

# GESTIRE IMMOBILI



# GUARDANDO AVANTI



**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

ANACI

**INDICE DEL 15.10.2021**

**IL FONDO /**

**L'Amministratore quale garante dell'interesse comune**

**di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto**

**NUOVI PARADIGMI PER LA GESTIONE IMMOBILIARE /**

**Supercondominio, amministratore e la tutela dell'interesse comune**

**di Avv. Maurizio Voi**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /1**

**Gli "atti conservativi" ex art. 1130 n. 4 c.c.**

**di Avv. Alvise Cecchinato**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /2**

**I "lavori urgenti" ex art. 1135, 2° comma c.c.**

**di Avv. Monica Marcon**

**AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA**

**Sul possesso dei requisiti di professionalità e di formazione permanente e sulla nullità della nomina ex art. 1129, 14° comma, c.c. in difetto di preventiva indicazione del compenso (Tribunale Trapani, 7 aprile 2021) e, ancora, sulla peculiare posizione dell'amministratore nominato dall'Autorità Giudiziaria ex art. 1129, 1° comma, c.c.**

**di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino**



**GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI**  
**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

**Comitato di Redazione**

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato  
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

**Responsabile Avv. Maurizio Voi**



## Il fondo

# L'Amministratore quale garante dell'interesse comune

di [Avv. Paolo Alvigini](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Il concetto di interesse comune nell'ambito del condominio degli edifici è stato ribadito nella legislazione italiana, quasi di nascosto, con il varo della L. 220/2012, segnatamente con l'aggiunta dell'art. 1117 ter c.c., laddove tale norma esordisce con la frase: “*Per soddisfare esigenze di interesse condominiale...*”.

Si tratta di una locuzione tanto generica quanto impropria, atteso che, a ben guardare, l'art. 1117 ter c.c., prevedendo la possibilità della modificazione della destinazione d'uso delle parti comuni, ammette che tale innovazione possa essere attuata non all'unanimità dei consensi degli aventi diritto al voto ma con una, sia pur forte, maggioranza.

Il ché suggerisce l'idea che l'aggettivo "comune" allegato al sostantivo "interesse" stia a significare che l'interesse può ben non essere comune a tutti i partecipanti al condominio.

Per parte sua, la giurisprudenza ha più volte fatto riferimento al concetto di "solidarietà condominiale" ossia a quel particolare legame che, forzatamente, si instaura tra i condomini, in ragione della necessaria coesistenza di beni e di servizi comuni, e che dovrebbe portare ad un contemperamento delle reciproche esigenze e dei rispettivi diritti, proprio in ragione della comunione forzosa di quei beni e di quei servizi che sono posti ad utilità delle singole unità di proprietà privata.

Non sfugge per altro che l'istituto del condominio degli edifici è destinato alla soddisfazione di esigenze collettive della comunità condominiale, tanto da essere riconosciuto quale titolare di interessi legittimi (Cass. Sez. U. 27/8/2019 n. 21740; Cass. Sez. U. 18/4/2019 n. 10934).

Il principio della solidarietà condominiale ha fatto capolino, ad esempio, in argomento di superamento delle barriere architettoniche, come nel caso di installazione dell'ascensore, a servizio di unità singole, su parti comuni dell'edificio; in tal caso si deve tenere nel debito conto anche l'interesse delle persone con disabilità (Cass. 12/9/2018 n. 22157).

Eguale, in tema di applicazione delle norme codicistiche sulle distanze, si è affermato che: *"...la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio indica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza tra i condomini"* (Cass. 1989/2016; Cass. 17549/2019).

Altri spunti vengono offerti dalla normativa posta a tutela del decoro architettonico e dell'estetica del fabbricato, questi intesi quali beni comuni immateriali, ma anche dalle norme dettate a baluardo del diritto al pari godimento dei beni e dei servizi comuni; dall'introduzione del divieto di rinuncia da parte dei condomini alle parti comuni.

Lo stesso art. 1117 c.c., datato 1942, suggerisce l'idea del condominio come luogo di comune e condivisa fruizione, laddove menziona la possibile presenza di peculiari ambiti quali la lavanderia e gli stenditori, quasi suggerendoli come fattori di aggregazione.

In tempi più recenti si è addirittura verificato il caso dell'assunzione, da parte del condominio di "badanti" a disposizione di condomini bisognosi di assistenza, ma anche il caso di condomini che, in ragione della loro vastità (supercondomini) hanno ritenuto di installare un servizio di pronto soccorso; altri hanno creato sale giochi o sale di ritrovo.

Insomma, non è detto che necessariamente nel condominio debbano prevalere la solitudine, l'egoismo e l'arroccamento cieco a difesa dei diritti, spesso solo presunti, dei

singoli.

In questo contesto si colloca la figura dell'amministratore condominiale, chiamato a garantire il rispetto delle regole e, prima ancora ad interpretare, quasi magicamente, l'interesse comune di cui farsi custode e promotore.

Il legislatore del 1942 aveva già codificato il ruolo dell'amministratore condominiale quale soggetto terzo rispetto ai singoli componenti della compagine condominiale, e quindi slegato dalla maggioranza che ha concorso alla sua nomina.

Non a caso, l'art. 1130 c.c. n. 2 prevede che l'amministratore debba: *"Disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini"*.

Il che attesta come già il Legislatore dell'epoca avesse preso in considerazione e valorizzato il concetto di interesse comune.

L'art. 1133 c.c., tanto negletto quanto importante, afferma che: *"I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini"*.

Sin qui ci siamo serviti dell'ausilio dei riscontri legislativi e giurisprudenziali; ora è il momento di andare oltre e di disegnare l'effettivo ruolo che l'amministratore condominiale è chiamato a svolgere a prescindere da essi, e la sua rilevanza ai fini della tutela degli interessi comuni.

L'interesse comune è certamente bisognoso di una corretta e puntuale gestione dei beni comuni, di una amministrazione trasparente ed attenta, ma ciò può non essere bastevole ogni qual volta il clima all'interno della compagine condominiale non sia civile e sereno.

Viene così in rilievo quella parte del ruolo dell'amministratore che non trova albergo né nelle leggi né nelle sentenze e che, anzi, a volte è destinata superarle in nome del buon senso e della ricerca del giusto mezzo e dell'equità.

Come vado ripetendo da sempre, il condominio non forma unicamente un complesso di beni materiali e di interessi economici, ma costituisce anche, anzi soprattutto, il luogo in cui la gran parte dei cittadini italiani si trova a vivere e/o lavorare.

E le problematiche che insorgono tra gli occupanti dell'edificio nel condominio e/o tra i proprietari delle singole unità non di rado attengono a questioni di natura personale più che involgere tematiche di natura giuridica od economica.

Quante volte l'amministratore condominiale viene sollecitato ad intervenire da un condomino perché dall'appartamento contiguo promanano rumori molesti, perché gli

animali di un altro condomino provocano odori, perchè i portoni vengono lasciati aperti, perché lo scoperto comune viene monopolizzato da Tizio o da Caio, perché si parcheggiano i veicoli dove non è consentito, perchè gli spazi comuni sono ingombri di beni di questo e di quello, perché si trasporta materiale in ascensore, e così via.

L'elenco potrebbe continuare pressoché all'infinito.

Altrettante volte l'amministratore condominiale diviene il fulcro attorno al quale si muovono interessi di natura pubblicistica legati ad altrettanti di natura privatistica.

Quanto il Legislatore impone l'adozione di determinate misure vuoi a tutela dell'incolumità delle persone, vuoi al fine di ottenere un risparmio energetico, vuoi per la salvaguardia dell'ambiente, od in materia di igiene, e così via, ed ha come destinatario il condominio, quando non direttamente l'amministratore, è l'amministratore che funge da ponte tra i due poli: mittente e destinatario, ossia legge e condominio.

Egli deve dunque conoscere anzitutto la normativa per poi poterla illustrare ed, infine, si adopererà affinché venga tempestivamente ed esaustivamente ossequiata.

E qui l'interesse che l'amministratore si preoccupa di salvaguardare può non essere più solo quello che attiene ai suoi amministrati ma involgere, più in generale, quello dell'intera collettività.

Da ultimo, l'amministratore si trova quotidianamente a confrontarsi con le agevolazioni fiscali che lo Stato ha concesso proprio in relazione ad interventi di natura edilizia da eseguirsi negli immobili e, quindi, anche nei fabbricati in condominio.

Saper gestire queste situazioni così disparate ed a volte complesse quali quelle sopra accennate - dalle liti tra vicini ai grandi temi di portata nazionale - con equilibrio e prudenza integra proprio la tutela dell'interesse comune inteso nella sua più vasta accezione.

Se non sempre si aprono conflitti, controversie o liti, a volte dall'esito tragico come si apprende dalla cronaca quotidiana, e se si evitano i ricorsi all'autorità giudiziaria, ciò lo si deve ascrivere anche all'opera dell'amministratore condominiale, custode di quel bene prezioso che è la civile convivenza.

Se le leggi dello Stato trovano concreta attuazione, è anche perché l'amministratore condominiale si è speso per tale obiettivo, si è reso convinto che è interesse anche dei suoi amministrati aderire alle direttive emanate dall'Ente Pubblico.

Così facendo, l'amministratore condominiale assume una veste di assoluta rilevanza nell'ambito della società civile, rendendosi protagonista del progresso e della crescita

dell'intera comunità alla quale partecipa, dal micro al macro cosmo.

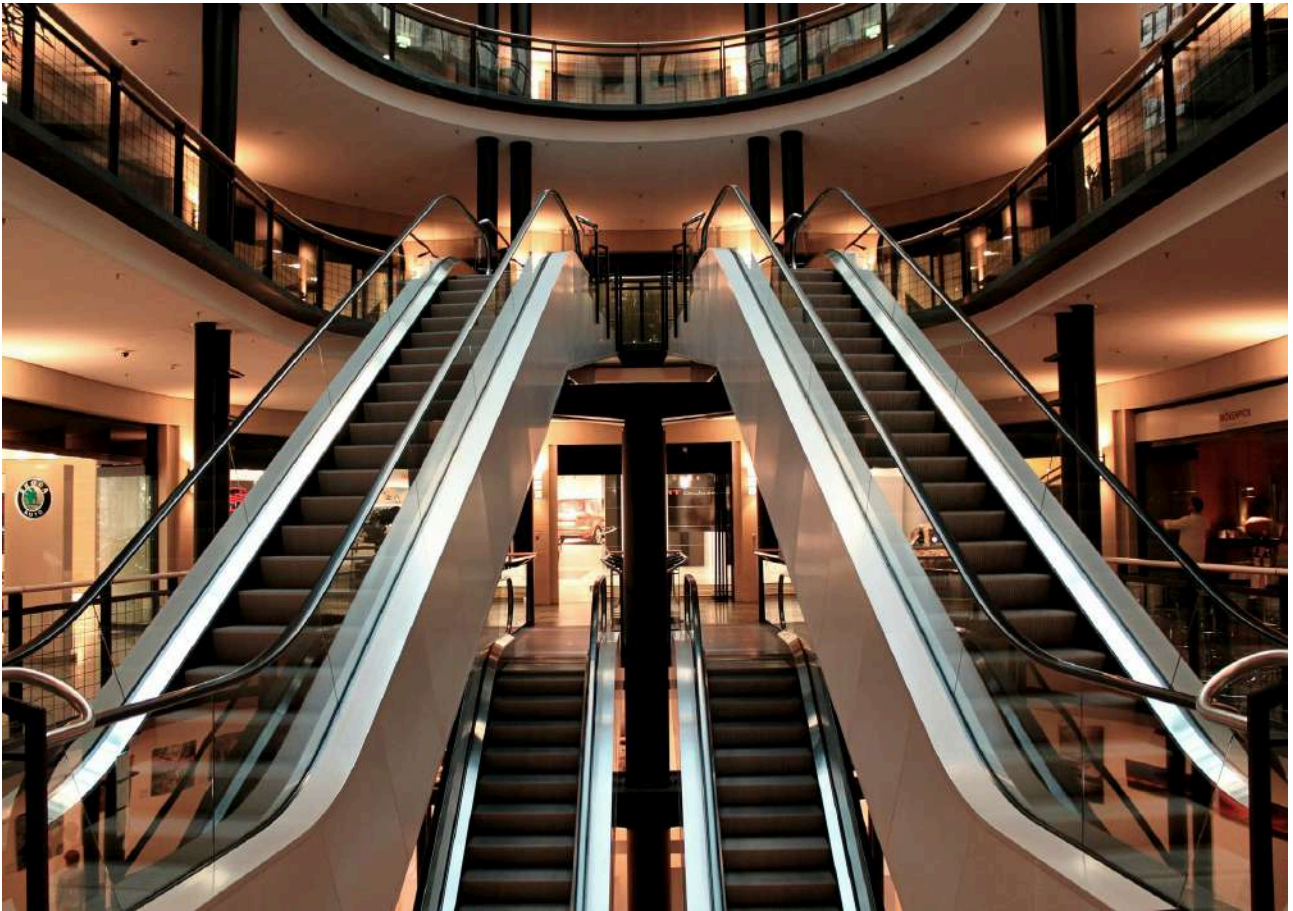
Certo, per essere veri custodi dell'interesse come, i professionisti della gestione immobiliare debbono essere tali nel senso più vero e pregnante del termine.

Non solo debbono coltivare con scrupolo la loro preparazione scientifica ed il loro costante aggiornamento, ma debbono altresì acquisire quella autorevolezza e consapevolezza del loro ruolo che li giustifica come punto di riferimento obbligato ed ineludibile.

Significa anche sapersi far carico delle conseguenti responsabilità, operare le scelte che le evenienze impongono, saper dialogare ad ogni livello, non temere confronti.

In una frase: integrare effettivamente la nozione di professionista intellettuale.

Solo essendo in grado di farlo ci si può ergere a custodi dell'interesse comune.



## **Nuovi Paradigmi per la Gestione Immobiliare**

# Supercondominio, amministratore e la tutela dell'interesse comune

**di [Avv. Maurizio Voi](#)**

E' complessa la dialettica tra "l'interesse condominiale" ed "interesse del singolo condominio" e forse è proprio nella gestione del supercondominio, seppur così complessa come prevista dal legislatore della novella del 2012, che i due termini possono agevolare l'indagine perché l'art. 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile enuclea poteri gestori ed amministrativi "dell'organo amministrativo" che risponde solo ai rappresentanti dei condomini.

E il riferimento all'"organo", quale possibile contraddizione (o contrapposizione) con l'istituto del mandato con rappresentanza sempre riconosciuto in capo all'amministratore



che pone non pochi problemi nella ricerca di una certa stabilità del condominio soggetto sempre più attivo e presente, come terminale della gestione ed amministrazione sicuramente dei “servizi comuni” ma troppo spesso in contrapposizione o prevalenza per la gestione ed amministrazione dei “beni comuni”.

Il discorso sulla contitolarità e quindi possibile ed autonoma protezione dei “beni comuni” in capo al singolo condomino anche in contrapposizione con una volontà della maggioranza dell’assemblea ci porterebbe lontano ma non ad una sintesi.

Ciò che qui interessa – per la professione – e per l’attribuzione della tutela dell’interesse comune all’amministratore -nel solo alveo della gestione- è il costante approdo a cui perviene la giurisprudenza quando conferma tale legittimazione con il richiamo all’ “ente di gestione”.

Ente di gestione che, come è stato sempre evidenziato dalla letteratura giuridica è una contraddizione in termini poiché “ente” porta a considerare che il rappresentante non possa essere surrogato da terzi (al contrario nella tutela dei beni comuni, ciò è ammissibile); “gestione” è, al contrario, l’attività economica nel senso che l’istituto del condominio mira a disciplinare il godimento di parti comuni, e non un’impresa.

Se all’amministratore è quindi riconosciuta dalla legge lo status di professionista e di professione intellettuale e liberale, si richiede una certa competenza, ha anche e sicuramente una certa autonomia decisionale. Non è, come ancora si dice in cassazione un “organo meramente esecutivo”.

Ed ecco che ciò lo si comprende, perché è dilatato, nella gestione del super condominio, dove i suoi poteri gestori, nei grandi complessi, sono sempre e solo diretti all’interesse comune della comunità e sottoposti ad un semplice controllo di pochi condomini.

L’interesse nel supercondominio è che tutti i servizi interconnessi funzionino senza interruzioni, siano precisi e tutelino i proprietari.

Si pensi al servizio di riscaldamento o condizionamento centralizzato, alla gestione dei parcheggi sotterranei, alla vigilanza e custodia, al verde ai sistemi elettrici interni.

Non è certo possibile pensare ad un’ assemblea di soggetti senza una specifica competenza che diriga l’attività dell’amministratore.

Al contrario è proprio in queste realtà che i condomini chiedono al professionista di assumersi responsabilità e compiti al fine del perfetto funzionamento dei servizi.

Quindi non attività meramente esecutiva ma attività gestoria piena con piena rappresentanza degli interessi dei condomini.

Questo deve essere il nuovo paradigma.

(Riferimenti: Cass. S.u.18.4.2019 n.10934; Cass. 6.7.2021 n.19128; F.Manna: *Il condominio al vaglio delle sezioni unite: importanti interventi nomofilattici a fronte di un legislatore un po' disattento*, nei quaderni di aggiornamento della scuola di formazione del CSM.)



[Lente d'ingrandimento /1](#)

# Gli "atti conservativi" ex art. 1130 n. 4 c.c.

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quando di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

L'Amministratore di Condominio è certamente il garante dell'interesse comune dei condomini (come è stato intitolato il recente Convegno giuridico annuale del Centro Studi Anaci Veneto): ne sono dimostrazione, quasi come due facce della stessa medaglia:

- i lavori urgenti ex art. 1135 c.c.
- gli atti conservativi ex art. 1130 n. 4) c.c..

Non mancano però problemi interpretativi, con gravi rischi per il professionista nella sua operatività.

In particolare per gli **atti conservativi**, oggetto del presente approfondimento.

## Cosa prevede la norma codicistica

La previsione per cui l'Amministratore di Condominio ha il potere, anzi il dovere (e quindi la responsabilità), di compiere gli atti conservativi è nel Codice Civile sin dalla sua promulgazione (che risale al 1942), precisamente all'[art. 1130 c.c.](#), rubricato *Attribuzioni dell'Amministratore*, al numero n. 4).

E' stata però mutata con la riforma del 2012, e quindi il testo attuale è diverso dall'originario:

Art. 1130 c.c., *Attribuzioni dell'Amministratore*. *L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve: ..... 4)*

R.D. 16 marzo 1942, n. 262	L. 11 dicembre 2012, n. 220
<i>Compiere gli atti conservativi</i> <b><i>dei diritti inerenti</i></b> <i>alle parti comuni dell'edificio</i>	<i>Compiere gli atti conservativi</i> <b><i>relativi</i></b> <i>alle parti comuni dell'edificio</i>

La cosa curiosa è che, trascorsi ormai non pochi anni (l'anno prossimo sarà il decennale della importante riforma), è arduo sapere, e dire, quale sia stata la *ratio* alla base della modifica, e quale ne sia la portata.

Invero l'incertezza è a monte, nella stessa definizione di atti conservativi.

All'interno del Codice Civile, la si ritrova poche volte: l'unica altra norma che la contiene, di importanza paragonabile a quella in esame, è, in tema di eredità, l'Art. 460 c.c., *Poteri del chiamato prima dell'accettazione*, ma non aiuta<sup>1</sup>, e tantomeno altre norme, relative a casi particolari<sup>2</sup>.

Nè giovano le definizioni nei dizionari giuridici: girando attorno al concetto di

<sup>1</sup> La norma prevede che il chiamato all'eredità ... può esercitare le azioni possessorie a tutela dei beni ereditari, senza bisogno di materiale apprensione. Egli inoltre può compiere atti conservativi, di vigilanza e di amministrazione temporanea, e può farsi autorizzare dall'autorità giudiziaria a vendere i beni che non si possono conservare o la cui conservazione importa grave dispendio. Il richiamo ai concetti di vigilanza e amministrazione temporanea non sembra estendibile ad un amministratore professionista

<sup>2</sup> Si tratta dell'Art. 2018, *Diritti del ricorrente* (nella procedura per ammortamento di titoli di credito) durante il termine per l'opposizione, dell'Art. 2270, *Creditore particolare del socio* (di società di persone), dell'Art. 2778, *Ordine degli altri privilegi sui mobili*, dell'Art. 2802, *Riscossione d'interessi e di prestazioni periodiche* (da parte del creditore pignoratizio di un credito). Queste norme, però, non contengono alcuna esplicitazione di cosa debba intendersi in pratica per atti conservativi.

conservazione, fanno riferimento soprattutto ad iniziative in sede giudiziaria, e danno rilevanza spesso al tipo di procedura, ed in particolare a procedimenti speciali come i cautelari ed i possessori, più che all'oggetto della domanda<sup>3</sup>.

Tornando alla modifica del 2012, la norma originariamente parlava quindi di *atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio*, mentre ora parla di *atti conservativi relativi alle parti comuni*: in merito non aiutano i lavori parlamentari, tanto che, sull'intento del legislatore e sugli effetti dell'intervento, si rinvengono diverse tesi.

Per i più, infatti, l'intento è estensivo, e la cancellazione del riferimento ai *diritti* vuol dire che l'Amministratore ora ha il dovere di attivarsi per la conservazione delle parti comuni, senza bisogno di autorizzazione dell'Assemblea, anche se non si configura la lesione di un diritto condominiale in senso stretto.

Per altri, invece, l'effetto sarebbe riduttivo, e la cancellazione del riferimento ai *diritti* vorrebbe dire che l'Amministratore ha il dovere di compiere atti conservativi solo materiali, e non anche giudiziari.

Questa seconda tesi, va detto, è esclusa dalla giurisprudenza, che si è occupata soprattutto di iniziative giudiziarie promosse dall'Amministratore senza la autorizzazione della Assemblea e sovente le ha ammesse appunto riconoscendo in esse l'esercizio doveroso di un "atto conservativo" ai sensi della norma (una delle più recenti è Cassazione civile sez. II, 19/03/2021, n. 7884, su cui torneremo nel prosieguo per la fattispecie che tratta).

Tenendo conto delle pronunce giurisprudenziali, è da ritenere che gli atti conservativi possono ben essere iniziative giudiziarie, e non necessariamente speciali (nel caso appena citato risultava ad esempio proposta una causa ordinaria, e precisamente l'azione "negatoria servitutis").

## **Perchè è importante ricordarla**

Facciamo l'esempio delle iniziative giudiziarie.

Si ricorda sempre la maggioranza qualificata per le delibere sulle liti (art. 1136 c.c. comma 4 che richiama il comma 2: *sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore*

---

<sup>3</sup> Ad esempio, nell'enciclopedia Treccani: *Qualsiasi attività giuridica diretta a conservare un diritto attuale e assicurarne l'esercizio futuro; in senso più ristretto, un mezzo col quale il creditore provvede a tutelare il proprio diritto in un momento successivo alla nascita dell'obbligazione, ma prima della scadenza di essa, ovvero prima di aver realizzato il suo credito con l'azione esecutiva*. E, nel sito Brocardi: *Sono così definiti gli atti che hanno lo scopo di preservare la consistenza di un patrimonio, come il sequestro conservativo ex art. 2905 del c.c., le azioni per l'apposizione di sigilli ex art. 753 del c.c., l'azione revocatoria ex art. 2901 del c.c. e l'intervento nelle procedure esecutive*.

dell'edificio).

Spesso non ci si ricorda che la norma si riferisce alle *liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore*: e tra le attribuzioni dell'amministratore vi sono dunque gli *atti conservativi* che, come detto, sono anche, se non anzitutto, iniziative giudiziarie.

Una causa che esula dagli atti conservativi va proposta dall'Amministratore solo previa autorizzazione dell'Assemblea a maggioranza qualificata.

Ma una causa che rientra negli atti conservativi, per converso, va proposta subito e senz'altro dall'Amministratore, e all'Assemblea successiva non occorrono ratifiche; e nemmeno sarebbero ammissibili dissociazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1132 c.c., da parte di condòmini<sup>4</sup>.

E' quindi importante sapere quali iniziative sono considerate "atti conservativi", per l'ovvia ragione che l'Amministratore incorre in responsabilità, ad esempio,

se promuove una lite senza autorizzazione dell'Assemblea ritenendo di esercitare una propria attribuzione, ma tale non è,

e così pure se soprassiede da una lite in mancanza di autorizzazione dell'Assemblea (magari avendola convocata all'uopo, e non essendo stata approvata la delibera di autorizzazione all'odg, per mancanza del quorum costitutivo o deliberativo), ignorando che fosse una propria attribuzione, mentre invece lo è.

E possono essere responsabilità anche molto gravi.

Esaminiamo quindi i casi pratici più importanti.

## **Iniziative considerate atti conservativi**

### **- le azioni giudiziarie per far valere le garanzie dell'appalto**

Le azioni giudiziarie per far valere le garanzie dell'appalto sono sicuramente atti conservativi, essendo affermato dalla giurisprudenza ormai in modo costante.

Si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 31/01/2018, n. 2436: *In tema di condominio*,

---

<sup>4</sup> come viene affermato dalla giurisprudenza per la costituzione in giudizio nelle cause di impugnazioni delle delibere dell'Assemblea, ritenuta parimenti rientrante nelle attribuzioni proprie dell'Amministratore, v. Cassazione civile sez. II, 20/03/2017, n. 7095: *... in dette ipotesi, non è consentito al singolo condomino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 c.c., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa.*

*l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere 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; pertanto, 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.*

Stante l'importanza e la frequenza della casistica, giova ricordare che, in materia di appalto, le garanzie invocabili previste dalla legge sono le seguenti:

- garanzia prevista dall'art. 1667 c.c., rubricato *Difformità e vizi dell'opera*:

opera per qualsiasi appalto, ed è la garanzia base;

ha durata 2 anni, ma è soggetta a termini di decadenza e di prescrizione:

*L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera ... Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro **sessanta giorni** dalla scoperta ... L'azione contro l'appaltatore si prescrive in **due anni** dal giorno della consegna dell'opera ...;*

- garanzia prevista dall'art. 1669 c.c., rubricato *Rovina e difetti di cose immobili*:

opera per gli appalti su immobili, ed è una garanzia ulteriore;

ha durata 10 anni, ma è soggetta a termini di decadenza e di prescrizione:

*Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro **un anno** dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in **un anno** dalla denuncia”.*

Giova inoltre ricordare che quest'ultima garanzia, decennale:

- comprende anche vizi non totalmente impeditivi, ma di apprezzabile pregiudizio circa la normale utilizzazione, anche su elementi secondari e accessori (Cassazione civile, sez. II, 04/10/2018, n. 24230; Cassazione civile, sez. II, 09/01/2020, n. 187);

- opera non solo relativamente all'appalto dei lavori di originaria edificazione ma anche relativamente all'appalto di lavori di successiva ristrutturazione (Cassazione civile, sez. un.,

27/03/2017, n. 7756).

## **- le azioni possessorie e le azioni di nunciazione**

Le azioni possessorie e le azioni di nunciazione sono sicuramente atti conservativi.

Si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 15/05/2002, n. 7063: *L'amministratore di un condominio è legittimato, anche in assenza di qualsivoglia autorizzazione dell'assemblea, a proporre l'azione di reintegrazione relativa a parti comuni dell'edificio, azione che, rientrando nel novero degli atti conservativi, non necessita, giusta disposto dell'art. 1131 n. 4, della detta autorizzazione (il proprietario esclusivo di due fabbricati e di un'area a verde facenti parte dello stesso complesso immobiliare, costituito da più edifici, aveva, a loro insaputa, aperto all'esterno del complesso un varco nel muro di cinta apponendovi un cancello e, all'interno del complesso, realizzato al confine tra l'area verde ed il vialetto condominiale una cancellata con base in cemento).*

Le azioni possessorie sono l'azione di *reintegrazione* (art. 1168 c.c.), in caso di comportamenti che integrano spoglio, privando del possesso, e l'azione di *manutenzione* (art. 1170 c.c.), in caso di comportamenti che integrano molestia, disturbando il possesso.

Sia l'azione di reintegrazione che l'azione di manutenzione devono essere proposte, a pena di inammissibilità, entro e non oltre **un anno** dallo spoglio o dalla molestia.

Le azioni di nunciazione sono l'azione di *denuncia di nuova opera* (art. 1171 c.c.), nell'ipotesi che si abbia ragione di temere che da una nuova opera, da altri intrapresa sul proprio come sull'altrui fondo, sia per derivare danno, e l'azione di *denuncia di danno temuto* (art. 1172 c.c.), nell'ipotesi che si abbia ragione di temere da qualsiasi edificio, albero o altra cosa sovrasti, pericolo di un danno grave e prossimo.

L'azione di denuncia di nuova opera deve essere proposta, a pena di inammissibilità, entro e non oltre **un anno** dall'inizio dell'attività, e fino a quando la stessa non sia conclusa; l'azione di denuncia di danno temuto non è soggetta ad analogo termine.

## **- gli interventi materiali e le iniziative giudiziarie in situazioni di pericolo**

Gli interventi materiali e le iniziative giudiziarie in situazioni di pericolo sono sicuramente atti conservativi, perchè fanno espressamente riferimento alla norma in esame le pronunce che affermano la responsabilità penale dell'Amministratore in caso di sinistri verificatisi in Condominio in relazione alla posizione di garanzia verso l'incolumità pubblica che gli si attribuisce.



Si veda ad esempio Cassazione penale, sez. IV, 23/10/2015, n. 46385: *L'amministratore di condominio assume una posizione di garanzia ope legis, derivante dalle norme civilistiche che gli attribuiscono la competenza ad eseguire tutti i necessari atti di gestione e manutenzione delle parti comuni di un edificio. Ne discende che egli va ritenuto responsabile per l'eventuale evento lesivo derivante dalla difettosa manutenzione dell'immobile (fattispecie relativa alle lesioni subite da un minorenni colpito da pezzi di intonaco caduti da un palazzo); nella motivazione della pronuncia si ricorda proprio che "il disposto dell'art. 1130 c.c., n. 4 (ossia gli atti conservativi di cui parliamo, n.d.r.), viene interpretato ... nel senso che sull'amministratore grava il dovere di attivarsi a tutela dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, a prescindere da specifica autorizzazione dei condomini ed a prescindere che si versi nel caso di atti cautelativi ed urgenti".*

Occorre ricordare che nella sentenza si ribadisce che *eliminare il pericolo non vuoi dire, per forza, far eseguire interventi di manutenzione ma anche semplicemente predisporre le cautele più idonee (es. attraverso la predisposizione di transenne) a delimitare la zona pericolosa per far poi deliberare l'assemblea in merito al da farsi. Oppure far rimuovere le mattonelle che rischiavano di cadere. Si pensi all'amministratore che, consapevole del pericolo derivante dal possibile distacco del cornicione, pur avendo informato l'assemblea, come il più delle volte accade, non abbia nella cassa del condominio i fondi necessari ad ordinare quell'intervento risolutore che tarda a causa dell'inoperatività dell'organo assembleare. In casi come questi l'amministratore di condominio deve, al fine di andare esente da responsabilità penale, intervenire sugli effetti anziché sulla causa della rovina, ovvero sia prevenire la specifica situazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdicendo - ove ciò sia possibile - l'accesso o il transito nelle zone pericolanti.*

Quindi atto conservativo per ovviare a situazioni di pericolo non equivale, semplicisticamente, a intervento manutentivo, dovendosi circoscrivere il potere d'intervento essenzialmente alla cautela.

In effetti, riguardo agli atti materiali, non può essere dimenticato che:

- se costituiscono manutenzione ordinaria, sono competenza dell'Amministratore (art. 1130 n. 3);
- se costituiscono manutenzione straordinaria, sono competenza dell'Assemblea (art. 1135 comma I n. 4), con una unica eccezione: ex art. 1135 comma II c.c. sono espressamente vietati all'Amministratore, *“salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima Assemblea”*.

E tale eccezione comporta appunto che l'Amministratore può disporre interventi di manutenzione straordinaria esclusivamente nei casi di urgenza e di impossibilità di convocare l'Assemblea.

Oltre alle iniziative materiali, nei limiti quindi di cui sopra, per ovviare a situazioni di pericolo sono poi ammesse, quali atti conservativi, anche iniziative giudiziarie.

Si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 01/10/2008, n. 24391: *Ai sensi degli art. 1130, comma 1, n. 4, e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio, nei confronti dei singoli condomini e dei terzi, per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, ivi compresa la richiesta delle necessarie misure cautelari (nella specie, la S.C. ha respinto il ricorso contro la sentenza di merito che aveva ritenuto valida la procura alle liti conferita dall'amministratore di condominio ad un avvocato, senza previa autorizzazione dell'assemblea, affinché proponesse un ricorso ai sensi dell'art. 700 c.p.c. per impedire ai condomini l'uso della rampa garage e dell'autorimessa, dopo che i vigili del fuoco ne avevano accertato l'inidoneità all'uso per motivi di sicurezza).*

### **- l'azione giudiziaria per contrastare usi particolari delle parti comuni esorbitanti i limiti di legge**

Giurisprudenza recentissima ha ricompreso l'azione giudiziaria per contrastare usi particolari delle parti comuni esorbitanti i limiti di legge tra gli atti conservativi.

Si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 19/03/2021, n. 7884: *Allorquando oggetto della lite sia l'abuso della cosa comune da parte di uno dei condomini, deve riconoscersi all'amministratore il potere di agire in giudizio, al fine di costringere il condomino inadempiente alla osservanza dei limiti fissati dall'articolo 1102 del Cc. In tale ipotesi, l'interesse, di cui l'amministratore domanda la tutela, è un interesse comune, in quanto riguarda la disciplina dello uso di un bene comune, il cui godimento limitato da parte di ciascun partecipante assicura il miglior godimento di tutti. La denuncia dell'abuso della cosa comune da parte di un condomino rientra, pertanto, tra gli atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio che spetta di compiere all'amministratore, ai sensi dell'articolo 1130, n. 4, del Cc, senza alcuna necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini (si trattava dell'apertura di un varco nel balcone al fine di consentirgli l'accesso diretto al cortile condominiale; nel merito era stata addotta la violazione dei limiti ex art. 1102 c.c.; in rito era stata esercitata la azione negatoria ex art. 949 c.c.).*

Come noto, giusta gli artt. 1102 e 1120 c.c. è facoltà del singolo condòmino apportare a

proprie spese alle cose comuni modificazioni necessarie per il miglior godimento di esse; tuttavia questa facoltà incontra numerose limitazioni che possono essere così elencate (per approfondimenti, si veda le lente d'ingrandimento [Gli interventi del condòmino sulle parti comuni](#), in questa newsletter di aprile '21):

- la modifica non deve impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso secondo il loro diritto delle cose comuni su cui essa si effettua;
- la modifica non deve alterare la destinazione delle cose comuni;
- la modifica non deve recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato;
- la modifica non deve alterare il decoro architettonico del fabbricato;
- la modifica non deve rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino;
- la modifica non deve creare servitù a favore di proprietà esclusive estranee al condominio;
- la modifica non deve essere vietata dal regolamento (cfr., per una applicazione dell'art. 1130 n. 4 c.c., Cassazione civile sez. II, 17/06/2010, n. 14626)

Giurisprudenza più risalente, tuttavia, aveva escluso dagli "atti conservativi" l'azione reale nei confronti dei terzi a difesa dei diritti dei condomini<sup>5</sup>, e l'azione reale in senso stretto, verso terzi o verso condomini<sup>6</sup>.

## **Iniziativa non considerate atti conservativi**

### **- la stipula di una assicurazione**

La stipula di una assicurazione non può essere considerata atto conservativo; si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 03/04/2007, n. 8233: *L'amministratore del condominio non è legittimato a stipulare il contratto d'assicurazione del fabbricato se non sia stato autorizzato da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione. Infatti,*

---

<sup>5</sup> Cassazione civile, sez. II, 24/11/2005, n. 24764: *In tema di condominio, le azioni reali nei confronti dei terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio tendono a statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti medesimi e pertanto, esulando dall'ambito degli atti meramente conservativi, non possono essere proposte dall'amministratore del condominio; infatti, mentre secondo dall'art. 1131, comma 2, c.c. la legittimazione passiva è attribuita all'amministratore con riferimento a qualsiasi azione concernente le parti comuni, l'art. 1130 n. 4 c.c. ne limita la legittimazione attiva agli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio, come confermato da quelle norme (come ad es. l'art. 460 c.c.) che, nel menzionare gli atti conservativi, escludono che fra di essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono. Pertanto, non rientra fra le attribuzioni dell'amministratore l'azione di natura reale con cui i condomini di un edificio chiedono l'accertamento della contitolarità del diritto reale d'uso regolarmente costituito con atto pubblico dal venditore-costruttore su un'area di cui lo stesso costruttore-venditore si sia riservato la proprietà.*

<sup>6</sup> Cassazione civile, sez. II, 06/02/2009, n. 3044: *L'amministratore di un condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell'assemblea, all'esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio, a meno che non rientrino nel novero degli atti meramente conservativi.*

*la disposizione dell'art. 1130, comma 1, n. 4), c.c., obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato.*

### **- la stipula di un mutuo**

La stipula di un mutuo non può essere considerata atto conservativo; si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 05/03/1990, n. 1734: *L'amministratore del condominio non può, senza espressa autorizzazione dell'assemblea dello stesso, contrarre mutui in nome di quest'ultimo ancorché per il pagamento delle spese di gestione, atteso che il potere di rappresentanza del predetto amministratore può essere esercitato nei limiti delle facoltà conferitegli (artt. 1131 e 1388 c.c.) e quindi nell'ambito delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c.c., con la conseguenza che il contratto con il quale un condomino abbia concesso un mutuo all'amministratore (a tanto non autorizzato dall'assemblea) per provvedere alle spese occorrenti alla manutenzione delle parti comuni non è efficace nei confronti del condominio.*



**Lente d'ingrandimento /2**

# I "lavori urgenti" ex art. 1135, 2° comma c.c.

di [Avv. Monica Marcon](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quando di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

## **Potere o dovere ?**

La cronaca dell'estate 2021 ci ha visto spettatori di eventi disastrosi in Italia e oltreoceano.

Il crollo di palazzi e l'incendio di grattacieli, con la triste conta di morti e feriti che ne è

seguita, hanno spinto persino la cronaca giornalistica ad interrogarsi sulle responsabilità degli amministratori condominiali che non intervengono in situazioni di conclamata urgenza.

Interrogiamoci, allora, sulle condotte che l'amministratore è tenuto ad adottare di fronte all'urgenza di eseguire lavori di carattere straordinario.

Il **potere** corrisponde al diritto soggettivo, ossia alla capacità astratta di tenere un certo comportamento produttivo di effetti giuridici.

Il **dovere**, invece, corrisponde all'obbligo, ossia ad un vincolo giuridico a tenere un dato comportamento positivo (fare) o negativo (non fare).

Purtroppo, come spesso accade, la risposta non è univoca, anche per la ragione che l'approccio alla problematica della disciplina civilistica è diverso da quello penalistico.

## **Approccio civilistico**

In ambito civile la soluzione al quesito va ricercata nel disposto di cui al secondo comma dell'art.1135 c.c.: **“L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.”**

Cominciamo con l'osservare la collocazione di questo comma in una disposizione del codice civile titolata **“Attribuzioni dell'assemblea dei condomini”**.

L'art. 1135 c.c. elenca proprio le competenze dell'assemblea, tra le quali al n.4) è prevista quella a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria. Il secondo comma che ci interessa, interamente riportato sopra, pone un divieto all'amministratore di occuparsi della manutenzione straordinaria. In linea generale, quindi, deve essere escluso un obbligo di attivazione dell'amministratore rispetto alla necessità di lavori di manutenzione straordinaria.

Fa eccezione l'urgenza, come diremo oltre.

La norma citata, di semplice e concisa formulazione, è rimasta invariata dal 1942, sopravvivendo indenne ai venti riformatori del diritto condominiale. Nonostante tale longevità, ancor oggi questa disposizione richiede, nella sua concreta applicazione, un'esegesi non priva di insidie.

L'interprete che debba farne applicazione, infatti, deve preoccuparsi di dipanare tre questioni preliminari:

1) l'individuazione del confine tra le opere di manutenzione ordinaria e quelle di

manutenzione straordinaria;

- 2) l'individuazione del confine tra le competenze di ciascuno dei due organi gestori del condominio: assemblea e amministratore;
- 3) l'individuazione delle caratteristiche dell'urgenza, sapendola distinguere dalle situazioni in cui un intervento, che pure s'impone, è rinviabile per il tempo necessario alla consultazione dell'assemblea.

## La distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria

Affrontiamo la prima delle preliminari problematiche, cercando di individuare che cosa connoti la straordinarietà delle opere di manutenzione.

La definizione di straordinaria manutenzione da parte della giurisprudenza fa riferimento alla **particolarità e consistenza** della manutenzione, alla rilevanza **dell'onere economico**, superiore a quello normalmente inerente alla gestione<sup>1</sup>.

La dottrina compie uno sforzo interpretativo più significativo rispetto alla giurisprudenza, preoccupandosi dell'importanza delle variabili.

Visco ritiene straordinarie le spese consistenti, ma che risultino anche connotate dalla **imprevedibilità**. Dogliotti e Figone, approfondendo il concetto della consistenza della spesa, si premurano di puntualizzare che la rilevanza della medesima non va ricercata secondo criteri oggettivi, ma secondo parametri relativi, quali il numero dei condòmini, la qualità dello stabile, ecc.... Ginesi accenna anche ad un concetto di **necessarietà** della spesa, valido sia per manutenzione ordinaria che per la straordinaria, entrambe tendendo alla conservazione del bene, solo che la straordinaria esorbiterebbe, per valore o importanza tecnica /architettonica, da tutto ciò che viene fatto periodicamente e naturalmente nello stabile.

Impossibile, quindi, dare una definizione oggettiva della straordinaria manutenzione, che valga per tutte le fattispecie: l'accertamento della straordinarietà od ordinarietà dell'attività gestoria è rimesso all'apprezzamento dei giudici di merito<sup>2</sup>.

## La diarchia nel condominio

<sup>1</sup> “L'elemento distintivo dell'**ordinaria** amministrazione dell'obbligazione assunta, come tale sottratta al presupposto autorizzativo dell'assemblea, risiede, pertanto, al pari di quanto si sostiene per le amministrazioni commerciali, nella **normalità** dell'atto di gestione condominiale rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni.” È invece **straordinaria** la manutenzione che comporta “per la sua particolarità e consistenza, **un onere economico rilevante**, superiore a quello normalmente inerente alla gestione” (Cass. civ. Sez. 6, ord. 17/08/2017, n. 20136; Cass. civ. Sez. II, sent. 25/05/2016, n. 10865).

<sup>2</sup> “L'accertamento della straordinarietà o ordinarietà dell'attività gestoria discende, in ogni caso, dall'apprezzamento di fatto rimesso ai giudici di merito” (Cass. civ. Sez. 6, ord. 17/08/2017, n. 20136).

Abbiamo visto quanto sia incerto il confine tra l'ordinarietà e la straordinarietà della manutenzione. Vediamo ora a chi compete decidere per l'una e per l'altra.

Molto schematicamente possiamo affermare che l'*ordinaria amministrazione*, ex art. **Art 1130 n.2-3-4** compete senz'altro all'amministratore; la *straordinaria amministrazione*, ex art. **Art. 1135 comma 1, n.4)** compete all'assemblea, salvo il caso, come detto, dell'urgenza ex art. **art 1135 comma 2**, in cui la competenza torna in capo all'amministratore.

In queste due norme, art. 1130 e art. 1135 c.c., si compendia la sostanza del rapporto tra i due organi gestori del condominio: l'assemblea e l'amministratore.

La Suprema Corte ripete tralattivamente che, per l'approvazione di un intervento relativo a riparazioni straordinarie nel condominio, occorre sempre l'autorizzazione dell'assemblea e che in tale ipotesi non rientra nei compiti dell'amministratore conferire incarichi a tecnici o imprese<sup>3</sup>.

Si è parlato di diarchia, da intendersi quale esercizio del potere è in capo a due organi, dotati di pari autorità. In realtà i più ritengono che permanga una posizione di sovraordinazione dell'assemblea rispetto all'amministratore.

L'importanza di individuare le sfere delle rispettive competenze non è accademica, perché ha riflessi sui limiti di rappresentanza sostanziale e processuale dell'amministratore.

## L'urgenza

Il termine di urgenza, tra le norme che interessano il condominio, ricorre in tre occasioni: 1129 comma 8 c.c.; 1134 c.c.; 1135 comma 2 c.c.

L'urgenza è quella situazione nella quale vi sia un **pericolo** - non soltanto certo e imminente ma anche solo potenziale - che metta a rischio l'integrità dell'edificio e/o l'incolumità dei condomini e dei terzi, di talché i lavori di manutenzione straordinaria **non possano essere differiti**, nemmeno per il tempo occorrente alla convocazione assembleare<sup>4</sup>.

Come abbiamo visto, nel caso si debba procedere alla manutenzione straordinaria, la competenza a decidere spetta in via ordinaria all'assemblea. Solo nel caso di urgenza scatta l'operatività del secondo comma dell'art. 1135 c.c.

---

<sup>3</sup> “Per l'approvazione di un intervento relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale occorre pur sempre l'autorizzazione dell'assemblea, sicché non rientra comunque nei compiti dell'amministratore di condominio il conferimento ad un tecnico ed ad un'impresa dell'incarico rispettivamente di dirigere e di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio”. (Cass. civ. Sez. VI, 16/11/2017, n. 27235).

<sup>4</sup> nozione che si ricava in casi di anticipazioni ex art. 1234 c.c. (Cass. 28 febbraio 2018, n. 4684; Cass. 8 giugno 2017, n. 14326 Cass. 14 gennaio 2019, n. 620).



La norma, tuttavia, non risolve il dubbio se per l'amministratore sorga il **dovere** di intervenire o solo il **potere** di adottare interventi riparatori.

Secondo alcuni interpreti, l'urgenza farebbe scattare un mero diritto dell'amministratore ad intervenire, scavalcando le naturali attribuzioni dell'assemblea: si tratterebbe, però, di una facoltà, di un potere di intervento e non di un dovere<sup>5</sup>.

Pare francamente una lettura miope, che mal si coordina con la diversa interpretazione del ruolo dell'amministratore in sede penale, ma di questo si dirà oltre.

\* \* \*

La situazione di urgenza, quindi, facoltizza o impone, a seconda dei punti di vista, l'attivazione dell'amministratore nell'ordinare lavori di straordinaria manutenzione, con i corollari che si vanno ad esporre.

L'amministratore non è tenuto a convocare l'assemblea per ottenere una delibera che autorizzi l'esecuzione dei lavori.

L'amministratore decide in autonomia quali interventi eseguire, chi incaricare e quanto spendere.

Gli effetti del suo operato ricadono immediatamente e direttamente nella sfera giuridica degli amministrati.

Nell'evenienza, l'amministratore ha la piena rappresentanza dei condòmini, ai sensi dell'art. 1131 c.c., oltre che la piena legittimazione ad emettere provvedimenti, ai sensi dell'art. 1133 c.c.

Di conseguenza i terzi che contraggono con l'amministratore godono della diretta esigibilità dell'adempimento delle obbligazioni verso i condòmini<sup>6</sup>.

Va posta attenzione ai limiti che la giurisprudenza pone all'operato dell'amministratore in un contesto di urgenza.

- L'amministratore **non può mai procedere alla demolizione** di un bene comune, nemmeno in casi di urgenza, perché la norma consente solo interventi di

---

<sup>5</sup> Scarpa, Amministratori a responsabilità limitata, 2.10.18 Sole 24 ore.

<sup>6</sup> *“Nel caso in cui l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, comma 2 c.c., abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza ove questa effettivamente ricorra e negli eventuali rapporti instaurati con i terzi per farvi fronte, abbia speso il nome del condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato, con conseguente diretta esigibilità da parte dei terzi contraenti dell'adempimento delle relative obbligazioni.”* (Cass. civ., sez. II, 18 marzo 2010, n. 6557); nello stesso senso anche Cass. 23.4.2010 n. 9743; Corte App. Bologna, 22.5.18 n. 1361 per il caso di rifacimento della colonna di scarico; Trib. Imperia, 20.7.18, n. 446 per il caso di perdite fognarie; Trib. Udine 18.9.2018, n. 1438 per il caso verificatosi nel corso di lavori di sbancamento di un giardino pensile di necessità di effettuare urgenti lavori aggiuntivi inizialmente non previsti né prevedibili; Trib. Udine 31.1.19, n. 122 per il caso di lavori urgenti alla centrale termica; Trib. Venezia, 16.4.19, n.816 e Trib. Venezia 14.10.19 n.2159, entrambi per casi di intervento urgente in un impianto di condizionamento- Corte App. Venezia, 14.6.19 n.2446, per il caso di intervento urgente nelle condotte di scarico fognario.

manutenzione e non di riduzione in pristino<sup>7</sup>.

- Se un intervento è frazionabile l'amministratore **deve ordinare i lavori strettamente necessari** ad evitare pericoli all'integrità dei beni ed all'incolumità delle persone, utilizzando il parametro del "prudente apprezzamento". Il ricorso a valutazioni tecniche pare ineludibile.
- L'amministratore **non è mai facoltizzato ad introdursi nelle proprietà esclusive** per risolvere problematiche urgenti<sup>8</sup>. Al massimo gli sarà consentito instaurare un procedimento per ottenere un provvedimento d'urgenza che autorizzi l'accesso nella proprietà privata.
- L'amministratore **non ha un potere generale di spesa** nemmeno in caso di urgenza.

Quest'ultimo, in concreto, appare lo scoglio più difficilmente superabile. Può essere suggerita la prudenziale istituzione di un fondo per le urgenze: questa precauzione, tuttavia, risolve soltanto il problema della mancanza di liquidità della cassa condominiale, ma non vale ad evitare le possibili contestazioni sulla legittimità dell'utilizzo del fondo medesimo.

Attuato l'intervento di straordinaria manutenzione in via di urgenza, l'amministratore dovrà riferire alla prima assemblea.

**L'obbligo di riferire** alla prima assemblea non va confuso con la ratifica di atti e/o iniziative assunti al di fuori delle competenze ed al di fuori delle situazioni di urgenza. Esso può ritenersi assolto anche mediante trattazione nelle "varie ed eventuali", rientrando nel generale dovere di render conto ai mandanti, i quali conservano pur sempre un ampio potere di controllo<sup>9</sup>.

L'inosservanza dell'obbligo di riferire non preclude il diritto al rimborso delle spese anticipate dall'amministratore e riconosciute urgenti, nei limiti in cui esse sono ritenute giustificate<sup>10</sup>.

\* \* \*

Cosa succede quando l'amministratore dispone lavori di straordinaria manutenzione in assenza di delibera e non ricorra il presupposto dell'urgenza?

La principale conseguenza è che **il rapporto obbligatorio non è riferibile al**

---

<sup>7</sup> Cass. civ. Sez. II, 23.1.2007, n.1382.

<sup>8</sup> Cass. civ. Sez. II, 9 .8.2019 n.21242.

<sup>9</sup> Cass. civ. Sez. II, 19.11.96, n.10144.

<sup>10</sup> Cass. civ. n.1481, 15.9.70; Cass. civ. n.2864/2008; Trib. Genova, 25.8.2008; Trib. Venezia 16.4.19 n.816.

## **condominio**<sup>11</sup>.

Tra l'altro, le norme che afferiscono al riparto delle competenze tra assemblea e amministratore hanno **rilevanza esterna** e debbono essere conosciute dai terzi contraenti, i quali dovrebbero autonomamente preoccuparsi dell'effettiva legittimazione dell'amministrazione ogni volta che ricevono da costui incarichi.

Non vale, come nel diritto societario, **il principio di affidamento** dei terzi rispetto all'apparente legittimazione dell'amministratore nella rappresentanza dei condòmini<sup>12</sup>.

Le ricadute pratiche non sono di poco momento:

- i condòmini possono legittimamente rifiutarsi di pagare il corrispettivo delle opere;
- i terzi contraenti (professionisti e imprese) non possono chiedere il pagamento al condòmino<sup>13</sup>;
- l'amministratore si vincola in proprio e rischia di pagare personalmente i lavori<sup>14</sup>.

Nella maggior parte dei casi i condòmini non si interrogano sull'effettiva legittimazione dell'amministratore a contrarre, approvano l'operato dell'amministratore e il rendiconto delle spese e pagano senza protestare, anche quando avrebbero potuto eccepire l'eccesso di potere all'amministratore.

In tale ipotesi il condòmino non potrà successivamente ripetere dai terzi il pagamento e neppure avrà a disposizione **l'azione di rivalsa** ex art. 1218 c.c. nei confronti dell'amministratore, essendo pacificamente esclusa la sussistenza di un rapporto di garanzia impropria tra condòmino e amministratore, allorché quest'ultimo esorbiti dalle proprie attribuzioni<sup>15</sup>.

---

11 già Cass. civ. n.4232 nel 1987; “l’iniziativa contrattuale dello stesso amministratore non è sufficiente a fondare l’obbligo di contribuzione dei singoli condòmini, salvo che non ricorra il presupposto dell’urgenza nella fattispecie considerata dall’art. 1135” (Cass. civ. sez. II, ord. 17 agosto 2017 n. 20136; nello stesso senso Cass. civ. Sez. II, 02/02/2017, n. 2807).

12 “...il principio secondo cui l’atto compiuto, benché irregolarmente, dall’organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull’operato e sui poteri dello stesso, non trova applicazione in materia di condòmino di edifici con riguardo a prestazioni relative ad opere di manutenzione straordinaria eseguite da terzi su disposizione dell’amministratore senza previa delibera della assemblea di condòmino, atteso che i rispettivi poteri dell’amministratore e dell’assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ., limitando le attribuzioni dell’amministratore all’ordinaria amministrazione e riservando all’assemblea dei condòmini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria” (Cass. civ. Sez. II, 7/05/1987, n. 4232); “In difetto della preventiva approvazione della spesa da parte dell’assemblea, a norma dell’art. 1135 c.c., comma 1, n. 4, e art. 1136 c.c., comma 4, l’iniziativa contrattuale dello stesso amministratore non è comunque sufficiente a fondare l’obbligo di contribuzione dei singoli condòmini. Peraltro, il principio secondo cui l’atto compiuto, benché irregolarmente, dall’organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull’operato e sui poteri dello stesso, non trova applicazione in materia di condòmino di edifici con riguardo a prestazioni relative ad opere di manutenzione straordinaria eseguite da terzi su disposizione dell’amministratore senza previa delibera della assemblea di condòmini, atteso che i rispettivi poteri dell’amministratore e dell’assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., limitando le attribuzioni dell’amministratore all’ordinaria amministrazione e riservando all’assemblea dei condòmini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria (Cass. Sez. 2, 07/05/1987, n. 4232)” (Cass. civ. Sez. VI, 16/11/2017, n. 27235) e nel merito: Corte App. Torino 22.4.2020 n. 379.

13 Corte App. Bologna 7.2.18, n. 365; Trib. Roma 10.9.19, n. 17115.

14 Cass. civ. 12.2.18 n. 3350.

15 Cass. civ. Sez. II, 2.2.2017, n. 2807.

Tale ipotesi non è equiparabile alla situazione che si verifica nella responsabilità risarcitoria da cose in custodia (2051 c.c.), ove il condominio paga il danneggiato ma, se il danno è dipeso dall'inadempimento dell'amministratore, può esercitare l'azione di rivalsa nei confronti di lui. Questo si verifica perché nella responsabilità oggettiva nascente da cose in custodia, l'azione risarcitoria è ammessa unicamente verso il condominio<sup>16</sup>.

Al condominio che abbia pagato i lavori di straordinaria manutenzione disposti al di fuori dell'ipotesi di urgenza dall'amministratore, non resterà che intraprendere l'azione di responsabilità nei suoi confronti, sempre che abbia subito danno e riesca a dimostrarlo.

Piuttosto che rischiare l'azione di responsabilità, l'amministratore che abbia il dubbio, o la certezza, di aver compiuto attività esorbitanti dal mandato, dovrà sottoporre a ratifica assembleare il suo operato.

La **ratifica** non va confusa con l'**obbligo di riferire**. Essa è necessaria solo per l'atto esorbitante dal mandato, cioè compiuto al di fuori delle attribuzioni e in assenza dell'urgenza.

L'assemblea ha sempre il potere di ratificare l'operato dell'amministratore che abbia disposto manutenzioni straordinarie senza preventiva autorizzazione, anche quando non sussistano le ragioni di indifferibilità ed urgenza<sup>17</sup>, al contrario di quello che accade quando sia il condòmino ad attivarsi ai sensi dell'art. 1134 c.c. In quest'ultimo caso è consentita la ratifica da parte dell'assemblea solo se sussisteva l'urgenza.

L'operato dell'amministratore che esorci dai limiti del mandato viene, quindi, sanato a posteriori con la ratifica, la quale tiene il luogo della preventiva e mancante delibera di autorizzazione ad effettuare i lavori.

Gli effetti della ratifica, tuttavia, si manifestano, e con effetto retroattivo, solo nel momento in cui viene adottata la relativa delibera e non nel momento in cui l'amministratore si è illegittimamente vincolato contrattualmente<sup>18</sup>.

Se l'assemblea rifiuta di ratificare, all'amministratore non resta che esperire l'azione di arricchimento indebito.

## Approccio penalistico

La giurisprudenza della Cassazione penale attribuisce all'amministratore una **posizione**

---

16 "... l'amministratore è un rappresentante dei partecipanti al condominio, alla tutela dei cui interessi egli deve indirizzare la propria attività. La violazione di tale suo dovere, se lo rende responsabile dei danni subiti dal gruppo dei condomini, si esaurisce nei rapporti interni con il condominio, e, pertanto, non esclude o diminuisce l'eventuale responsabilità del condominio medesimo nei confronti di altri soggetti" (Cass. civ. 14 agosto 2014 n. 17893).

17 Cass. civ. Sez. VI, ord. 8.6.20 n.10845; Cass. civ. Sez. II n. 22720, 25.9.2018.

18 Cass. civ. Sez. II n.4430, 21.2.2017.

**di garanzia**, che lo obbliga a vigilare e compiere manutenzioni straordinarie, oltre che atti conservativi, sulle parti comuni, adottando ogni misura idonea a prevenire pericoli per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose<sup>19</sup>.

La responsabilità omissiva di natura penale trova la propria fonte nell'**articolo 40 c.p.** ove è stabilito che *“non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo”*.

La responsabilità penale per omissione presuppone che sussista un obbligo giuridico di attivarsi. Obblighi di tal fatta sono stati individuati dalla giurisprudenza nelle disposizioni civilistiche di cui agli articoli 1130 e 1135 c.c.<sup>20</sup>.

Detta responsabilità sorgerà, dunque, solo se l'amministratore abbia violato tali doveri.

Non solo; sarà anche necessario provare che l'evento dannoso è derivato da quella violazione; una prova ottenibile attraverso il cosiddetto “giudizio controfattuale” il quale può essere così riassunto: l'evento si considererà “causato” dall'omissione dell'amministratore inadempiente, solo nel caso in cui, ipotizzando che egli sia viceversa intervenuto a rimediare, si possa ritenere, *“con elevato grado di credibilità razionale o probabilità logica”*, che quell'evento non si sarebbe verificato

Per la Cassazione, dunque, l'amministratore che voglia evitare di essere chiamato a rispondere delle conseguenze penali di un eventuale inazione deve attivarsi nelle situazioni di pericolo che richiedano interventi urgenti.

Da ultimo, dovrà anche essere dimostrato l'elemento soggettivo della colpa (art. 43 c.p.) la quale sussiste ogniqualvolta l'amministratore tenga una condotta irresponsabile, in relazione al grado di competenza e perizia che è richiesta ad un professionista; oppure ogni qualvolta egli non rispetti norme cogenti dal significato inequivoco.

Nonostante il rigore probatorio richiesto, si rinviene una consistente casistica di condanne penali in capo agli amministratori di condominio per diverse fattispecie: incendio (art. 449 c.p.)<sup>21</sup>; omissione di lavori in edifici che minacciano rovina (art. 677 c.p., anche per il pericolo di distacco di porzioni dell'edificio, quali cornicioni o intonaci)<sup>22</sup>; crollo colposo (art. 434 c.p.); disastro colposo (art. 449 c.p.); lesioni colpose 590 c.p.)<sup>23</sup>.

---

19 *“l'amministratore di un condominio è titolare di un obbligo di garanzia, quanto alla conservazione delle parti comuni dell'edificio condominiale”* (Cass pen. Sez. IV, 13 ottobre 2009, n. 39959).

20 *“Per rispondere del mancato impedimento di un evento è, cioè, necessaria, in forza di tale norma, l'esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo: detto obbligo può nascere da qualsiasi ramo del diritto, e quindi anche dal diritto privato, e specificamente da una convenzione che da tale diritto sia prevista e regolata com'è nel rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l'amministratore”* (Cass. pen. Sez. III, 14/04/1976 n. 4676).

21 Cass Pen Sez. IV 13.10.2009 n.39959.

22 Cass. Pen. Sez. I, 19.6.1996, n. 7764; Cass. Pen. Sez. I, 26.1.2001, n.19678; Cass. Pen. Sez. I, 8.1.2003, n.9027; Cass. Pen. Sez. I, 21.11.2007, n.233; Cass. Pen. Sez. I, 26.3.2003, n.17844; Cass. Pen. Sez. I, 21.5.2009, n. 21401.

23 Cass. Pen. Sez. I, 23.10.15, n. 46385 con ampia motivazione.

Più rare, invece, le assoluzioni, una volta che l'amministratore sia tratto in giudizio<sup>24</sup>.

## Conclusioni

Se l'individuazione delle situazioni di urgenza è in sé problematica, per l'amministratore lo è doppiamente.

Per un verso i suoi poteri sono confinati a ciò che è strettamente necessario, senza potere di spesa e con il rischio di anticipare personalmente fondi ex art. 1720 c.c. (anche se l'art. 1719 c.c. prevede sia – di regola - il mandante a dover somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato).

Per altro verso, e proprio nei casi più gravi, quelli che involgono responsabilità penale, egli è ritenuto *tout court* garante.

Ciò che può sembrare agevole in teoria, si presenta molto più problematico nella realtà fattuale: anche di fronte ad una situazione oggettivamente urgente, la compagine assembleare potrebbe opporsi all'esecuzione di opere straordinarie o far mancare i fondi.

In assenza di fondi l'amministratore certamente non ha un dovere di anticipazione.

È ben vero che la Cassazione ha avuto modo di considerare tutte queste ipotesi, escludendo la responsabilità penale in capo all'amministratore che si sia prodigato in assenza di liquidità, tra l'indifferenza dei condòmini<sup>25</sup>.

Il rigore della giurisprudenza civile nell'individuare i "paletti" alla libera iniziativa da parte dell'amministratore va di pari passo con l'indulgenza concessa dalla giurisprudenza penale all'amministratore che, in condizioni di illiquidità, abbia semplicemente tentato di "arginare" la pericolosità dei luoghi.

In questo modo, pur di fronte alla necessità di interventi straordinari urgenti, l'amministratore si muoverà con estrema cautela, limitandosi tendenzialmente ad intervenire sugli effetti, più che sulle cause della pericolosità, ove questo sia possibile (ad esempio vietando l'accesso e il transito nelle zone pericolose o pericolanti<sup>26</sup>).

Il che significa, per un amministratore, quasi abdicare al ruolo di professionista.

---

24 Caso di assoluzione per crollo di edificio che versava in stato di abbandono (Cass Pen Sez. I 13.7.2021 n.29595; assoluzione perché l'assemblea non aveva deliberato i lavori, già prospettati come doverosi e l'amministratore era intervenuto sugli effetti, prevenendo la situazione di pericolo con opere provvisorie e con transenne (Cass. pen. 21.5.2009, n.21401; Cass. pen. 17.2.12, n.25221; Cass. Pen. Sez. I, 7.10.2019 n. 50366); assoluzione dell'amministratore che non disponeva di provviste (Cass. pen. Sez. I, 2.5.11 n. 16790).

25 "In caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento di fondi necessari a porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo, non può essere ipotizzata alcuna responsabilità dell'amministratore per non aver attuato interventi che non era in suo materiale potere adottare e per la realizzazione dei quali non aveva le necessarie provviste, ricadendo in siffatta situazione la responsabilità in capo ai singoli condòmini» (Cass. pen. Sez. I, 2.5.11, n. 16790 e Cass. pen. Sez. I, 17.1.2008, n. 6596).

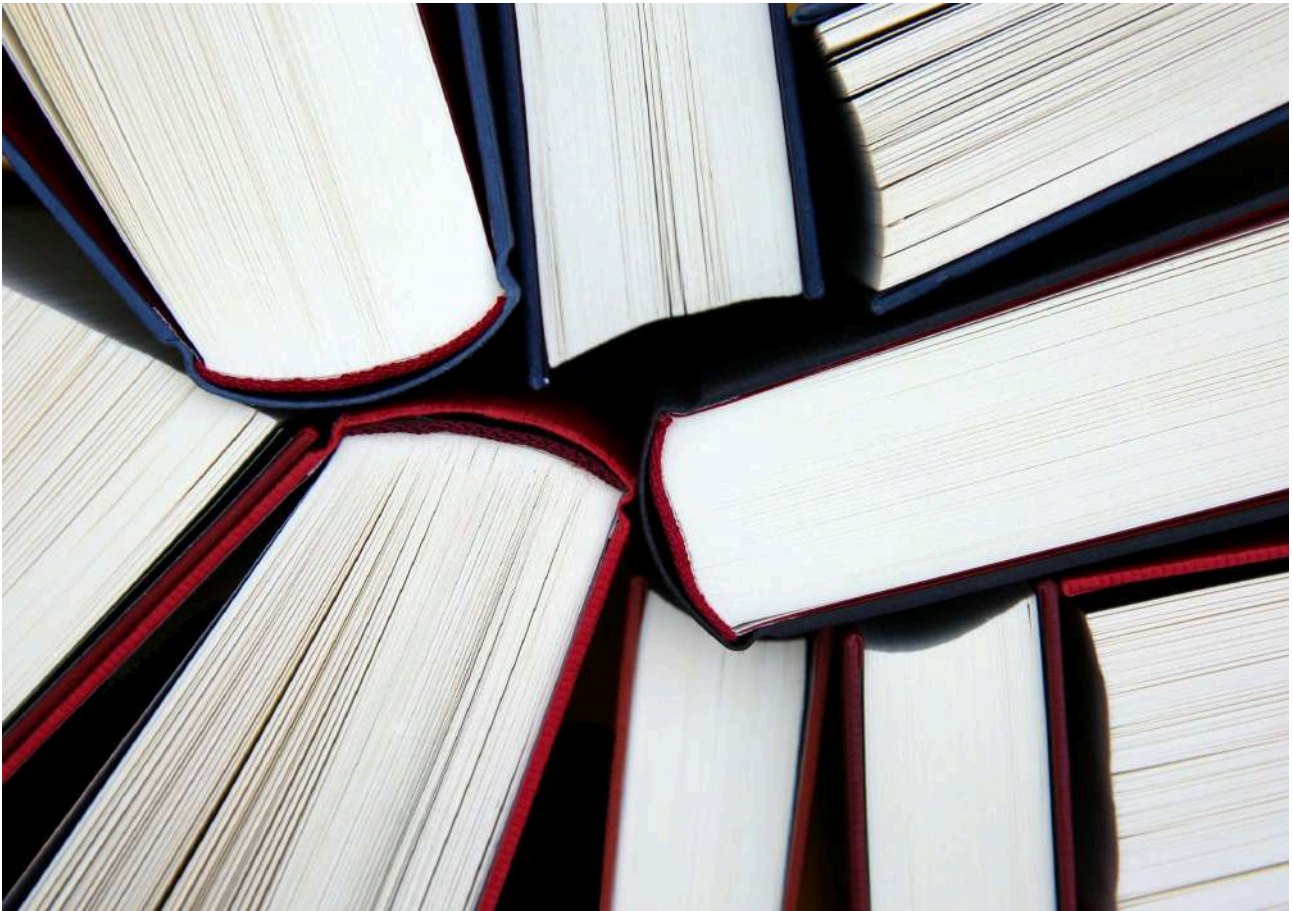
26 Cass. pen. Sez. I, 21 maggio 2009 n.21401.

Non vi è chi non veda, però, che l'orientamento della giustizia penale, che tende a riconoscere l'esistenza di una posizione di garanzia in capo all'amministratore in occasione di eventi catastrofici, mal si concilia con la visione della giustizia civile, secondo cui l'amministratore di condominio, anche di fronte a situazioni urgenti, deve limitarsi ad interventi minimali, senza potere di spesa, senza possibilità di avvalersi tecnici o legali, senza aver diritto a rimborsi quando anticipa i fondi, se non nei limiti di quanto risulti strettamente giustificabile.

Questa diversità di approcci lascia purtroppo l'amministratore "sospeso" tra il dovere e l'eccesso di potere.

La vera sfida per un amministratore è pretendere dal legislatore, o almeno dai propri mandanti, di veder riconosciuti quei poteri che gli consentano di rivestire **con efficacia** la posizione di garanzia rispetto agli interessi della collettività condominiale che la giurisprudenza gli attribuisce.

Solo in questo modo l'amministratore potrà essere professionista e non "mero esecutore di delibere".



## **Aggiornamenti di giurisprudenza**

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

**Sul possesso dei requisiti di professionalità e di formazione permanente e sulla nullità della nomina ex art. 1129, 14° comma, c.c. in difetto di preventiva indicazione del compenso (Tribunale Trapani, 7 aprile 2021) e, ancora, sulla peculiare posizione dell'amministratore nominato dall'Autorità Giudiziaria ex art. 1129, 1° comma, c.c.**

Una recente sentenza del Tribunale di Trapani ha ritenuto fondata l'impugnazione di delibera assembleare proposta da un condomino, stabilendo, *in primis*, che la "mancata dettagliata precisazione del compenso" comporta la "nullità della nomina dell'amministratore di condominio", nonché la "nullità della delibera, in parte qua, in



*assenza della specificazione analitica”.*

E, d'altronde, che la nomina dell'amministratore sia nulla in difetto di specificazione analitica del compenso appare ormai incontrovertibile, anche in ragione del lemma usato dal legislatore (cfr., *ex plurimis*, Tribunale Salerno, 25/08/2020, n. 2092; Tribunale Roma, 24/09/2019, n. 18028; Tribunale Udine, 19/08/2019, n. 1015; Tribunale Udine, 14/11/2018, n. 1353; Tribunale Milano, 23/01/2018, n. 828).

Ma il rigoroso arresto del Tribunale trapanese è di particolare interesse soprattutto perché afferma altresì la **nullità della delibera “per carenza dell’obbligo formativo in capo all’amministratore”**.

Il Giudice, difatti, osserva che *“l’art. 71-bis disp. att. c.c. in cui vengono fissati i requisiti di onorabilità e di qualificazione professionale del soggetto che l’assemblea sceglie come amministratore di condominio rileva come norma di ordine pubblico poiché incide su interessi generali della collettività, essendo preordinata ad assicurare ai condomini edili amministratori meritevoli di fiducia e provvisti di capacità ed esperienza, ciò per esigenze di indubbio rilievo pubblicistico”*.

Ne consegue che *“solo la sanzione della nullità può ritenersi idonea ad assicurare l’effettività della prescrizione legale”*, dato che il Giudice afferma espressamente di aderire *“all’orientamento espresso dalla giurisprudenza in tema di prescrizioni legali dirette a fissare i requisiti di comprovata capacità professionale dell’incaricato”*.

E c'è di più: il Tribunale di Trapani ha ritenuto priva di pregio l'argomentazione difensiva svolta dal patrocinio del Condominio convenuto secondo cui l'amministratore, iscritto all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili, aveva comunque *“assolto l’obbligo di formazione obbligatoria giusta certificazione del suo Ordine di appartenenza allegata al verbale di assemblea”*; ciò in quanto *lo svolgimento dei corsi di formazione periodica svolti per l’attività di Dottore Commercialista non dimostra – e, pertanto, non equivale – alla frequentazione del corso di aggiornamento ai sensi del D.M. n. 140/2014, la cui mancanza rende appunto nulla la nomina dell’amministratore di condominio.*

\* \* \*

Possiamo, a questo punto, tornare sulla questione, assai peculiare, già affrontata nel numero dello scorso giugno di questa *newsletter* e oggetto di specifico approfondimento nel recentissimo convegno di Castelbrando (n.d.r.: alla cui relazione, pertanto, ci si richiama): **i principi sopra esposti trovano applicazione anche con riferimento all’amministratore nominato dall’Autorità Giudiziaria ai sensi dell’art. 1129, 1° comma, c.c.?**

Evidente, infatti, è il difetto di coordinamento tra detta disposizione, da un lato, e gli artt. 1129, 14° comma, c.c. e 71-bis disp. att. c.c., dall'altro.

È opportuno ribadire, preliminarmente, che se è pacifico che l'amministratore nominato ex art. 1129, 1° comma, c.c. non è un ausiliario del giudice, essendo chiamato, seppure attraverso la mediazione dell'Autorità Giudiziaria, ad operare allo stesso modo (e con le stesse responsabilità e poteri) dell'amministratore fiduciariamente nominato dai condòmini (limitandosi il Tribunale a "sopperire" alla mancata manifestazione di volontà da parte dell'assemblea), parimenti incontestato è che, dopo la nomina giudiziale, il rapporto si sviluppa secondo i binari propri del contratto di "mandato amministrativo" (e, quindi, ex artt. 1129 e 1703 e ss. c.c.).

Ne consegue, innanzitutto, che la determinazione del suo compenso non è riservata al giudice, essendo invece regolata dall'art. 1709 c.c., ai sensi del quale, ove le parti non ne abbiano concordato la misura, il compenso è stabilito in base alle tariffe o agli usi e, solo in mancanza (e, chiaramente, in caso di controversia tra mandante e mandatario), dal giudice.

Sempre con riferimento all'amministratore di nomina giudiziale, non può prescindere, poi, dalla recente – e basilare – Cass. civ., sez. III, 5 maggio 2021, n. 11717, secondo cui, in estrema sintesi, egli dura in carico un anno e può sempre essere revocato dall'assemblea di condominio (ovvero dalla medesima Autorità Giudiziaria nei casi previsti dalla legge). L'amministratore di nomina giudiziale, pertanto, deve limitarsi "*al mero compimento dell'atto o dell'attività non compiuta e necessaria per la corretta gestione del condominio, la durata del cui ufficio è pertanto ad esso correlata*" e il suo incarico "*cessa quando vengono meno (es., per la avvenuta nomina dell'amministratore fiduciario) le ragioni presiedenti alla relativa nomina*" e, comunque, allo scadere dell'esercizio annuale (così, almeno, par di capire dalla lettura della sentenza, per la quale nel caso di nomina giudiziale – e, quindi, è ipotizzabile solo in questo caso – non si ha *prorogatio*).

Fatte queste sintetiche premesse per inquadrare la figura dell'amministratore di nomina giudiziale, cerchiamo di rispondere al sopra esposto quesito.

**La soluzione "sollecitata" al (e accolta dal) Tribunale di Venezia (procedimento R.G. n. 955/2021) si muove in una duplice direzione.**

**Per quanto riguarda il compenso, il Collegio ha ritenuto applicabile alla fattispecie in esame la succitata sentenza della Suprema Corte n. 11717/21.**

E, quindi, posto che l'amministratore non è un ausiliario del giudice che lo designa, non sarà quest'ultimo a liquidare il compenso per l'attività svolta. È solo l'assemblea dei

condòmini a dover definire (contrattualmente, pur dopo la nomina) il compenso spettante (dovuto solo per l'attività effettivamente prestata) e solo in caso di mancato accordo interverrà il Tribunale a definire il compenso secondo le regole ordinarie (la giurisprudenza richiama le regole sul mandato, ma si può ben ritenere – più correttamente, checché se ne dica nella nota Cass. n. 7874 del 19 marzo 2021, che, inopinatamente, nega la qualifica di professionista all'amministratore – che debbano trovare applicazione le norme sul contratto di prestazione d'opera professionale).

**Quanto alla più rilevante problematica dei requisiti, il Tribunale, sebbene non lo affermi espressamente, fa intendere che anche in caso di nomina giudiziale (e nonostante la limitatezza del contenuto dell'incarico) sia richiesto il possesso dei requisiti di professionalità, previsti dall'art. 71-bis disp. att. c.c.**

Il Tribunale, infatti:

**a.** prende atto che una delle parti ha “*sollecitato il controllo sui requisiti ex art. 71 bis disp. att. c.c.*”, il che significa:

a.1. che la richiesta, certamente legittima, riguarda un requisito di professionalità che deve inderogabilmente sussistere in capo all'amministratore-professionista designato, anche nel caso di nomina da parte dell'Autorità Giudiziaria;

a.2. che spetta anche alla parte (condomino) sollecitare il Tribunale a effettuare la verifica della sussistenza di tale requisito;

**b.** ha perciò chiesto all'amministratore designato “*di specificare analiticamente ... il compenso ... prendendo a mo' di esempio quanto scritto dal professionista indicato*” da uno dei condomini” (preventivo reso, peraltro, sulla scorta delle indicazioni contenute nel contratto di mandato elaborato proprio da ANACI, posto che entrambi gli amministratori – quello che aveva predisposto il preventivo su richiesta di un amministrato e quello indicato dal Tribunale – erano associati);

**c.** ha invitato, quindi, l'amministratore designato a, “*entro dieci giorni dalla comunicazione del provvedimento*”,

c.1. “*manifestare dichiarazione di disponibilità ad accettare l'incarico di amministratore giudiziario*”;

c.2. “*dichiarare sotto la propria responsabilità (e la falsa attestazione, oltre ad avere le conseguenze che le sono proprie secondo l'ordinamento, può senz'altro integrare anche grave irregolarità, una volta perfezionata la nomina) ex art. 71 bis disp. att. c.c. ...*” (n.d.r.: segue l'elenco dei requisiti indicati dalla lettera *a* alla lettera *f* della norma citata, ivi

compreso quello “*di aver frequentato un corso iniziale di formazione iniziale e di svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale, documentando tale circostanza*”) e la richiesta di documentazione, oltre alla c.d. “autocertificazione”, ha particolare rilevanza pratica;

c.3. “*specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa l'importo dovuto a titolo di compenso*”.

Verificato che l'amministratore designato ottemperava a dette prescrizioni e comprovato, tramite “autocertificazione”, il possesso dei requisiti, previa indicazione analitica del compenso (si legge, difatti: “*la dott. – omissis – ha confermato o comunque esplicitato, sotto la sua responsabilità il possesso dei requisiti ex art. 71 bis cit. ... **essenziali per essere amministratore...***”), il Tribunale dava seguito alla nomina, ammonendo il professionista nominato che “*la lettura della sentenza 11717/2021 ... può orientare l'amministratore sul da farsi*”.

Consta, peraltro, che altri professionisti, in passato designati quali amministratori giudiziali, abbiano declinato l'incarico, perché l'eterogeneità della loro professionalità non consentiva loro di assolvere al requisito previsto dall'art. 71-bis.

\* \* \*

È possibile, infine, avanzare una **proposta operativa**.

Dalla lettura del succitato provvedimento emerge che la sussistenza dei requisiti di “professionalità formativa” è presupposto indefettibile per poter affermare la legittimità della nomina, tanto volontaria quanto giudiziale: solo in presenza di adeguata formazione e altrettanto adeguato aggiornamento il professionista designato può essere amministratore.

Si va, quindi, anche nel caso di nomina giudiziale (anzi, a ben vedere, proprio nel caso di nomina giudiziale, in ragione della particolare delicatezza dell'incarico affidato all'amministratore giudiziario), verso una sempre più spiccata “professionalizzazione” dell'amministratore di condominio, in relazione alla quale, in considerazione della previsione di un rigoroso percorso di aggiornamento formativo e, a monte, di una spiccata formazione culturale e professionale, è necessario un radicale cambio di prospettiva.

Le Associazioni Professionali (come ANACI) stanno certamente facendo al loro parte, anche nella prospettiva delineata dalla l. n. 4/2013, ma possiamo comunque tentare di andare oltre e per farlo è necessario porre mente proprio alle concrete modalità della nomina.

Tutti noi sappiamo che in tema di gestione del condominio una delle implicazioni

fondamentali è quella della rendicontazione *ex art. 1130-bis c.c.*, che si àncora essenzialmente all'efficace indicazione della spesa o dell'esborso sostenuto e alla sua approvazione da parte dell'assemblea.

E tutti noi sappiamo che mai, nel codice e men che meno nella norma da ultimo citata, si parla di bilancio.

E tutti noi, ancora, sappiamo che il bilancio (e, soprattutto, il bilancio societario) non è, a tutto voler concedere, che un "lontano parente" della "rendicontazione", legata, nello specifico, alla professionalità dell'amministratore.

E allora c'è da chiedersi se non sia il caso, in relazione alla duplice e per molti versi complementare necessità:

1) di assicurare che anche nell'ipotesi di nomina giudiziale *ex art. 1129, 1° comma, c.c.* sia concretamente assicurato che l'investitura del Tribunale si rivolga nei confronti di un professionista "adeguatamente formato" (e formato con "continuità");

2) di garantire, ove necessario, un controllo di congruità contabile *ex art. 1130-bis c.c.* della rendicontazione abbia luogo secondo le regole proprie del diritto condominiale (sicuramente "norma speciale") e non secondo quelle applicate in tema di revisione del bilancio societario;

di pensare – come è avvenuto in alcuni Tribunali – di implementare l'albo dei consulenti tecnici (*ex art. 13 disp. att. c.p.c.*) con l'individuazione di una specifica categoria di professionisti dotati di altrettanto specifica competenza professionale in materia di gestione condominiale, all'interno della quale individuare, ove occorra, sia gli esperti contabili ai quali demandare la l'eventuale "revisione della contabilità del condominio" (*ex art. 1130-bis c.c.*), sia (e magari sempre per il tramite dell'interrelazione con le associazioni di categoria, direttamente coinvolte nella formazione permanente), i professionisti da nominare quali amministratori giudiziali (*ex art. 1129, 1° comma, e, perché no, ex art. 1105 c.c.*)

Non vedremmo (data l'indicazione non tassativa delle categorie posta dall'art. 13 disp. att., che contiene una prescrizione minima – "*debbono sempre esser comprese*" – e non esclusiva) ostacoli all'individuazione di un'apposita sezione o sottosezione, comprendente la "categoria" di "professionisti dell'amministrazione condominiale", atteso, tra l'altro, che la norma sull'istituzione degli albi non tiene conto della sopravvenuta normativa sulle professioni non ordinistiche certamente successiva alle disposizioni di attuazione codicistiche (né nulla in contrario dispone l'art. 16-*nonies* d.l. n. 179/2012).

In altri – e conclusivi – termini (con buona pace della nota, ma non per questo condivisibile, sentenza n. 7874/2021), a far tempo dall'entrata in vigore dell'art. 71-bis disp. att. c.c., introdotto dalla l. n. 220 del 2012, l'assunzione della carica di amministratore condominiale deve ritenersi necessariamente subordinata al possesso di requisiti di professionalità, anche per quel che riguarda la formazione permanente, e onorabilità normativamente individuati in via preventiva, pacifico essendo che quella dell'amministratore rientra indiscutibilmente nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, di cui alla l. 14 gennaio 2013, n. 4.

Per cui, perché sia efficacemente esercitata (e perché possa esserne, se del caso, sindacato il suo esercizio), è necessario che, anche – e soprattutto – nel caso in cui ciò debba avvenire in sede giudiziaria (pacifico essendo che in sede contrattuale dispone direttamente la legge), la nomina investa soggetto che assicuri una specifica “professionalità”, *id est*, un'adeguata formazione culturale.

*Del resto (per quel che può valere un “particolare”), sempre il Tribunale di Venezia ha dato atto, nell'ambito di una vertenza avente ad oggetto un'accusa di mala gestio rivolta a un amministratore, che “la peculiarità della controversia rende necessaria la nomina di un professionista specializzato in revisione dei conti in ambito condominiale e che tale professionalità non è stata rinvenuta tra i nominativi iscritti all'albo”, tant'è che il G.U. disponeva, ai sensi dell'art. 22 disp. att. c.p.c., “la trasmissione del provvedimento di nomina come CTU di un professionista “non iscritto in alcun albo” al Presidente del Tribunale per gli adempimenti di competenza: il Presidente dava atto della correttezza del provvedimento del G.U., ma ciò non fa che rendere ancor più stringente la soluzione del problema relativo alla specificità dei professionisti giudizialmente nominati come amministratori e come consulenti per la revisione contabile.*