

ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

SOMMARIO: a) *Attribuzioni*: a-1) *Assunzione di obbligazioni in nome e per conto del condominio*; a-2) *Atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni*; a-3) *Attività di intermediazione*; a-4) *Disciplina dell'uso delle cose comuni*; a-5) *Erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria*; a- 6) *Rendiconto*; a-7) *Riscossione dei contributi*; a-8) *Stipulazione di contratti*; a-9) *Vigilanza*.

a) **Attribuzioni**

a-1) Assunzione di obbligazioni in nome e per conto del condominio

Essendo la sua legittimazione attiva ristretta alle materie che formano oggetto delle attribuzioni sostanziali (art. 1131, comma 1, c.c.), l'amministratore condominiale convenuto in giudizio avente ad oggetto parti comuni dell'edificio può proporre una domanda riconvenzionale soltanto se munito di specifico mandato, non essendo sufficiente il potere, conferitogli dall'art. 1131, comma 2, c.c., di resistere alla domanda della controparte.

* *Cass. civ., sez. II, 19 maggio 2004, n. 9463, Cond. via Fratelli Ciocca 10 in Avellino c. Colantuono.*

Quando l'amministratore del condominio (che è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica che di norma agisce o è convenuto in giudizio nell'ambito delle cose comuni, per mezzo della persona dell'amministratore) abbia assunto obbligazioni in nome e per conto del condominio nei limiti delle sue attribuzioni o eseguendo deliberazioni assembleari, tali obbligazioni sono riferibili ai condomini, con la conseguenza che il terzo contraente può agire per ottenere il pagamento sia nei confronti dell'amministratore sia nei confronti dei singoli condomini e che la sentenza eventualmente ottenuta nei confronti dell'amministratore può essere fatta valere nei confronti dei singoli condomini, pur se non indicati nominativamente nella sentenza, salvo il diritto di chi ha pagato di esercitare verso i condebitori l'azione di regresso e di dividere nei rapporti interni il debito medesimo, mentre sono irrilevanti ai fini dell'obbligo del condomino esecutato i rapporti interni dello stesso con il condominio o l'eventuale esistenza di un fondo comune che non è il patrimonio dell'ente.

* *Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1982, n. 6866, Zenzocchi c. Tincolini.*

Poiché i limiti al potere rappresentativo dell'amministratore, desumibile dagli artt. 1130 e 1131 c.c., sono posti nell'esclusivo interesse del condominio, il terzo non è legittimato a far valere il superamento di essi nel negozio concluso con detto amministratore (nella specie un appaltatore aveva impugnato la clausola compromissoria, accedente al relativo contratto concluso con l'amministratore, perché atto di straordinaria amministrazione ex art. 807, ultimo comma, c.p.c.).

* *Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 1997, n. 1559, Imp. Edile Donnarumma c. Cond. Via Cosenza nn. 258 e 262.*

a-2) Atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni

Gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio in condominio che l'amministratore è tenuto a compiere 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 condominio che abusi della cosa comune.

* *Cass. civ., sez. II, 11 dicembre 1972, n. 3561.*

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.

* *Cass. civ., sez. II, 8 settembre 1997, n. 8719, Cond. Via Negrelli n. 47 Verona c. Gabbin.*

L'art. 1130 c.c., che disciplina le attribuzioni dell'amministratore del condominio, non può essere inteso nel senso di limitare gli atti conservativi che l'amministratore deve compiere (art. 1130 n. 4) ai soli provvedimenti cautelari, ma comprende tutto ciò che mira all'integrità delle cose comuni; pertanto l'amministratore del condominio può agire senza autorizzazione dell'assemblea non solo per proporre l'azione di danno temuto, ma anche per ottenere il risarcimento del danno cagionato alle parti comuni dello stabile condominiale, allorché tale danno si concreti nelle spese occorrenti per la rimessione delle cose nel primo stato.

* *Cass. civ., sez. II, 22 aprile 1974, n. 1154.*

In tema di condominio negli edifici, l'azione contro il condomino, diretta a conseguire la rimozione di un'opera da questi eseguita che sia lesiva del godimento e del possesso degli altri condomini sulla cosa comune o comunque pregiudizievole della destinazione o dell'estetica della stessa, può essere esperita dall'amministratore del condominio, senza necessità di autorizzazioni assembleari, atteso che essa integra un atto conservativo (dello stato di fatto o) dei diritti inerenti alle cose oggetto di comproprietà, come tale rientrante nei limiti delle attribuzioni dell'amministratore previste dall'art. 1130, n. 4, cod. civ. e che, ai sensi del successivo art. 1138, non risultano derogabili neppure in sede di regolamento di condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1986, n. 6593, Di Cintio c. Co. V. Bolo 49 BA.*

La norma contenuta nell'art. 1130 n. 4 cod. civ. – posta in relazione all'art. 1131 stesso codice – non va interpretata nel senso che l'amministratore di edificio condominiale possa chiedere – senza autorizzazione dell'assemblea – solo misure cautelari, in quanto la norma ha riguardo a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni, e perciò anche dell'edificio stesso, tra i quali rientra l'azione proposta ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. contro l'appaltatore, diretta a rimuovere gravi difetti della costruzione che possono porre in pericolo la sicurezza dell'edificio, senza che tale legittimazione *ad processum* possa venir meno a seguito dell'intervento in giudizio di singoli condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 18 febbraio 1980, n. 1178, Cond. La Stella c. Soc. De Capitani.*

L'art. 1130, primo comma, n. 4, c.c., menzionando gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, non si riferisce soltanto alle misure cautelari, ma anche a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni dell'edificio condominiale. Quindi l'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'art. 1669 c.c., relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche se privo della preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

* *Cass. civ., sez. II, 28 marzo 1997, n. 2775, Ferrari c. Cond. via Cassanello n. 10 di Zelo Buon Persico.*

In tema di condominio di edifici la norma del quarto comma dell'art. 1130 cod. civ. va intesa nel senso che l'amministratore, oltre a chiedere i provvedimenti cautelari, è abilitato anche a compiere tutti gli atti diretti alla conservazione della integrità delle cose comuni, con la conseguenza che il medesimo può esercitare, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condomini sia l'azione di danno temuto, sia quella di cui all'art. 1669 cod. civ. contro l'appaltatore al fine di ottenere il risarcimento del danno cagionato alle parti comuni dell'edificio nel caso di rovina di questo o gravi vizi di costruzione che ne mettano in pericolo la sicurezza, senza trovare deroga per il caso in cui le opere di rifacimento dell'edificio siano state già eseguite a cura dello stesso amministratore.

* *Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 1985, n. 152, Chiesa c. Soc. Torino Centro.*

Negli edifici condominiali l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla imminente o avvenuta rovina di parti comuni della costruzione incombe sull'amministratore, pur potendo esso risorgere in via autonoma a carico dei singoli condomini qualora, per cause accidentali, l'amministratore non possa adoperarsi allo scopo suindicato con la necessaria urgenza.

* *Cass. pen., sez. I, 15 maggio 2001, n. 19678 (ud. 26 gennaio 2001), Di Stefano, in Arch. loc. e cond. 2001, 524.*

È configurabile una responsabilità aquiliana dell'amministratore di un condominio che, in presenza nel complesso condominiale di scritte offensive di un terzo e, quindi, di un fatto che integra un reato, non abbia provveduto, una volta sollecitato dalla parte lesa, all'eliminazione delle stesse, evitando in tal modo che il reato fosse portato a ulteriori conseguenze.

* *Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2002, n. 9055, Fasolo c. Fiumi, in Arch. loc. e cond. 2002, 554.*

La sostituzione di un lucchetto ad un cancello comune ed il ripristino delle originarie condizioni dell'illuminazione (alterata abusivamente da un condomino) sono interventi che l'amministratore può prendere di propria iniziativa e senza necessità di mandato assembleare, attesa la loro evidente natura di atti conservativi dei diritti di tutti i condomini sulle cose comuni.

* *Trib. civ. Milano, 18 maggio 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 819.*

È legittima, ai sensi dell'art. 1130, n. 4 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale con la quale si incarica l'amministratore di verificare la sussistenza dei requisiti necessari all'esercizio di un laboratorio di medicina nucleare nei locali di proprietà di un condomino.

* *Corte app. civ. Milano, 16 giugno 1989, in Giur. mer. 1990, 986.*

L'amministratore condominiale che richiami i condomini ad un corretto uso delle cose e dei servizi comuni e, qualora rilevi delle scorrettezze, operi in modo da porvi rimedio, agisce correttamente nell'ambito delle

attribuzioni di cui all'art. 1130, n. 4, c.c. e la susseguente presa d'atto dell'assemblea non si risolve in una vera e propria delibera, ma in una mera constatazione positiva dell'operato dell'amministratore che comunque poteva provvedere a prescindere dalla volontà assembleare; ne consegue che la questione non doveva essere posta all'ordine del giorno, né poteva essere impugnata la detta presa d'atto da parte dei condomini.

* *Trib. civ. Milano, 26 marzo 1992, in Arch. loc. e cond. 1992, 616.*

a-3) Attività di intermediazione

Il requisito della «indipendenza» indispensabile per la sussistenza del rapporto di mediazione va inteso come assenza di ogni vincolo di mandato, di prestazione d'opera, di preposizione *institoria* e di qualsiasi altro rapporto che renda riferibile al dominus l'attività dell'intermediario. Di conseguenza con riguardo alla compravendita di un appartamento compreso in fabbricato condominiale, all'amministratore del condominio non è precluso di espletare attività di intermediazione, tra il singolo condomino alienante ed il terzo acquirente, attesa l'estraneità del detto affare alla sfera delle attribuzioni entro cui, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., è circoscritto il potere dell'amministratore di rappresentare il singolo condomino e di tutelare gli interessi dell'ente di gestione al quale lo stesso partecipa.

* *Cass. civ., sez. III, 14 marzo 1984, n. 1750, Izzo c. Pistone.*

a-4) Disciplina dell'uso delle cose comuni

In tema di condominio negli edifici, il dovere dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 n. 2 cod. civ., di controllare e disciplinare il godimento di locali comuni (nella specie, locali destinati ad alloggio del portiere dopo la soppressione del servizio di portierato), implica, in mancanza di diverse disposizioni dell'assemblea, il diritto di detenere le chiavi dei suddetti locali, per assicurarne l'uso da parte dei singoli condomini in condizioni di parità.

* *Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1983, n. 5076, De Lorenzo c. Cond. V. Patern.*

In tema di condominio negli edifici, l'attività dell'amministratore, nell'esercizio del suo potere-dovere (art. 1130 c.c.) di curare l'osservanza delle norme del regolamento di condominio concernenti l'uso delle parti comuni, che sia stata successivamente approvata dall'assemblea dei condomini, deve ritenersi dalla stessa ratificata con efficacia retroattiva, a norma dell'art. 1399 c.c., senza pregiudizio per il diritto dei condomini assenti o dissenzienti di impugnare la delibera assembleare di ratifica, né del regime giuridico relativo alle forme ed ai termini di esercizio del diritto medesimo, quali previste dall'art. 1137 c.c., con la conseguenza che, allorché, a seguito delle contestazioni mosse da un condomino in ordine all'operato dell'amministratore (nella specie, in tema di utilizzazione dell'area di parcheggio condominiale ed ai criteri, nel regolamento dettati, concernenti l'assegnazione per sorteggio dei posti auto disponibili), tale operato, sottoposto all'assemblea dei condomini, sia dalla stessa approvato, è dalla data della relativa deliberazione (o, per gli assenti, da quella della comunicazione del verbale della decisione) che decorre il termine per impugnare di trenta giorni stabilito, a pena di decadenza, dall'art. 1137, terzo comma, c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 9 giugno 1990, n. 5620, Sebillio c. Cond. Napoli.*

L'amministratore di un edificio in condominio 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. civ., 25 luglio 1967, n. 1945.*

a-5) Erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria

L'assunzione dell'obbligo di erogazione delle spese necessarie per l'esercizio dei servizi comuni rientra, ai sensi dell'art. 1130 n. 3 cod. civ., fra le attribuzioni proprie dell'amministratore del condominio, senza che al riguardo occorra alcuna delibera della 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, primo comma, cod. civ.

* *Cass. civ., **Sezioni Unite**, 17 giugno 1988, n. 4126, Cond. Parco Res. c. Soc. Iceam.*

a-6) Rendiconto

In tema di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea condominiale, benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà. (Nella specie, la S.C., in applicazione del succitato principio,

ha confermato la sentenza di merito, secondo la quale la mancata indicazione nell'avviso di convocazione dell'assemblea del luogo e delle ore in cui sarebbe stato possibile l'esame della documentazione contabile era insufficiente a far ritenere dimostrato da parte dei condomini l'impossibilità di prenderne visione).

* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2004, n. 1544, Bacino ed altri c. Cond. Via Rizzo 74, Palermo.*

In tema di modalità di redazione del rendiconto da parte dell'amministrazione del condominio, deve escludersi che la mancata, analitica indicazione dei nominativi dei condomini morosi nel pagamento delle quote condominiali e degli importi da ciascuno di essi dovuti incida sulla validità della delibera di approvazione del medesimo, non comportando siffatta omissione neppure una irregolarità formale di detta delibera, sempre che le poste attive e passive risultino correttamente iscritte nel loro importo.

* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2004, n. 1544, Bacino ed altri c. Cond. Via Rizzo 74, Palermo.*

In tema di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea condominiale, benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà (Nella specie, la S.C., in applicazione del succitato principio, ha confermato la sentenza di merito, secondo la quale la mancata indicazione nell'avviso di convocazione dell'assemblea del luogo e delle ore in cui sarebbe stato possibile l'esame della documentazione contabile era insufficiente a far ritenere dimostrato da parte dei condomini l'impossibilità di prenderne visione).

* *Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2004, n. 1544, Bacino c. Condominio Via Rizzo 74, Palermo.*

In tema di condominio degli edifici, la validità dell'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo non postula che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per il bilancio delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore. Sono, pertanto, valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, eventualmente aumentato di una certa percentuale, in tal modo risultando determinate, per riferimento alle spese dell'anno precedente, sia la somma complessivamente stanziata, sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali.

* *Cass. civ., sez. II, 25 maggio 1984, n. 3231, Colaci c. Con. V. Casil. 387.*

L'obbligo dell'amministratore del condominio di sottoporre, alla fine di ciascun anno, il conto della sua gestione all'approvazione dell'assemblea dei condomini può essere assolto senza l'osservanza di particolari formalità, essendo a tal fine sufficiente – quanto meno nel caso in cui il conto di riferisce a condomini di modeste proporzioni – che esso, anche se non redatto in rigorosa forma contabile, contenga gli elementi essenziali occorrenti per rendere intelligibili, ai singoli condomini, le modalità di impiego dei fondi anticipati dai medesimi per la gestione del condominio, con enunciazione delle spese, suddivise per categorie e ripartite tra i condomini in proporzione delle rispettive quote.

* *Cass. civ., 25 novembre 1975, n. 3936.*

Poiché tutta l'attività dell'amministratore di un condominio è soggetta al controllo assembleare, in sede di rendiconto della gestione annuale, previsto dall'art. 1130 c.c., egli è tenuto ad informare l'assemblea sia di quanto abbia compiuto in esecuzione del preventivo già da essa approvato, sia delle ulteriori determinazioni da lui assunte ed attuate nel corso della gestione stessa, specie se esse comportino oneri non contemplati nel preventivo.

* *Cass. civ., sez. II, 20 marzo 1969, n. 864.*

La contabilità presentata dall'amministratore del condominio non è necessario che sia redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma deve essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione.

* *Cass. civ., sez. II, 7 luglio 2000, n. 9099, Bittolo Bon Giovanni c. Cond. Altissimo di Portogruaro.*

L'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini del rendiconto di un determinato esercizio non presuppone che la contabilità sia redatta dall'amministratore con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma è sufficiente che la contabilità sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione.

* *Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1994, n. 3747, Papone c. Cond. Via Pirinoli.*

Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e pertanto l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando invece all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore.

* *Cass. civ., sez. II, 4 giugno 1999, n. 5449, Franco c. Comunione del Parco Villa e Verde, Napoli.*

L'obbligo dell'amministratore di un condominio edilizio di sottoporre alla fine di ogni anno la gestione all'approvazione dell'assemblea dei condomini può essere assolto senza speciali forme bastando l'indicazione degli elementi necessari all'intelligibilità dei modi di impiego dei fondi e della ripartizione delle spese.

* *Cass. civ., 25 luglio 1977, n. 3309.*

In tema di condominio degli edifici, la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo, nonché dei relativi riparti, non postula che la predetta contabilità sia stata redatta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo a tal fine sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini medesimi le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri di quell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore.

* *Cass. civ., sez. II, 7 ottobre 1982, n. 5150, Parenzan c. Con. V. Revoltell.*

In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili 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 la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, ed i relativi costi siano assunti dai condomini istanti.

* *Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2001, n. 15159, Obbialero c. Nigra.*

L'amministratore del condominio cessato dall'ufficio deve rendere al condominio-mandante il conto e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato, obbligo che sorge a seguito della conclusione dell'attività gestoria. Alla scadenza di esso, sia che avvenga a fine dell'anno, sia che venga anticipata da una delibera di revoca, l'amministratore deve dare conto della gestione e restituire le somme che detiene per conto dell'ente condominiale.

* *Giud. pace Avellino, 22 settembre 2005, Manganelli c. Cond. Via XXV Aprile 18, Ariano Irpino, in Arch. loc. e cond. 2006, 61.*

In tema di condominio degli edifici, non è necessario che la contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle previste dalla legge in tema di società, essendo al contrario sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita.

* *Trib. civ. Roma, sez. V, 21 novembre 1994, n. 16077, Cancani c. Condominio di Via Amiterno n. 5, Roma, in Arch. loc. e cond. 1995, 656.*

Il rendiconto di cui all'art. 1130, u.c., c.c., non è un mero documento contabile contenente una serie di addendi, ma è un atto con il quale l'amministratore giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti; pertanto l'approvazione di un rendiconto privo degli allegati documenti giustificativi delle spese è affetta da contrarietà alla legge e la relativa deliberazione è quindi annullabile.

* *Corte app. civ. Milano, sez. I, 1 ottobre 1993, n. 1824, Soc. Imced c. Cond. di viale Brianza n. 6 Milano, in Arch. loc. e cond. 1994, 579.*

Per la redazione del rendiconto che a fine esercizio l'amministratore deve presentare non sono richieste forme particolari, occorrendo solo che siano rese intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita con le relative quote di ripartizione.

* Trib. civ. Parma, sez. II, 11 dicembre 1998, n. 1079, *Di Liberto c. Condominio Via L. da Vinci n. 28, Parma*, in Arch. loc. e cond. 1999, 646.

In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili 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 la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, ed i relativi costi siano assunti dai condomini istanti.

* Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2001, n. 15159, *Obbialero c. Nigra*, in Arch. loc. e cond. 2002, 165.

La validità dell'approvazione da parte dell'assemblea del rendiconto di un determinato esercizio non postula che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con forme rigorose, in analogia con quanto previsto per il bilancio di società di capitali; è, invece, sufficiente che la contabilità e il rendiconto siano idonei a rendere intelligibili ai condomini le voci di entrata e di uscita con le relative quote di ripartizione, perché rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore.

* Trib. civ. Milano, 4 marzo 1991.

La validità dell'approvazione del rendiconto non postula la redazione della predetta contabilità da parte dell'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci di società, essendo a tal fine sufficiente la sua idoneità a rendere intellegibile ai condomini medesimi le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione, né richiede la trascrizione delle voci nel verbale assembleare ovvero un precedente analitico dibattito o esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri di quell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione della stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore.

* Trib. civ. Torre Annunziata, 12 febbraio 1998, n. 171, *Quercia c. Condominio Castello Giusso di Vico Equense, Via XI Febbraio 24*, in Arch. loc. e cond. 1999, 290.

Il diritto dei condomini di ottenere dall'amministratore la giustificazione delle spese esposte e l'esibizione dei documenti contabili può essere esercitato normalmente in occasione dell'assemblea convocata per l'approvazione annuale del rendiconto. Tale diritto può essere riconosciuto anche al di fuori della sede assembleare, quando sussista un interesse concreto e attuale del singolo condomino. Peraltro, il riesame del rendiconto è consentito in sede giudiziaria soltanto in quanto non sia precluso per effetto della definitiva approvazione da parte dell'assemblea, perché non è ammissibile attribuire in via generale neppure al singolo condomino la facoltà di contestare i conti, rimettendo così in discussione, oltre il termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., la deliberazione di approvazione del conto votata dalla maggioranza.

* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 7 marzo 1996, n. 2205, *Condominio di Via Mercalli n. 7 in Milano c. Centini*, in Arch. loc. e cond. 1997, 108.

Posto che destinatario del rendiconto di gestione è l'assemblea quale tipica espressione della collettività condominiale mandante, l'approvazione del rendiconto stesso in sede assembleare rappresenta di per sé fatto impeditivo dell'ulteriore esercizio di poteri di controllo sulla gestione economica da parte del singolo condomino, salva l'ipotesi di invalidità della deliberazione assembleare per eccesso di potere sotto i profili procedurali e/o sostanziali, ricorrenti qualora l'assemblea abbia fatto malamente uso della propria discrezionalità in danno della posizione del singolo condomino esprimendo il proprio benessere nei confronti dell'operato dell'amministratore che abbia in concreto impedito al singolo una verifica documentale preventiva ovvero che abbia esposto costi non corrispondenti ad esborsi di effettiva competenza della collettività.

* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 30 novembre 1995, n. 10799, *Dalzini c. Condominio di Via Tasso n. 26, Bresso*, in Arch. loc. e cond. 1996, 954.

In materia di approvazione del rendiconto dell'amministratore di condominio, fra le competenze dell'assemblea non rientra la facoltà di disporre di beni e somme di danaro a beneficio dell'amministratore o di altri soggetti in mancanza di una idonea causa obbligatoria.

* Trib. civ. Milano, 4 marzo 1991.

Al rendiconto dell'amministratore di condominio, il quale svolge una prestazione di collaborazione riconducibile alla figura del mandato, sono applicabili i principi generali relativi all'obbligo di rendiconto e di giustificazione delle singole partite e alle modalità e ai limiti secondo cui possono sollevarsi contestazioni.

* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 16 settembre 1993.

L'approvazione, da parte dell'assemblea, dell'operato dell'amministratore, anche in assenza di tutti gli elementi di carattere formale che integrano il procedimento di rendiconto, non può precludere l'azione del singolo condomino volta a controllare la gestione dell'amministratore e la documentazione ad essa inerente.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 15 giugno 1989, in Arch. loc. e cond. 1991, 157.*

L'amministratore di condominio è tenuto a rendere in sede assembleare il conto della gestione da lui condotta. È pertanto legittima la revoca dell'incarico dell'amministratore che renda il conto della gestione tramite una semplice informativa semestrale inviata ai condomini, senza che questi siano convocati in assemblea.

* *Corte app. civ. Bari, sez. III, decr. 15 maggio 1997, n. 7, Lo Russo, in Arch. loc. e cond. 1997, 647.*

Con la cessazione dall'incarico l'amministratore uscente deve rendere i conti della sua gestione. In mancanza il tribunale potrà avallare un rendiconto fatto dal susseguente amministratore o da un perito.

* *Trib. civ. Milano, 27 settembre 1990, in L'Ammin. 1991, n. 9.*

Ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili 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 la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza.

* *Trib. civ. Bologna, 9 aprile 2002, n. 1301, Boschi C. e altro c. Condominio via B. Marcello 2-4/6 in Bologna, in Arch. loc. e cond. 2002, 612.*

L'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini del rendiconto di un determinato esercizio non presuppone che la contabilità sia redatta dall'amministratore con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma è sufficiente che la contabilità sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione.

* *Trib. civ. Bologna, 9 aprile 2002, n. 1301, Boschi C. ed altro c. Condominio via B. Marcello 2-4/6 in Bologna, in Arch. loc. e cond. 2002, 612.*

Il singolo condomino non ha diritto a controllare i documenti delle entrate e delle uscite dell'amministrazione condominiale. Nelle norme sul condominio di edifici non si riscontrano disposizioni che riconoscano tale diritto al condomino assente o dissenziente tant'è che anche l'omessa trascrizione, nel verbale dell'adunanza assembleare, del rendiconto presentato dall'amministratore non comporta la invalidità della deliberazione che ha approvato tale atto.

* *Giud. pace Casamassima, 24 ottobre 1995, n. 2, Cupertino c. Mastrangelo, in Arch. loc. e cond. 1995, 894.*

a-7) Riscossione dei contributi

L'amministratore del condominio, in quanto tenuto ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea (artt. 1130 e 1131 c.c.), ha la legittimazione ad agire nei confronti dei condomini inadempienti alle obbligazioni di pagamento dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, senza necessità di una specifica autorizzazione, trattandosi di controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni.

* *Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1992, n. 12125, Scopetta c. Cond. di Corso Lucci n. 56, Napoli.*

L'art. 63 disp. att. c.c. condiziona la possibilità dell'amministratore del condominio di ottenere ingiunzione immediatamente esecutiva, per il pagamento dei contributi dovuti dai partecipanti, all'esistenza di uno stato di ripartizione ritualmente approvato dall'assemblea, ma non osta a che l'amministratore medesimo, in difetto di detta condizione, possa richiedere ed ottenere decreto ingiuntivo non immediatamente esecutivo, per il pagamento di quei contributi.

* *Cass. civ., sez. II, 8 aprile 1977, n. 357.*

Per la riscossione dei contributi condominiali, l'amministratore può chiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea, soltanto fino a che l'esercizio cui tali spese si riferiscono non sia terminato, dovendo altrimenti agire in base al consuntivo della gestione annuale.

* *Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1789, Grandinetti c. Cond. Residence Acacie.*

In tema di amministrazione condominiale, una volta che il bilancio consuntivo sia stato approvato con la maggioranza prescritta dalla legge, l'amministratore, per ottenere il pagamento delle somme risultanti dal bilancio stesso, non è tenuto a sottoporre all'esame dei singoli condomini i documenti giustificativi delle spese effettuate (cosiddette «pezze d'appoggio»), dovendo gli stessi essere controllati prima dell'approvazione del

bilancio, senza che sia ammissibile la possibilità di attribuire ad alcuni condomini la facoltà di contestare i conti, rimettendo così in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza.

* *Cass. civ., sez. II, 23 maggio 1981, n. 3402, Carettoni c. Cond. V. Liscate.*

L'approvazione con le prescritte maggioranze, da parte dell'assemblea del condominio dell'edificio, del bilancio consuntivo, legittima l'amministratore ad agire per ottenere il pagamento delle somme risultanti dal bilancio stesso, senza essere ulteriormente tenuto a sottoporre all'esame dei singoli condomini morosi i documenti giustificativi delle spese adottate, espletandosi il relativo controllo in sede di approvazione del bilancio stesso.

* *Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1988, n. 4751, Menichini c. Cond. Petrarca.*

La riscossione dei contributi condominiali in base ad una deliberazione dell'assemblea di approvazione del relativo stato di ripartizione rientra tra le attribuzioni dell'amministratore (artt. 1130 e 1131 c.c.) il quale per ottenerne il pagamento può avvalersi del decreto ingiuntivo nell'interesse comune senza necessità di una preventiva autorizzazione dell'assemblea, ed *a fortiori* può impugnare la sentenza che sia stata emessa nel giudizio nel quale abbia rivestito la qualità di parte.

* *Cass. civ., sez. II, 5 gennaio 2000, n. 29, Cond. Via Moncenisio Collegno c. Peiretti.*

L'amministratore del condominio è legittimato, ex art. 1130, n. 3, cod. civ., senza necessità di deliberazione assembleare o di apposito mandato da parte dei condomini, ad agire in giudizio per riscuotere i contributi dovuti dai condomini al condominio, con la conseguenza che ove egli rivesta la qualità di avvocato può stare in giudizio, in rappresentanza di se stesso, senza necessità di una procura alle liti.

* *Cass. civ., sez. II, 18 gennaio 1990, n. 234, Giorgi c. Condominio Miramar, Via del Sagittario 6-Viale Vega 35, Ostia Lido.*

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. civ., sez. II, 29 dicembre 1999, n. 14665, De Piano c. Cond. Caffaro.*

Qualora il pagamento delle spese condominiali sia effettuato normalmente presso un istituto di credito delegato alla riscossione dei crediti condominiali, incombe all'amministratore che chiede il decreto ingiuntivo a norma dell'art. 63 disp. att. cod. civ. di accertare il mancato pagamento presso l'istituto delegato alla riscossione alla data dell'anzidetta richiesta, essendo irrilevante che il pagamento non risulti effettuato, a tale data, nelle mani del legale del condominio, il quale, nel richiedere al condominio moroso il pagamento delle spese condominiali in via stragiudiziale, abbia dichiarato di sostituire se stesso all'istituto di credito quale delegato alla riscossione, in difetto di prova che tale mandato sia stato effettivamente conferito dall'amministratore del condominio.

* *Cass. civ., sez. II, 7 dicembre 1982, n. 6665, Bianchi c. Cond. Orsini Ge.*

L'amministratore del condominio può promuovere il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali, e l'eventuale posizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non può estendersi alla nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovranno invece essere fatte valere in via separata con l'impugnazione di cui all'articolo 1137 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 8 agosto 2000, n. 10427, Cond. Parco Quadrifoglio via Romani Sant'Anastasia c. Rubino.*

Il potere dell'amministratore del condominio di ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo contro i singoli condomini, riconosciutogli dall'art. 63 delle disposizioni d'attuazione del codice civile per la riscossione dei contributi condominiali, si riferisce non soltanto ai contributi per spese ordinarie, ma anche a quelli relativi a spese straordinarie, ciò in quanto la norma non distingue tra gli uni e gli altri, limitandosi a porre come unica condizione che lo stato di ripartizione dei contributi di spesa dovuti dai singoli partecipanti al condominio sia stata già approvata dall'assemblea.

* *Cass. civ., sez. II, 12 maggio 1967, n. 993.*

Rientra tra le attribuzioni dell'amministratore del condominio di edifici, la riscossione dei contributi dovuti dai condomini in base allo stato di ripartizione valendosi, quando il preventivo sia stato approvato dall'assemblea, anche del procedimento giudiziario, compreso quello ingiuntivo, altresì nei confronti di chi, subentrato ad altro condomino, è tenuto al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed all'anno precedente.

* *Cass. civ., sez. II, 4 ottobre 1963, n. 2625.*

Per l'emissione del decreto ingiuntivo costituisce prova scritta qualsiasi documento proveniente dal debitore o dal terzo, che abbia intrinseca legalità e sia idoneo a dimostrare il diritto fatto valere; pertanto, l'amministratore condominiale può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo per i contributi dovuti dai condomini anche in base alle «ricevute» di pagamento mensili, ma in questo caso non può ottenere la clausola di immediata esecutività ex art. 63 c.c. att. e trans. per la quale è necessaria l'allegazione dello stato di ripartizione della spesa approvata dall'assemblea.

* *Cass. civ., sez. II, 29 marzo 2001, n. 4638, Lume c. Cond. Via F. Di Giorgi n. 4, Palermo, in Arch. loc. e cond. 2001, 535.*

In materia di riscossione dei contributi approvati dall'assemblea di condominio non è necessario accertare direttamente la posizione di proprietario del presunto condomino; la pretesa fatta valere dall'amministratore 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, che viene, quindi, in rilievo solo come presupposto di una fattispecie complessa, rilevante autonomamente sul piano giuridico, per giustificare l'errore del terzo in buona fede.

* *Trib. civ. Milano, sez. VIII, 3 marzo 1986, n. 1699, Mira c. Cond. Spazio Verde A., Turbigo, in Arch. loc. e cond. 1986, 476.*

L'amministratore del condominio non può agire in via monitoria per la riscossione dei contributi dovuti dai singoli condomini ai fini della esecuzione di lavori straordinari di ripristino dello stabile in difetto del relativo piano di riparto approvato dall'assemblea, salvo che esso sia stato delegato dall'assemblea stessa a calcolare le singole quote secondo prefissati criteri.

* *Trib. civ. Monza, 11 settembre 1992, Pontecorvo c. Cond. Garden City, in Arch. loc. e cond. 1993, 565.*

a-8) Stipulazione di contratti

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. civ., sez. II, 17 marzo 1993, n. 3159, Cordaro c. Cond. Tubero.*

La stipulazione di contratti di assicurazione del fabbricato, in quanto atto volto a conservare la cosa comune, rientra fra i compiti propri dell'amministratore e non necessita di preventiva autorizzazione dell'assemblea.

* *Trib. civ. Roma, 11 agosto 1988, Marullo c. Condominio via Nomentana 314, Roma, in Arch. loc. e cond. 1989, 532.*

Rientra tra i poteri attribuiti all'amministratore del condominio quello di stipulare i contratti che si avvisino necessari per provvedere alla manutenzione delle cose comuni o alla prestazione dei servizi comuni ex art. 1130 nn. 2 e 3 c.c. Ove poi l'assemblea, nell'approntare le spese che abbiano funzione di perseguire il comune interesse, dimandi espressamente all'amministratore il maggior potere di assumere obbligazioni con i terzi che quelle opere debbono materialmente eseguire, con delibera valida e non impugnata, non può imputarsi allo stesso amministratore alcun abuso nell'adempimento delle sue attribuzioni.

* *Trib. civ. Napoli, 10 dicembre 1990, in Arch. loc. e cond. 1991, 608.*

A differenza dei contratti conclusi dall'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni ed inerenti alla manutenzione dell'edificio condominiale o all'uso normale delle cose comuni, che sono vincolanti per tutti i condomini ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., quando invece si tratti di lavori che, seppure diretti alla migliore utilizzazione di cose comuni od imposti da una nuova normativa, comportino per la loro particolarità e consistenza un onere di spesa rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla manutenzione dell'edificio e che eccede per di più i limiti imposti dagli stessi condomini ai poteri dell'amministratore, la iniziativa del medesimo amministratore senza la preventiva deliberazione dell'assemblea è consentita solo se tali lavori presentino il carattere dell'urgenza. Difettando tale presupposto le iniziative assunte dall'amministratore stesso in riguardo ai lavori straordinari non creano obbligazioni per i condomini. (Nella fattispecie le opere commissionate dall'amministratore in difetto di deliberazione dell'assemblea riguardavano la trasformazione dell'impianto termico condominiale per conformarlo alle prescrizioni della L. 30 aprile 1976, n. 373).

* *Cass. civ., sez. II, 7 maggio 1987, n. 4232, Eurotermica CA c. Cond. G1 G2 G3.*

Tra le varie incombenze spettanti all'amministratore rientra anche quella di stipulare con la ditta erogatrice il contratto di somministrazione del riscaldamento, che rientra nella categoria delle spese di ordinaria amministrazione. I contratti che l'amministratore conclude nell'esercizio delle sue facoltà di provvedere alla

manutenzione dell'immobile e all'uso normale delle cose comuni sono vincolanti per i singoli condomini ai sensi dell'art. 1131 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 9 marzo 1967, n. 555.*

Nei poteri attribuiti all'amministratore di un condominio dall'art. 1130, nn. 2 e 3 c.c. rientra quello di stipulare i contratti che occorrono per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea dei condomini, sia all'ordinaria manutenzione e all'uso normale delle cose comuni sia alla prestazione dei servizi comuni, non escluso il riscaldamento centrale.

* *Cass. civ., sez. II, 20 luglio 1963, n. 1998.*

a-9) Vigilanza

Al fine di attivarsi per far cessare gli abusi, l'amministratore condominiale non necessita di alcuna previa delibera condominiale, posto che egli è tenuto *ex lege* a curare l'osservanza del regolamento di condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio. È, altresì, nelle sue facoltà, ai sensi dell'art. 70 att. c.c., anche quella di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento, ove lo stesso preveda tale possibilità.

* *Cass. civ., sez. II, 26 giugno 2006, n. 14735, Pescatore c. Blandini, in Arch. loc. e cond. 2006, 513.*

Tra le incombenze spettanti all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 1130 n. 2 c.c. rientra la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni anche per quanto attiene alle interferenze con i singoli appartamenti nonché il dovere di eseguire verifiche e di porre in essere le necessarie provvidenze intese a mantenere integra la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini.

* *Cass. civ., sez. II, 19 novembre 1996, n. 10144, Banditelli c. Condominio di Via Mancini n. 14, Napoli, in Arch. loc. e cond. 1997, 66.*

Gli obblighi di vigilanza che gravano sull'amministratore in presenza di un contratto di appalto vanno individuati nella diligenza della scelta dell'appaltatore e nella vigilanza sul generale andamento dello svolgimento dell'appalto, ma non possono certo estendersi sino a configurare un obbligo di verifica dell'esatta esecuzione tecnica dell'opera, che è demandata esclusivamente all'appaltatore il quale risponderà verso il committente secondo i comuni criteri della responsabilità contrattuale.

* *Trib. civ. Milano, 6 dicembre 1990.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [**Banche dati CONFEDILIZIA.**](#)