

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

# Il "ricorso" contro i provvedimenti presi in proprio dall'amministratore

Per parlare di provvedimenti presi in proprio dall'amministratore di condominio occorre fare riferimento alle attribuzioni proprie dell'amministratore elencate dall'art. 1130 cod. civ.; alle nuove prescrizioni aggiunte dall'art. 1129 cod. civ.; all'art. 1135, comma 2, cod. civ., quanto ai lavori urgenti; nonché, focalizzarsi sui principi di rappresentanza di cui all'art. 1131 cod. civ. E infatti, solo al di fuori delle attribuzioni che competono agli amministratori, i loro atti si rivelano illegittimi. In particolare, l'art. 1133 del codice prevede la facoltà del ricorso all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore (con la locuzione "è ammesso"), senza pregiudizio del ricorso all'Autorità Giudiziaria. E, quindi, l'art. 1133 non subordina il diritto alla tutela giurisdizionale al preventivo ricorso all'assemblea.

---

**Matteo Rezzonico**  
*Avvocato*

## Il contenuto dell'art. 1133

L'art. 1133 cod. civ. dispone che i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condòmini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giu-

diziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137 cod. civ.

A prescindere dal ricorso all'Autorità Giudiziaria, il condòmino che contesti un atto dell'amministratore può pertanto chiedere a quest'ultimo prima di tutto la convocazione dell'assemblea e di inserire nell'ordine del giorno la discussione sul provvedimento dell'amministratore. Se l'amministratore, non provvede, non rimane che fare riferimento al procedimento previsto dall'art. 66, comma 1, disp. att. cod. civ.<sup>1</sup> (ancorchè sul punto non si registrino opi-

---

1. L'art. 66, comma 1, disp. att. cod. civ., stabilisce che «L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 cod. civ., può esser convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condòmini possono provvedere direttamente alla convocazione».

nioni univoche)<sup>2]</sup>. Il ricorso all'assemblea non risulta soggetto a nessun termine decadenziale<sup>3]</sup>. Certo è che occorre sempre essere particolarmente attenti al rapporto tra provvedimento preso in proprio dall'amministratore, delibera assembleare e ricorso all'Autorità Giudiziaria, nel senso che quando un provvedimento preso in proprio dall'amministratore sia stato oggetto di ratifica da parte dell'assemblea, entra in gioco - ove la delibera assembleare di ratifica sia solo annullabile (e non nulla) - il termine decadenza di 30 giorni previsto dall'art. 1137 cod. civ.

Per completare il quadro, non rimane, dunque, che un attento esame di quali siano i compiti dell'amministratore, per comprendere quali siano gli atti che fuoriescano dalle sue competenze. Si vuole dire, che i provvedimenti presi in proprio dall'amministratore, soggetti al procedimento di cui all'art. 1133 cod. civ. non sono gli atti che gli competono alla stregua dei richiamati art. 1129, 1130, 1131 e 1135, comma 2, cod. civ., ma sono gli atti che fuoriescano dalle sue competenze, per i quali l'amministratore verserebbe in un'ipotesi di eccesso di mandato, (art. 1711 cod. civ.), salvo l'eventuale approvazione in sede di ratifica da parte dell'assemblea condominiale. Ed infatti il carattere volontario della rappresentanza dell'amministratore consente la ratifica con effetto retroattivo, da parte dell'assemblea, di eventuali azioni o iniziative assunte oltre i suoi poteri. Ci pare tuttavia superfluo evidenziare che quando l'amministratore assume un provvedimento al di fuori delle sue attribuzioni, i rischi connessi ad un'eventuale mancata ratifica da

parte dell'assemblea, rimangono a suo carico. Si pensi al caso in cui un amministratore di condominio abbia sottoscritto un contratto di manutenzione straordinaria dell'ascensore di durata pluriennale di contenuto economico rilevante o abbia autorizzato un'impresa ad eseguire il rifacimento dell'intera facciata condominiale, ancorchè solo in parte pericolante. Si tratta di atti che non rientrano tra le attribuzioni dell'amministratore e che possono addirittura generare profili di responsabilità. Solo esemplificativamente possiamo dire che l'amministratore di condominio, con riferimento all'art. 1108, comma 3, cod. civ., necessita del consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore ai nove anni; oppure che l'amministratore di condominio non può contrarre mutui per conto del condominio, tenuto anche conto del disposto dell'art. 1108, comma 4, cod. civ., per il quale l'ipoteca può essere consentita dalla maggioranza indicata nel primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune. Non può sottoscrivere cambiali per conto del condominio. Non possono inoltre essere ordinati dall'amministratore, salvo il consenso del proprietario, interventi sulle proprietà esclusive.

Se l'atto compiuto in eccesso di potere è invece approvato, anche per ratifica dall'assemblea, in questo caso non troverà applicazione l'art. 1133 cod. civ., ma l'art. 1137 cod. civ., in materia di impugnazioni di delibere assembleari.

2. Secondo altra opzione interpretativa, il rimedio contro la mancata convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore potrebbe essere una richiesta di revoca dell'amministratore e/o un'azione di danni da parte del singolo condòmino interessato, a prescindere dal procedimento di cui all'art. 66 disp. att. cod. civ.
3. Si vedano, Cass., sent. n. 472 del 13 febbraio 1976 e sent. n. 3775 del 10 giugno 1981, che puntualizzano che il provvedimento preso dall'amministratore in proprio e al di fuori delle sue attribuzioni è nullo e pertanto non soggetto a termine decadenziale.

## Nozioni procedurali e rapporti tra l'art. 1137 e l'art. 1133 cod. civ.

Il procedimento di impugnazione delle delibere assembleari condominiali è notoriamente disciplinato dall'art. 1137 cod. civ. La disposizione da ultimo richiamata prevede che: «Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condòmini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condòmino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria...». Tale procedimento prevede, quindi, l'esistenza di una assemblea/delibera da impugnare.

L'art. 1133 cod. civ. - rimasto invariato a seguito della legge 220/2012 di Riforma del condominio - dispone invece testualmente che «i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condòmini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'Autorità Giudiziaria nei casi e nel termine previsto dall'art. 1137».

La disposizione (piuttosto criptica) sembra indicare che, nell'ambito delle sue attribuzioni e dei poteri di rappresentanza, l'amministratore vincola i condòmini. Quando l'amministratore fuoriesce dalle sue attribuzioni, (o si ritiene che sia uscito da esse), è possibile:

- a. un ricorso/reclamo all'assemblea;
- b. un ricorso all'Autorità Giudiziaria.

Sub a, in relazione al “ricorso/reclamo” all'assemblea<sup>4</sup>, si evidenzia che il “ricorso all'assemblea” prescinde dal ricorso all'Autorità Giudiziaria. In particolare, il “ricorso all'assemblea”, non preclude la possibilità di adire l'Autorità Giudiziaria in caso di esito negativo della procedura, (a norma dell'art. 1137 cod. civ.), ma anche direttamente nel corso della procedura, (a norma dell'art. 1133 cod. civ.). È vero invece che una volta proposto il ricorso all'Autorità Giudiziaria a norma dell'art. 1137 cod. civ., contro l'assemblea, non è ammessa la proposizione del ricorso a norma dell'art. 1133 cod. civ. Il rimedio del ricorso di cui all'art. 1133 cod. civ. può essere esperito anche dal singolo condòmino, in qualsiasi tempo, purché l'atto di cui si chiede il riesame non abbia già prodotto interamente i suoi effetti, potendosi intravedere, in tale caso un difetto di interesse. Non sono previste procedure o forme particolari, anche se è opportuno che il “ricorso all'assemblea” ex art. 1133 sia presentato in forma scritta all'amministratore, il quale è tenuto a convocare, entro un termine congruo a seconda delle esigenze del caso, un'assemblea per decidere in merito. Va da sé che ove sia già stata convocata un'assemblea ordinaria o straordinaria, l'argomento potrebbe anche essere inserito e discusso tra le varie ed eventuali del relativo ordine del giorno. Ma sul punto occorrerebbe esaminare attentamente le singole fattispecie. Se l'amministratore non provvede alla convocazione, salvo ricorso diretto all'Autorità Giudiziaria di cui diremo sub b), non rimane che fare riferimento al procedimento previsto dall'art. 66 disp. att. cod. civ. La norma da ultimo richiamata stabilisce che l'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 cod. civ., può essere convocata in via

4. Sia il termine ricorso che il termine reclamo sono utilizzati in senso “atecnico”.

straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio (160 millesimi). Decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta i detti condòmini possono provvedere direttamente alla convocazione, con una sorta di autoconvocazione previa acquisizione dell'elenco di tutti i condòmini. Il ricorso all'assemblea non risulta soggetto a nessun termine di decadenziale.

Sub b), in caso di inerzia dell'amministratore e comunque (e a prescindere) sarà possibile proporre ricorso al Giudice competente per materia, con un atto/ricorso ex art. 1133 cod. civ.<sup>[5]</sup>, contro il provvedimento preso in proprio dall'amministratore, per arginarne gli effetti. E, dunque, è opportuno, anche per valutare l'interesse all'azione di cui all'art. 100 cod. proc. civ. che l'atto non abbia ancora spiegato del tutto i suoi effetti. Si tenga presente che, si potrà procedere all'impugnazione, anche in sede di ratifica dell'atto da parte dell'assemblea, con il procedimento di cui all'art. 1137 cod. civ. In tale caso, valgono tutti i limiti temporali (e non) previsti dalla normativa in materia di impugnazioni. Si vuole dire che per poter procedere con l'impugnazione avanti l'Autorità Giudiziaria, è necessario il rispetto del termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 cod. civ. di cui si è detto. È ulteriormente necessario aver votato in senso contrario o essersi astenuti oppure essere rimasti assenti. Solo se la delibera è radicalmente nulla l'impugnazione può essere presentata da chiunque vi abbia interesse in qualunque tempo a prescindere dal termine di 30 giorni.

## La giurisprudenza

Non sono molte le pronunce giurispruden-

ziali rilevanti, che si sono occupate dell'argomento, anche perché il procedimento di cui all'art. 1133 cod. civ., è strumento poco noto e poco utilizzato nella pratica.

In ogni caso, in ordine ai rapporti tra il procedimento di cui all'art. 1133 e il procedimento di cui all'art. 1137 cod. civ., si richiama la sentenza della Cass., sent. 22 giugno 2011, n. 13.689. Nel caso affrontato dalla Cassazione nella sent. n. 13.689/2011, a seguito di delibera (cosiddetta "di indirizzo"), un amministratore di condominio aveva diffidato un avvocato a rimuovere la targhetta professionale collocata nel vano antistante il portone (e a sostituire la lastra di marmo danneggiata), facendo riferimento all'art. 5 del regolamento condominiale contrattuale. L'art. 5 del regolamento condominiale contrattuale prevede, ("nella forma più larga possibile"), il divieto di collocare targhe sulla facciata del casggiato e nelle parti comuni dell'edificio, menzionando in particolare scale e ballatoi e consentendo l'apposizione di piccole targhe solo previa approvazione dell'assemblea di condominio. La targa, tra l'altro, era asportata da ignoti e ricollocata dall'avvocato. Il proprietario della targa, dunque, agiva contro il condominio e contro l'amministratore, (quest'ultimo chiamato anche in proprio), chiedendo oltre all'annullamento della delibera assembleare che si era occupata dell'argomento, la nullità del provvedimento "precettivo" dell'amministratore che aveva intimato la rimozione della targhetta, mediante diffida. Il Tribunale di Genova respingeva le domande. La Corte d'appello invece dichiarava la nullità del provvedimento dell'amministratore, condannando il condominio e l'amministratore al risarcimento dei danni. Ricorreva per Cassazione l'amministratore di condominio, evidenziando di aver agito nel-

5. In genere l'atto introduttivo utilizzato è la citazione (e non il ricorso).

l'ambito delle sue attribuzioni, con la conseguenza che nella fattispecie non poteva profilarsi l'eccesso di mandato (art. 1711 cod. civ.). Rientra in particolare tra i doveri dell'amministratore di condominio quello di far applicare il regolamento di condominio. La Cassazione, nell'accogliere il ricorso, stigmatizza l'errore in cui è incappata la Corte di appello di Genova, per la quale, sussiste la responsabilità dell'amministratore di condominio tutte le volte in cui l'incarico dell'assemblea abbia un oggetto illegittimo. Per la Cassazione, infatti, la pronuncia della Corte d'appello genovese:

- a. ignora la posizione del condominio e dei condòmini, che hanno diritto di far valere, anche tramite l'amministratore, l'osservanza del regolamento;
- b. commina all'amministratore una responsabilità, (come coautore dell'illecito), tutte le volte in cui una deliberazione dell'assemblea si riveli illegittima. Si legge nella sent. n. 13.389/2011: «l'assetto normativo che disciplina il condominio e che si estrinseca tra l'altro nell'obbligo di osservare il regolamento di condominio; nel potere – dovere dell'amministratore di eseguire le delibere dell'assemblea dei condòmini, art. 1135 cod. civ. e seguenti, e curare l'osservanza del regolamento di condominio e l'art. 1130 cod. civ. numero uno, (che si estrinseca N.D.R.) in quello di adottare provvedimenti, obbligatori per i condòmini, nell'ambito dei suoi poteri di cui all'art. 1133 cod. civ., impone una diversa ricostruzione. Si deve infatti ritenere che i condòmini, per l'ordinato svolgimento della vita condominiale, si siano assoggettati al regolamento, demandandone l'attuazione pratica all'assemblea e all'amministratore, secondo i poteri e i limiti tracciati nel regolamento stesso dalla legge. Va da sé che i margini di opinabilità interpretativa che sono intrinsecamente

connessi all'interpretazione e all'applicazione concreta dei testi normativi regolamentari, rientrano nel fisiologico dipanarsi della vita del condominio». Dalla pronuncia, si evince ulteriormente che anche se sussistano incertezze o dubbi interpretativi, è possibile adottare provvedimenti di portata obbligatoria per il condòmino e che questi può ricorrere all'assemblea o anche proporre impugnazione ex art. 1137 cod. civ. Fuoriesce dalla prospettiva della illiceità una fattispecie in cui la contestazione dell'agire del singolo condòmino sia effettuata mediante un provvedimento astrattamente riconducibile nell'ambito delle prescrizioni regolamentari e dei poteri spettanti all'amministratore. La Corte di Genova – che ha considerato illecita l'iniziativa dell'amministratore finalizzata a far rispettare il divieto regolamentare di collocazione della targa, (senza autorizzazione) - non ha rispettato questi criteri. L'iniziativa dell'amministratore era legittimata dal dovere di curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, numero 4, cod. civ.). Va quindi escluso che l'iniziativa dell'amministratore costituisca iniziativa negligente, estranea alla funzione ricoperta e al rapporto organico con il condominio, al quale restava imputabile l'atto di difesa del regolamento. L'amministratore doveva, dunque, essere assolto anche dalla domanda di risarcimento danni ex art. 2043 cod. civ. e art. 1176 cod. civ. tenuto conto che il suo comportamento non poteva essere considerato illecito o negligente.

Per il Trib. di Ariano Irpino, sent. 16 giugno 2011, n. 300, a tenore dell'art. 1133 cod. civ., l'amministratore di condominio può ordinare interventi "tampone" e chiedere il pagamento di spese riguardanti la manutenzione di un terrazzo a livello. Va da sé che ove l'intervento non sia considerato urgente oppure

il criterio di ripartizione della spesa sia un criterio non conforme all'art. 1126 cod. civ. o al regolamento, il singolo condòmino che si reputi danneggiato ha diritto di procedere a norma dell'art. 1133 cod. civ. con il ricorso all'assemblea o all'Autorità Giudiziaria. Il Tribunale di Ariano Irpino evidenzia che il ricorso all'assemblea non è necessario per potersi rivolgere all'Autorità Giudiziaria ex art. 1133 cod. civ.

Il provvedimento della Cass. n. 6557 del 18 marzo 2010 interpreta l'art. 1133 come disposizione volta a delimitare i poteri di rappresentanza dell'amministratore di condominio, chiarendo che l'amministratore, quando agisce nei limiti dei poteri attribuitigli dalla legge o di quelli conferitigli dall'assemblea rappresenta il condominio e pertanto, ove ne abbia speso il relativo nome, contrae per conto dello stesso, con conseguente riferibilità diretta dei relativi rapporti all'anzidetto ente di gestione. Tale principio si desume non solo dall'art. 1131 cod. civ., che fa riferimento alle attribuzioni elencate nel precedente art. 1130 cod. civ., ma anche dall'art. 1133 cod. civ. che prevede l'obbligatorietà per tutti i condòmini (e quindi per il condominio) dei provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri. Conseguentemente, nel caso in cui l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, comma 2, cod. civ. 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, in cui l'amministratore 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. In materia di condominio, infatti, a differenza che nell'ambito societario, non vige il principio del ragionevole affida-

mento da parte dei terzi sull'operato e sui poteri dell'amministratore. Tanto più che i poteri dell'amministratore sono disciplinati espressamente dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. Conseguentemente i poteri dell'amministratore di condominio sono limitati all'ordinaria amministrazione, mentre sono riservati all'assemblea gli interventi straordinari, (ad eccezione dei lavori di carattere urgente). Nel caso affrontato dalla pronuncia n. 6557/2010, l'opera straordinaria era consistita in un mandato professionale conferito dall'amministratore di condominio ad un geometra per la sistemazione di talune irregolarità urbanistiche in ottemperanza a provvedimenti dell'autorità comunale.

La Cass., sent. 20 marzo 2017, n. 7095, si è occupata di una fattispecie in cui un condòmino contestava il diritto dell'amministratore di condominio di conferire incarico ad un legale, per la difesa del condominio in una causa avente ad oggetto l'impugnazione di una delibera assembleare senza aver preventivamente convocato l'assemblea. Tra l'altro - eccettava il condòmino - in questo modo gli era stato impedito di esercitare il proprio diritto di dissenso rispetto alla lite, previsto dall'art. 1132 cod. civ. Nella pronuncia n. 7095/2017, la Suprema Corte chiarisce che ove non sia stata l'assemblea a deliberare la lite attiva o passiva ai sensi del predetto art. 1132, il condòmino dissenziente è tenuto a rispettare la decisione della maggioranza. In tale caso egli può solo ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore, in base all'art. 1133 cod. civ., oppure al Giudice contro quanto successivamente deliberato dall'assemblea, in sede di ratifica, (nei limiti previsti dall'art. 1137 cod. civ., richiamato dall'art. 1133 cod. civ.). In ogni caso, il condòmino dissenziente può far valere le proprie contestazioni sulla gestione dell'amministratore in sede di rendiconto condominiale, la cui approvazione è, però, anch'essa rimessa

all'assemblea e non al singolo condòmino.

La sent. n. 10865 del 25 maggio 2016 della Cassazione è stata resa in un contesto di opere asseritamente straordinarie (ma in realtà ordinarie), conferite dall'amministratore in appalto per la manutenzione del verde condominiale, derattizzazione e disinfestazione. La Corte di Cassazione ha correttamente distinto tra opere straordinarie di rilevante entità e opere che consentono un uso migliorativo della cosa comune. Solo le prime richiedono la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ. (500 millesimi, oltre alla maggioranza degli intervenuti). Le seconde possono invece essere assegnate direttamente dall'amministratore. In tale contesto - evidenzia la Cassazione nella sent. n. 10865/2016 - il criterio discrezionale tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condòmini ex art. 1133 ed atti di amministrazione straordinaria, che necessitano di autorizzazione assembleare, (salvo l'ipotesi dell'urgenza), risiede nella normalità dell'atto di gestione per l'utilizzo e il godimento dei beni comuni. Solo gli atti implicanti spese economicamente rilevanti - pur dirette al migliore utilizzo delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative - necessitano della delibera condominiale.

L'ordinanza della Cassazione n. 16608 del 5 luglio 2017, si è occupata invece dell'inerzia del condominio e del suo amministratore nella gestione degli impianti comuni. Nell'ordinanza del 2017 è affrontata la fatti-

specie in cui un condòmino aveva citato in giudizio il proprio condominio, lamentando un *black out* e variazioni di tensione della corrente nel proprio appartamento, per il malfunzionamento dell'impianto elettrico comune, che avevano causato danni tra cui la rottura del frigorifero e della lavatrice e chiedendo che fosse, mediante un'azione obbligatoria, sistemato l'impianto comune. Nel provvedimento si afferma il principio per il quale, il condòmino non è titolare di un diritto di natura sinallagmatica relativa al buon funzionamento degli impianti condominiali, che possa essere esercitato mediante un'azione di condanna al corretto adempimento della relativa prestazione contrattuale. L'uso dell'impianto comune trova infatti la propria ragione giuridica nel rapporto di comproprietà previsto dagli artt. 1117 e segg. cod. civ. Ne consegue che il condòmino non ha azione per richiedere la condanna del condominio ad un *facere*, consistente nella messa a norma dell'impianto elettrico comune, potendo al più avanzare verso il condominio una pretesa risarcitoria nel caso di omessa riparazione o di mancato adeguamento dell'impianto; o procedere con le impugnazioni delle deliberazioni assembleari ex art. 1137 cod. civ.; o attivare il ricorso contro i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1133 cod. civ.; o agire per la revoca giudiziale dell'amministratore ex art. 1129, comma 11, cod. civ. o ancora agire con il ricorso all'Autorità Giudiziaria in caso di inerzia agli effetti dell'art. 1105, comma 4, cod. civ.