).

L'amministratore può disporre, senza consultare previamente l'assemblea, l'erogazione di una somma per procurare le planimetrie di tutti gli appartamenti e la documentazione necessaria all'iscrizione nel nuovo catasto urbano (Pret. Roma 27 febbraio 1962, in *Tem. romana*, 1963, p. 167).

Esorbita dalle sue attribuzioni l'amministratore che abbia eseguito, a spese del condominio, lavori che non interessano parti comuni dell'edificio, ma che sono di stretta competenza dei singoli condomini, riguardando le proprietà esclusive: egli è, pertanto, carente di legittimazione ad agire, anche se in forza di una delibera assembleare, nei confronti del singolo condomino per ottenere il rimborso dell'importo dei lavori eseguiti nella sua proprietà esclusiva. In tal caso l'amministratore è tenuto a rimborsare di propria tasca al condominio quanto egli indebitamente ha sborsato nell'interesse del singolo condomino, attingendo alle casse condominiali, salvo, poi agire, ma solo in nome proprio, nei confronti di quel condomino, per rivalersi dell'importo che abbia dovuto rimborsare personalmente al condominio. Nella specie l'amministratore aveva fatto eseguire, a spese del condominio, alcuni lavori di riparazione alle tubazioni di esclusiva pertinenza dell'appartamento di un singolo condomino, per eliminare delle infiltrazioni negli appartamenti di altri condomini (Trib. Milano 26 gennaio 1970, in *Cons. imm.*, 1970, p. 823).

Non è consentita all'amministratore l'assunzione di una obbligazione in forma cambiaria, in quanto essa concreta un atto eccedente l'ordinaria amministrazione e non può, quindi, comprendersi nei poteri di rap-

presentanza conferiti all'amministratore, ove manchi la espressa volontà dei condomini (App. Lecce 19 aprile 1958, in *Rep. Giust. civ.*, 1958, voce *Comunione e condominio*, n. 46)<sup>42</sup>.

L'amministratore ha, nei confronti dei condomini, una rappresentanza volontaria, che si configura nello schema del mandato; di conseguenza l'operato dell'amministratore deve ritenersi vincolato entro i limiti delle direttive e della volontà dei mandanti (condomini), per la qual cosa le somme riscosse pro-quota dai singoli condomini, non possono essere distratte dalla destinazione datane dall'assemblea che ha approvato, in sede di approvazione del bilancio, la spesa stessa.

La destinazione di somme ad un impiego diverso da quello predeterminato dall'assemblea, eventualmente posto in essere dall'amministratore, configura un'ipotesi di eccesso del mandato e l'atto, in assenza di una ratifica da parte dell'assemblea dei condomini, rimane a carico dell'amministratore (Trib. Roma 6 marzo 1987, in *Temì romana*, 1988, p. 76).

La mancata relazione all'assemblea, da parte dell'amministratore, per opere eseguite non può pregiudicare i diritti del terzo che ha ricevuto l'incarico e che è in diritto di credere che l'amministrazione abbia i poteri necessari: il silenzio e l'acquiescenza dei condomini all'esecuzione dei lavori sostituiscono la ratifica, se non anche mandato tacito, degli obblighi assunti dall'amministratore (App. Bologna 13 aprile 1947, in *Foro pad.*, 1947, II, p. 67).

La stipulazione ad iniziativa dell'amministratore di una clausola, nel contratto di appalto, determinativa degli interessi moratori nella misura del 2,50% mensile, è valida, senza che l'assemblea l'abbia indicato, nel caso di inadempimento del condomino (Cass. 22 febbraio 1997, n. 1640).

#### h) *Atti conservativi*

L'amministratore di condominio è tenuto a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c.

L'ambito della tutela di tali diritti riguarda non solo le parti comuni, ma anche gli interessi comuni dei condomini in questa loro qualità (App. Napoli 14 ottobre 1969, in *Dir e giur.*, 1971, p. 617; Cass. 22 apr-

---

<sup>42</sup> Di contrario avviso G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 499.

le 1974, n. 1154, in *Rep. Giust. civ.*, 1974, voce *Comunione condominio*, n. 30)<sup>43</sup>.

La normativa che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato.

Quindi, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato.

Rientra, pertanto, nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130, n. 4 l'azione dell'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in un'ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione fra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto (Cass. 18 giugno 1996, n. 5613; Cass. 23 marzo 1995, n. 3366, in *Arch. loc.*, 1995, p. 657).

La ricorrente censura l'impugnata sentenza per avere fatto rientrare negli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (il cui compimento rientra nelle attribuzioni dell'amministratore) delle domande proposte dall'amministratore in rappresentanza del condominio aventi per oggetto esclusivamente il risarcimento di danni derivati da vizi e difetti verificatisi nelle parti comuni dell'edificio e nelle parti oggetto di proprietà esclusiva di singoli condomini.

A conforto dell'assunto, secondo cui l'amministratore difetterebbe, nel caso in esame, di legittimazione attiva, cita la sentenza di questa Corte n. 4679/1992, secondo cui "la legittimazione dell'amministratore, quale è prevista dall'art. 1130 c.c. per gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, non si estende oltre i limiti

---

<sup>43</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 501: conferma il potere dovere dell'amministratore di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio sussistendo non solo quando sono minacciate le cose comuni, ma anche quando è minacciato l'edificio nel suo insieme, cioè la sua stabilità, sicurezza, decoro; i diritti da conservare sono non solo quelli che si esauriscono nelle parti comuni, ma anche quelli che si estendono ad altre cose., come nel caso di una servitù a favore del condominio ed a carico di terzi.

delle domande dirette al ripristino delle parti comuni nel loro normale stato e non comprende, quindi, la domanda di risarcimento dei danni conseguenti al deprezzamento delle parti comuni dell'immobile che, non essendo diretta alla conservazione dell'immobile, resta nella esclusiva disponibilità dei singoli condomini”.

Il motivo non può trovare accoglimento.

Il richiamo alla sent. n. 4679/1992 di questa Corte non è pertinente, riguardando tale sentenza una fattispecie diversa, nella quale i danni non erano in alcun rapporto con la conservazione dell'immobile, trattandosi di danni conseguenti al deprezzamento delle parti comuni dell'immobile.

Come questa Corte ha invece precisato – sent. n. 5103/1995 – con l'azione ex art. 1669 c.c. il committente può chiedere la condanna dell'appaltatore alternativamente al pagamento della somma di denaro corrispondente al costo delle opere necessarie per l'eliminazione dei difetti, ovvero all'esecuzione diretta di tali opere, giacché l'art. 1669 c.c. riferendosi genericamente alla responsabilità dell'appaltatore, senza precisare le forme nelle quali il danno debba essere risarcito, ha inteso richiamare il principio generale secondo il quale, nei limiti stabiliti dall'art. 2058 c.c., il risarcimento può essere disposto in forma specifica o, per essere venuto meno il rapporto fiduciario che legava il committente all'appaltatore, per equivalente pecuniario.

Va, poi, ricordato che l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio deve interpretarsi estensivamente nel senso che oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato, per cui rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130, n. 4, c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale ed i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed 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. 18 giugno 1996, n. 5613).

Gli atti conservativi non sono limitati alle azioni possessorie, ma comprendono anche le azioni cautelari, quelle giudiziali e quelle da proporsi nei confronti di coloro che pretendano di acquistare diritti spettanti ai condomini o contro il condomino che abusi della cosa comune (Cass. 11 dicembre 1972, n. 3561, in *Giust. civ.*, 1973, I, p. 533).

Anche se la norma in oggetto è suscettibile di interpretazione estensiva, esula, tuttavia, dalle attribuzioni dell'amministratore il potere di disporre, con atti negoziali od azioni giudiziarie, dei diritti dominicali di cui sono titolari i singoli condomini: nella specie è stato escluso che l'amministratore, privo di procura speciale dei condomini, sia legittimato a

sottoscrivere il negozio di accertamento dichiarativo, avente ad oggetto un regolamento di confini tra due proprietà (App. Milano 23 gennaio 1976, in *Rep. Foro it.*, 1976, p. 524).

L'amministratore non può rifiutarsi di provvedere alla riparazione della terrazza di copertura dell'edificio condominiale, riparazione che si renda necessaria per eliminare i danni arrecati alle singole proprietà immobiliari, solo perché in via di rivalsa sia accertabile la responsabilità del proprietario esclusivo della terrazza stessa per negligente omissione di opere di riatto (Cass. 15 febbraio 1969, n. 533, in *Rep. Giust. civ.*, 1969, voce *Comunione e condominio*, n. 122).

È stato osservato che i contratti conclusi dall'amministratore nell'esercizio della sua facoltà di provvedere alla manutenzione dell'edificio condominiale e all'uso normale delle cose comuni sono vincolanti per i singoli condomini ai sensi dell'art. 1131 c.c.

Nel caso in cui, si tratti di lavori che, sia pure diretti alla più sicura utilizzazione della cosa comune, ed imposti, anzi, da una nuova normativa, comportano, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla manutenzione dell'edificio, ed eccedenti i limiti imposti dagli stessi condomini ai poteri dell'amministratore, può ritenersi consentita l'iniziativa dell'amministratore in ordine ai lavori stessi, anche senza il preventivo vaglio dell'assemblea, solo se i medesimi rivestano carattere di urgenza (Cass 15 settembre 1970, n. 1481, in *Giur. it.*, 1971, I, 1, c. 58).

Se l'urgenza manca, l'esecuzione dei lavori straordinari è al di là delle competenze dell'amministratore, e può non vincolare i condomini.

Il giudice dell'appello ha evidenziato che anche per l'ordinaria manutenzione era stata affidata a non effettuare spese superiori a Lire 2.000.000 "senza la firma almeno di un consigliere sull'assegno dato per il pagamento". Ha, quindi, il predetto giudice correttamente – sia per il carattere di straordinaria manutenzione riconosciuto ai lavori in questione, per la cui esecuzione occorreva, di conseguenza, l'approvazione dell'assemblea dei condomini, sia per il limite anzidetto, che imponeva ancor più l'osservanza del dovere di sottoporre al vaglio dei condomini le iniziative da prendersi nella gestione degli edifici condominiali – escluso che l'iniziativa assunta oltre i limiti dei suoi poteri potesse impegnare i condomini, non risultando la situazione di urgenza che deve sussistere perché l'amministratore del condominio possa provvedere a lavori di manutenzione straordinaria pur in mancanza di una delibera assembleare.

Va disatteso anche il terzo motivo.

Invocandosi il principio dell'apparenza del diritto – per il quale chi ha fatto ragionevole affidamento su una data manifestazione giuridica e si è comportato in coerenza a

tale manifestazione ha diritto di contare su di essa, anche se alla manifestazione non corrisponde la realtà – si deduce che la Eurotermica, avendo contrattato in buona fede con i condomini, in persona dell'amministratrice che in quel momento li rappresentava, aveva motivo di ritenere obbligati i condomini medesimi.

La giurisprudenza ha ritenuto applicabile, per identità di *ratio*, anche in tema di condominio la norma di cui all'art. 2377, comma 3, c.c., secondo cui l'annullamento di una deliberazione dell'assemblea dei soci, nella società per azioni, non pregiudica i diritti acquistati in buona fede dai terzi in base ad atti compiuti in esecuzione della deliberazione stessa.

Tale norma, che costituisce applicazione del principio dell'apparenza, consente di far valere nei confronti del condominio e dei singoli condomini i diritti acquistati dai terzi in buona fede, in esecuzione di una deliberazione assembleare impugnata, anteriormente al suo annullamento (in tali sensi Cass. 3 maggio 1976, n. 1561).

Trattandosi, invero, nel caso di specie, di condominio, i poteri dell'amministratore sono ben delineati da precise disposizioni del codice civile.

Dal combinato disposto degli artt. 1130 e 1135, ultimo comma, c.c., si evince che i poteri dell'amministratore sono limitati all'ordinaria amministrazione, mentre le decisioni in materia di lavori di manutenzione straordinaria sono riservate all'assemblea dei condomini, essendo l'amministratore facultato a provvedervi solo se i lavori rivestano carattere urgente (Cass. 7 maggio 1987, n. 4232).

## 9. Revoca da parte del condominio.

Il mandato dell'amministratore può essere revocato *ad nutum* dall'assemblea, in qualunque tempo, anche senza giusta causa (Cass. 11 giugno 1968, n. 1865, in *Riv. giur. edilizia*, 1968, I, p. 1327)<sup>44</sup>.

La revoca (come la nomina) è adottata dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

La revoca dell'amministratore di un condominio, che può avvenire in qualsiasi tempo, non richiede la sussistenza di una giusta causa, in considerazione della natura fiduciaria del rapporto fra amministratore e condominio, con la conseguenza che a seguito dell'adozione della delibera di revoca l'amministratore è tenuto, tra l'altro, a restituire ogni co-

<sup>44</sup> L. SALIS, *Revoca anticipata dell'amministratore di condominio e risarcimento dei danni*, in *Riv. giur. edilizia*, 1967, I, p. 52; A. VISCO, *Se l'amministratore del condominio abbia diritto ad un risarcimento del danno in caso di revoca senza giusto motivo*, in *Nuovo dir.*, 1967, p. 252.



sa di pertinenza del condominio, senza che per l'inottemperanza a tale obbligo si debba fare ricorso al tribunale a norma dell'ultimo comma dell'art. 1105 c.c., potendosi legittimamente richiedere l'adozione di un provvedimento di urgenza a norma dell'art. 700 c.p.c. (Cass. 28 ottobre 1991, n. 1147, in *Mass. Giur. it.*, 1991, c. 1232).

La revoca dell'amministratore ex art. 1129 c.c. può essere chiesta soltanto nell'interesse del condominio nel suo complesso in virtù del rapporto di mandato che lega tutti i condomini e l'amministratore, ne trae la conclusione che dei danni conseguenti ad una revoca senza giusta causa deve rispondere il condominio, salvo a rivalersi nei confronti dei condomini che hanno assunto l'iniziativa del ricorso all'autorità giudiziaria.

La dottrina precisa che se l'incarico non era a tempo indeterminato, ed era svolto dietro corrispettivo, la revoca senza giusta causa, deliberata prima della scadenza dell'anno, provoca a carico del condominio l'obbligo di risarcimento del danno. Di contrario avviso la sent. del Pretore di Roma 26 ottobre 1966, il quale ha affermato che, all'amministratore, in quanto organo del condominio, non sono applicabili in relazione alla revoca da parte dell'assemblea, le norme che disciplinano il mandato, ritenendo che in caso di revoca prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, anche se non indicati i motivi o motivi insufficienti, l'amministratore non abbia il diritto al risarcimento del danno (con incarico retribuito).

La nomina di un nuovo amministratore non richiede la previa formale revoca dell'amministratore in carica, atteso che dando luogo ad un rapporto di mandato, comporta, ai sensi dell'art. 1724 c.c., la revoca di quello precedente (Cass. 9 giugno 1994, n. 5608, in *Riv. giur. edilizia*, 1994, I, p. 768).

Inquadrandosi, sostanzialmente, l'incarico all'amministratore nel contratto di mandato, la nomina del nuovo amministratore comporta, a norma dell'art. 1724 c.c., la revoca di quello precedente.

Con il quarto motivo, denunciando violazione e falsa applicazione degli artt. 1105, 1130 e 1723 c.c., dell'art. 64 disp. att. c.c. nonché della normativa vigente in relazione alla non riferibilità del mandato di amministratore condominiale a società di persone di capitali, i ricorrenti sostengono che la struttura societaria è incompatibile con l'incarico di amministrare un condominio.

La censura è fondata.

Ad avviso della Corte, la disciplina del condominio sembra presupporre necessariamente la figura dell'amministratore come persona fisica, come sembra che si possa

evincere dal fatto che, in caso di richiesta di revoca dell'incarico da parte di un condominio qualora emergano sospetti di grave irregolarità, il controllo del tribunale sugli atti dell'amministratore viene esercitato – con la necessaria garanzia del contraddittorio – su fatti concretamente riferibili a singole persone fisiche; e, vertendosi in tema di responsabilità personale, l'amministratore non può sottrarsi richiamandosi a regole proprie di un'organizzazione sociale e presentando al giudice un soggetto che è semplice esecutore di direttive e rappresentante di interessi altrui.

Tale conclusione si impone proprio considerando che l'incarico ad amministrare va inquadrato nell'ambito del contratto di mandato, che è un istituto basato essenzialmente sulla fiducia.

La sentenza deve essere, quindi cassata in relazione al motivo accolto, rimanendo, in tal modo, assorbiti il primo motivo, riguardante la condanna alla rifusione delle spese processuali, ed il quinto motivo, relativo all'applicabilità nel caso di specie del divieto di cui all'art. 2 della legge 23 novembre 1939, n. 1815 sulla disciplina giuridica degli studi di assistenza e di consulenza (Cass. 9 giugno 1994, n. 5608).

Un caso particolare è costituito dalla possibilità di “devolvere” ad un arbitrato, l'impugnazione della delibera di revoca dell'amministratore del condominio<sup>45</sup>.

---

<sup>45</sup> A. MURATORE, *Osservazioni in tema di compromissione in arbitri delle deliberazioni assembleari di società*, in *Giur. it.*, 1988, c. 1196, nota a sentenza del tribunale di Milano 29 gennaio 1998 ...” innanzitutto, e sulla scorta di un indirizzo della Suprema Corte che ancora in tempi non lontani ha avuto ampio seguito, si tende a distinguere tra liti che involgono interessi del singolo socio, considerate – almeno in linea di principio – compromettibili in arbitri (cfr. la recentissima Trib. Milano 18 maggio 1995, in *Società*, 1995, 1609, con nota di AMBROSINI; Trib. Genova 25 gennaio 1982, in *Giur. comm.*, 1982, II, p. 684) e controversie che, invece, incidono su interessi collettivi ovvero della società: in questo secondo caso, la giurisprudenza nega la competenza arbitrale (Cass. 18 febbraio 1988, n. 1739, in *Foro it.*, 1988, I, c. 3349; Cass. 24 maggio 1965, n. 999, in *Giust. civ.*, 1965, I, p. 1574; Cass. 10 ottobre 1962, n. 2910, *ivi*, 1963, I, p. 29; Trib. Montepulciano 22 dicembre 1994, in *Società*, 1995, p. 673; Trib. Ascoli Piceno 4 ottobre 1993, *ivi*, 1994, p. 245; Trib. Napoli 6 marzo 1993, *ivi*, 1993, p. 982; Trib. Pescara 17 novembre 1992, *ivi*, 1993, 528; Trib. Milano 4 giugno 1990, in *Giur. it.*, 1991, I, 2, c. 175, con nota di BIANCHI; Trib. Como, 26 maggio 1989, in *Società*, 1989, p. 951). Nell'ambito di queste direttive generali, si tende ad individuare fattispecie sempre deducibili ad arbitri (ad esempio, pressoché unanime è la giurisprudenza che ammette l'arbitrato sull'esclusione del socio: Cass. 3 agosto 1988, n. 4814, in *Società*, 1988, 1135; Id., 20 aprile 1985, n. 2611, *ivi*, 1985, 963; Trib. Roma 26 marzo 1994, in *Riv. Arbitrato*, 1995, p. 457) e fattispecie considerate affatto incompromettibili (è il caso delle controversie in materia di bilancio: Cass. 10 ottobre 1962, n. 2910, cit.; Trib. Montepulciano 22 dicembre 1994, cit.; Trib. Napoli 6 marzo 1993, cit.; Trib. Como 26 maggio 1989, cit.; Trib. Padova 18 gennaio 1986, in *Società*, 1986, p. 1092); ma più

L'orientamento della giurisprudenza, in materia di impugnazione delle delibere assembleari del condominio, è favorevole: esse sono considerate compromettibili in arbitri, sia quando viziate da annullabilità, sia quando radicalmente nulle (Cass. 5 giugno 1984, n. 3406, in *Giust. civ.*, 1985, I, p. 103; Cass. 10 gennaio 1986, n. 73, in *Giust. civ.*, 1986, I, p. 1375; Cass. 20 giugno 1983, n. 4218, in *Rep. Foro it.*, 1983, voce *Comunione e condominio*, n. 127; Cass. 19 settembre 1968, n. 2960, in *Rep. Foro it.*, 1968, voce *Comunione e condominio*, n. 37; Cass. 12 luglio 1952, n. 2178, in *Giur. it.*, 1952, I, c. 1; Trib. Torino, 15 giugno 1951, in *Mon. Trib.*, 1951, p. 218; di contrario avviso e minoritaria Cass. 10 giugno 1981, n. 3775, in *Rep. Foro it.*, 1981, voce *Comunione e condominio*, n. 100).

#### 10. **Revoca da parte dell'autorità giudiziaria ordinaria.**

L'amministratore può essere revocato dall'autorità giudiziaria, ma solamente in casi tassativi: ove non dia tempestiva notizia all'assemblea delle azioni giudiziarie relative alle parti comuni dell'edificio, per le quali è convenuto, o dei provvedimenti amministrativi a lui notificati, sempre che citazione e provvedimento abbiano contenuti che vadano al di là delle sue attribuzioni; se per due anni non abbia reso il conto della sua gestione o se vi siano fondati sospetti di irregolarità<sup>46</sup>.

La revoca dell'amministratore può essere richiesta anche dal singolo

---

spesso si riscontra un'evidente incertezza (v., ad esempio, in materia di revoca o responsabilità degli amministratori: contro, Cass. 18 febbraio 1988, n. 1739, cit.; Pres. Trib. Trieste 12 dicembre 1990 (ord.), in *Società*, 1991, p. 818; a favore Trib. Milano 2 dicembre 1982, *ivi*, 1982, p. 631) ...) una seconda generale tendenza, formatasi con specifico riferimento alle impugnazioni di delibere assembleari, ed avallata da dottrina anche recente (S. SATTÀ, *Commentario al codice di procedura civile*, IV, II, Milano, 1959-68, 206; R. TETI, *L'arbitrato nelle società*, in *Riv. arbitrato*, 1993, p. 297 ed *ivi*, p. 309; Ambrosini, nota a Trib. Milano 18 maggio 1995, cit., p. 1611), rileva invece il criterio di discriminare nel vizio dedotto a carico della deliberazione impugnata: ove questo sia costituito da nullità, si ritiene la deliberazione non suscettibile di giudizio arbitrale, mentre si ammette compromettibile in arbitri la deliberazione viziata da annullabilità.

<sup>46</sup> La dottrina afferma che il condominio può chiedere la revoca solo nei casi di cui all'art. 1129 c.c.

condomino (App. Catanzaro 8 luglio 1966, in *Riv. giur. edilizia*, 1967, I, 1, p. 971).

Non si può richiedere la revoca per fondati sospetti di gravi irregolarità con riferimento ai bilanci condominiali, quando tali bilanci siano stati approvati dall'assemblea e la relativa delibera non sia stata impugnata nei termini (Trib. Napoli 15 luglio 1960, in *Dir. e giur.*, 1961, p. 59).

Il fatto di avere l'amministratore utilizzato i fondi raccolti per le spese di gestione del servizio di riscaldamento per provvedere al pagamento di altri debiti condominiali non costituisce motivo di revoca. L'amministratore dell'ente di gestione condominio non va considerato sotto il profilo della utilizzabilità o meno dei fondi di cassa, a camere stagne, ed il pagamento di alcuni debiti, invece di altri è conseguente ad una valutazione nei limiti giuridici e fiduciari del rapporto di mandato (Trib. Roma 16 febbraio 1976, in *Temì Romana*, 1976, p. 898).

L'autorità giudiziaria non è competente a disporre la revoca dell'amministratore fuori dei casi contemplati dalla legge (Trib. Milano 3 luglio 1950, in *Rep. Giur. it.*, 1951, voce *Comunione*, n. 745)<sup>47</sup>.

La mancanza di prova sulla volontaria intenzione da parte dell'amministratore del condominio di ostacolare l'informazione di tutti i condomini sulla convocazione dell'assemblea non può integrare l'ipotesi di una grave irregolarità a lui ascrivibile al fine della sua revoca da parte dell'autorità giudiziaria (App. Genova 5 aprile 1991, in *Arch. loc.*, 1991, p. 570).

La revoca dell'amministratore non è un effetto che consegue automaticamente alla scadenza del biennio senza che sia stato presentato il conto della gestione, come previsto dall'art. 1129, comma 3, c.c., ma presuppone un inadempimento all'obbligo di presentazione del conto imputabile a colpa dell'amministratore oppure in ritardo colpevole dell'amministratore stesso (App. Roma dec. 28 luglio 1960, n. 234/60, in *Temì Romana*, 1961, p. 132).

Non ricorre l'ipotesi di revoca dell'amministratore disposta dall'art. 1129, comma 3, c.c., il quale prevede il caso di assoluta mancanza di re-

---

<sup>47</sup> G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 487 precisa che il condomino può chiedere la revoca senza che sia necessario che in precedenza l'assemblea si sia pronunciata contro o si sia rifiutata di pronunciarsi.

sa della gestione per due anni, qualora l'amministratore non presenti il rendiconto in assemblea, ma rediga e presenti ai singoli condomini una relazione contabile semestrale evidenziante, mediante entrate ed uscite, una chiara situazione contabile di cui ogni condomino sia a conoscenza ed in ordine alla quale possa proporre le proprie osservazioni (Trib. Foggia 18 febbraio 1997, in *Arch. loc.*, 1997, p. 849).

Ai fini delle revoca, non è ravvisabile una grave irregolarità in danno del condominio e dei singoli condomini nel comportamento dell'amministratore il quale – di fronte a gravi esigenze di amministrazione e sul presupposto dell'inattività dei condomini nella convocazione dell'assemblea – prenda l'iniziativa, previo il consenso di tutti i condomini, di aumentare le quote condominiali senza autorizzazione assembleare (Trib. Foggia 18 febbraio 1997, in *Arch. loc.*, 1997, p. 849).

Si pone la questione se sia possibile, da parte di un condomino, chiedere avanti l'autorità giudiziaria la revoca dell'amministratore, nel caso in cui questi si sia rifiutato di esibire i documenti contabili, al di fuori della sede di rendicontazione annuale.

La Suprema Corte con sentenza non recente, ha affermato che il disposto dell'art. 1713 c.c. va necessariamente coordinato con la specifica previsione dell'art. 1130 c.c. che, in tema di amministrazione condominiale, prevede espressamente essere l'amministratore tenuto alla fine di ciascun anno a rendere conto della sua gestione. Ed è in questa sede naturale che i condomini hanno normalmente il potere di controllare i documenti giustificativi delle spese effettuate. Una volta approvato il bilancio non sussiste il potere dei condomini di contestare i conti, rimettendo così in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza. Per ottenere l'esibizione dei documenti fuori della sede competente, il condomino deve dimostrare un interesse al riguardo (Cass. 5 aprile 1984, n. 2220).

Successivamente la Cassazione con sent. 26 agosto 1998, n. 8460 ha affermato un importante principio che il potere di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili spetta ai condomini non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per cui esse intendono prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi: sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa, non sia

contrario ai principi di correttezza ed i relativi costi siano assunti dai condomini istanti.

Quindi, è ammissibile la richiesta dei condomini di revoca giudiziaria dell'amministratore che si sia rifiutato di esibire i documenti contabili, al di fuori della rendicontazione annuale.

Per risolvere la questione occorre riesaminare criticamente il tema, sulla base della natura del condominio negli edifici e del rapporto, che tra i singoli condomini e l'amministratore intercorre.

Il condominio negli edifici, è risaputo, si distingue dalle formazioni sociali tradizionali: tanto da quelle di tipo collettivistico, o corporativo, quanto dai gruppi di tipo individualistico, o personale.

Nella struttura delle formazioni di tipo collettivistico, non contrassegnate necessariamente dalla personalità giuridica, due organi si riscontrano sempre: l'uno (l'assemblea) deputato alla formazione della cosiddetta volontà collettiva e, di solito, investito dalle decisioni ultime; l'altro (gli amministratori) dotato della autonoma competenza ad amministrare. La ripartizione istituzionale delle funzioni, invece, manca nei gruppi di tipo individualistico i quali, difettando della soggettività, alle persone dei partecipanti attribuiscono tutti i poteri e sono solitamente privi dell'assemblea e degli amministratori.

In entrambe queste formazioni, alla differente organizzazione si accompagna la diversa disciplina della responsabilità nei confronti dei terzi. Nelle formazioni di tipo collettivistico, in cui la responsabilità patrimoniale, facente capo all'entità quale soggetto di diritto, esonera i partecipanti, la competenza degli amministratori si giustifica anche con la loro responsabilità diretta nei confronti dei terzi. Nei gruppi di tipo individualistico, invece, i singoli amministrano di persona e personalmente rispondono delle obbligazioni assunte nell'interesse della formazione.

Da entrambi gli schemi si discosta il condominio negli edifici. Nel condominio si rinvencono gli "organi" propri alle formazioni collettivistiche, ma i principi, ai quali la disciplina dell'organizzazione si informa, sono quelli dei gruppi individualistici. Nel condominio sono previsti l'assemblea e l'amministratore, ma all'assemblea e all'amministratore, tuttavia, sono assegnati poteri di mera gestione, che non incidono sui diritti, che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, né sulle obbligazioni per la conservazione e per l'uso delle cose comuni, ascritte ai singoli per legge *propter rem* in ragione della proprietà comune.

Anche se all'assemblea è assegnato il potere di nominare l'amministratore (art. 1129, comma 1, c.c.), di revocarlo in ogni tempo (art. 1129, comma 2, c.c.) e di decidere i ricorsi proposti dai condomini contro i suoi provvedimenti (art. 1133 c.c.), poiché il condominio non costituisce un ente a sé, distinto dai singoli condomini e capace di essere parte del mandato ad amministrare, il rapporto di amministrazione nel condominio si stabilisce tra la persona nominata amministratore ed i singoli condomini (Cass. 24 marzo 1981, n. 1720).

Orbene, il rapporto tra l'amministratore ed i condomini è analogo a quello del man-

dato con rappresentanza, ma si differenzia per i profili qualificanti concernenti la obbligatorietà della costituzione (art. 1129, comma 1, c.c.; "Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria"); il contenuto (artt. 1130 e 1131 c.c., i quali stabiliscono le attribuzioni dell'amministratore e la sua rappresentanza, attiva e passiva, anche nei confronti dei condomini dissenzienti ed assenti: vale a dire, dei partecipanti i quali in assemblea non hanno approvato la sua nomina); gli effetti (art. 1133 c.c., che contempla l'obbligatorietà dei provvedimenti dell'amministratore per tutti i condomini).

L'antinomia apparente tra la nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea e la costituzione del rapporto in capo ai singoli condomini si spiega con l'osservazione che le deliberazioni, approvate dall'assemblea con la maggioranza prescritta, in quanto atti di mera gestione (non di autonomia privata), non sono idonee a costituire, modificare ed estinguere un rapporto giuridico, qual è quello del mandato. Per la verità, l'effetto proprio della nomina, della conferma e della revoca dell'amministratore non consiste nella costituzione, nella modifica o nella estinzione del rapporto di mandato, che può insorgere soltanto in virtù di un negozio. L'origine, il contenuto e gli effetti del mandato nel condominio sono positivamente predeterminati, tant'è che si parla di mandato *ex lege*. L'effetto precettivo delle delibere consiste nella designazione del soggetto, che deve amministrare (ovvero nella sua conferma o revoca). Consiste, cioè, nella mera preposizione (e nelle vicende successive).

Dalla disciplina, articolata e puntuale, della organizzazione predisposta per amministrare le cose, gli impianti e i servizi comuni scaturisce il quadro complesso dei rapporti intercorrenti tra l'amministratore (mandatario) ed i singoli condomini (mandanti), ai quali spettano i poteri di vigilanza e di controllo, secondo l'elaborazione compiuta dalla giurisprudenza e dalla dottrina in tema di mandato, sulla base dell'art. 1713 c.c., che non risultano incompatibili con gli strumenti di costituzione e di estinzione, nonché con il contenuto e gli effetti, del peculiare rapporto (di amministrazione) regolato dalle norme sul condominio. Il potere dei condomini di vigilare e di controllare in ogni tempo la gestione dell'amministratore, eventualmente in funzione della proposizione del ricorso all'assemblea contro i provvedimenti di lui o della richiesta di revoca, non sono inconciliabili con il rapporto di amministrazione delineato sopra, avuto riguardo alla circostanza che l'amministratore, per ragioni del suo ufficio, detiene i registri ed i documenti contabili afferenti alla gestione e riguardanti gli stessi condomini, ai quali in definitiva appartengono in proprietà comune.

Appurato che il rapporto intercorre tra i singoli condomini e l'amministratore; ritenuto che i condomini, in quanto mandanti, sono titolari dei poteri di vigilanza e di controllo previsti dal contratto di mandato; considerato che i condomini contro i provvedimenti presi dall'amministratore, in ogni tempo, possono proporre ricorso all'assemblea e chiederne la revoca: tutto ciò valutato, non v'è ragione per impedire ai condomini di esercitare, in ogni tempo, la vigilanza ed il controllo sullo svolgimento dell'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni e, perciò, di prendere visione dei registri e dei documenti che li riguardano: sempre che la vigilanza ed il controllo non si risolvano in un intralcio all'amministrazione, non siamo contrari al principio della correttezza, che deve stare alla base dei rapporti interpersonali (art.

1175 c.c.), e che delle attività afferenti alla vigilanza ed al controllo i condomini si addossino i costi. Non è necessario, perciò, che i condomini specifichino la ragione, per cui vogliono prendere visione o estrarre copia dei documenti. Spetta se mai all'amministratore dedurre e dimostrare l'insussistenza di qualsivoglia interesse effettivo in capo ai condomini istanti, perché i documenti personalmente non li riguardano, ovvero l'esistenza di motivi futili o inconsistenti e comunque contrari alla correttezza (Cass. 26 agosto 1988, n. 8640).

Il fatto che non sia stato provveduto dall'amministratore al pagamento di spese relative ai servizi comuni costituisce un fondato sospetto di gravi irregolarità (App. Roma 9 dicembre 1960, in *Temì Romana*, 1961, p. 232).

La mancata adozione da parte dell'amministratore di condominio di un conto corrente separato rispetto al suo patrimonio personale, con conseguente promiscuità gestionale, costituisce irregolarità di tale gravità da comportare la revoca del mandato (Trib. S. Maria Capua Vetere 17 luglio 1997, in *Gius*, 1998, p. 121).

Una grave irregolarità nell'amministrazione, che non si traduca in un immediato danno, o pericolo di danno, per il condominio, non è idonea a provocare la revoca dell'amministratore, potendo sempre l'assemblea adottare le iniziative opportune, non escluso il recesso, nel corso delle sue periodiche convocazioni (Trib. Napoli 13 dicembre 1994, in *Arch. loc.*, 1995, p. 136).

La revoca da parte dell'autorità giudiziaria per gravi irregolarità è pronunciata all'esito di un procedimento avente natura di volontaria giurisdizione ma a parti contrapposte. Pertanto, è inammissibile il ricorso *ex art.* 1129, comma 3, c.c. proposto da un condomino personalmente senza l'assistenza di un difensore (Trib. Milano 22 giugno 2001, in *Gius*, 2002, p. 1187).

Il condominio non è legittimato passivo nei confronti della domanda di risarcimento dei danni proposta dall'amministratore per la revoca dall'incarico disposta dall'autorità giudiziaria, atteso che i condomini che chiedono la revoca, ai sensi dell'art. 1129 c.c., esercitano un diritto proprio e non agiscono in virtù di un mandato reciproco esistente tra tutti i condomini (Cass. 9 dicembre 1995, n. 12636).

La valutazione se nell'operato dell'amministratore condominiale sia ravvisabile, o meno, un valido motivo di revoca giudiziale del medesimo ai sensi dell'art. 1129, comma 3, c.c., spetta al giudice del merito, la cui motivazione non è sindacabile in sede di legittimità in seguito a



ricorso *ex art.* 111 Cost. (nella specie, il giudice del merito, con motivazione ritenuta dalla Cassazione adeguata e congrua, aveva ritenuto che il non aver tempestivamente informato l'assemblea dei condomini dell'impugnazione di una delibera condominiale non giustificasse la rimozione dell'amministratore dalla carica, non avendo tale condotta in alcun modo influenzato il rapporto fiduciario con il condominio) (Cass. 23 agosto 1999, n. 8837, in *Foro it.*, 2000, I, c. 1673).

