



I contratti dell'amministratore del condominio

L'amministratore di condominio deve provvedere all'erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni; spesso, ciò non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini, in quanto trattasi di esborsi (contributi, utenze, premi assicurativi, spese per il riscaldamento, ecc.) dovuti a scadenze e l'amministratore vi provvede in forza dei poteri a lui attribuiti dal codice civile e non come esecutore di specifiche delibe-

re dell'assemblea, senza che occorra preventiva autorizzazione assembleare che, comunque, arriverà con l'approvazione del bilancio e delle spese in sede di consuntivo di gestione, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo che legittima l'amministratore ad agire contro i condòmini morosi per il recupero delle quote poste a suo carico. Ai sensi degli artt. 1130 c.c., 1131, n. 3 c.c. e 1135, n. 4 c.c., l'amministratore stipula i contratti necessari per la ma-

nutenzione ordinaria dei beni comuni e per i lavori di manutenzione straordinaria deliberati dall'assemblea, ad esempio i contratti d'appalto, anche se è sempre salva la possibilità che questa riservi a sé l'approvazione delle singole clausole del contratto o dell'intero contratto (Cass. 22-2-1997, n. 1640). In tal caso l'amministratore lo farà approvare in assemblea, nel suo interesse.

Può invece sempre provvedere per le opere urgenti, e quindi ai lavori ed ai relativi contratti, in base ai poteri de-

rivanti dall'art. 1135 cod. civ., riferendone però alla prima assemblea o, meglio ancora, convocandola all'uopo per far ratificare quanto posto in essere in sede di urgenza, onde evitare contestazioni successive da parte dei condòmini o di alcuni di loro.

Rimane fermo l'obbligo di costituire il fondo speciale (di importo pari ai lavori) per lavori straordinari ed innovazioni, ai sensi dell'art. 1135 cod. civ.; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

© BY N.C. / AL. CUN. I DIRITTI RISERVATI.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

