

I PROVVEDIMENTI PRESI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO EX ART. 1133 C.C.

Il provvedimento con il quale l'amministratore del condominio di edificio, nell'esercizio dei suoi poteri di curare l'osservanza del regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 1, c.c., e di adottare provvedimenti obbligatori per i condomini, ai sensi dell'art. 1133 c.c., inviti un condomino (nella specie, mediante lettera raccomandata con determinazione di un termine per l'adempimento) al rispetto del divieto regolamentare di collocazione di targhe, senza autorizzazione, sulla facciata dell'edificio, non costituisce atto illecito, e non può, quindi, porsi a fondamento di una responsabilità risarcitoria personale dell'amministratore stesso.

** Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13689, Orlando co. Guida ed altri.*

In tema di condominio degli edifici, l'art. 1133 c.c. prevede la facoltà del ricorso all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ma "senza pregiudizio" del ricorso all'autorità giudiziaria, e, pertanto, non subordina il diritto alla tutela giurisdizionale al preventivo ricorso all'assemblea.

** Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13689, Orlando co. Guida ed altri.*

A norma dell'art. 1133 c.c., l'amministratore di condominio ha il potere di assumere provvedimenti obbligatori nei confronti dei condomini, i quali possono impugnarli davanti all'assemblea e, ricorrendone le condizioni, davanti all'autorità giudiziaria; pertanto, poiché l'amministratore è tenuto a garantire il rispetto del regolamento di condominio allo scopo di tutelare la pacifica convivenza, qualora egli inviti uno dei condomini al rispetto delle leggi o del regolamento vigenti, non è configurabile, a suo carico, alcun atto di turbativa del diritto altrui nel caso in cui egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell'ambito dei suoi poteri-doveri di cui agli artt. 1130 e 1133 c.c.. (Fattispecie in tema di azione di manutenzione del possesso promossa nei confronti dell'amministratore).

** Cass. civ., sez. II, 11 maggio 2011, n. 10347, Orlando co. Guida ed altri.*

In tema di responsabilità solidale o pro quota dei condomini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio, è applicabile il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condomini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote. Ciò in considerazione del fatto che: l'obbligazione, ancorché comune, è divisibile trattandosi di somma di denaro; la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e l'art. 1123 c.c. non distingue il profilo esterno da quello interno; l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote.

** Cass. civ., Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148.*

Mentre nei rapporti interni tra i singoli condomini le spese comuni sono ripartite pro quota, ai sensi dell'art. 1123 c.c. ed in base alle norme del regolamento condominiale, nei confronti dei terzi i condomini sono responsabili solidalmente per le obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, come quelle che l'amministratore abbia assunto (nella specie: per acquisto di combustibile per riscaldamento) in tale veste e nei limiti delle sue attribuzioni, così spendendo implicitamente il nome di tutti i condomini ed impegnandoli tutti in forza del rapporto di mandato collettivo con gli stessi intercorrente.

** Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1982, n. 2085.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

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

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