

IL CONDOMINIO NON RISPONDE DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALL'AMMINISTRATORE CHE ESORBITINO DAL SUO MANDATO

In materia di condominio, le obbligazioni contrattuali sono assunte dall'amministratore nella sua veste di legale rappresentante del condominio, con la conseguenza che obbligato all'adempimento è in generale il condominio. Ma se l'obbligazione sia assunta eccedendo i limiti del mandato e non intervenga ratifica da parte dell'assemblea, l'amministratore risponderà in proprio. Conseguentemente, l'amministratore di condominio risponderà in proprio dell'inadempimento del contratto di appalto per l'esecuzione di lavori straordinari, sottoscritto senza avere avuto la preventiva autorizzazione assembleare.

Questo in sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano 9 giugno 2009, numero 7.554.

Nel caso esaminato, una impresa aveva ottenuto un decreto ingiuntivo nei confronti di un condominio, per il pagamento del corrispettivo di alcuni lavori di manutenzione su parti comuni, eseguiti su incarico dell'allora amministratore. Il condominio si era opposto al decreto ingiuntivo eccependo che i lavori erano stati commissionati all'impresa direttamente dall'amministratore, senza alcuna autorizzazione assembleare e tra l'altro, in materia esorbitante dalle sue attribuzioni. Nel giudizio di opposizione pertanto si procedeva alla chiamata in causa dell'amministratore in proprio. Quest'ultimo rimaneva contumace.

Espletata la perizia volta ad accertare se le opere eseguite dall'impresa fossero o meno urgenti e se il corrispettivo richiesto fosse congruo, il Tribunale ha condannato l'amministratore di condominio al pagamento delle somme richieste dall'impresa.

L'amministratore di condominio esercita un ufficio di diritto privato, oggettivamente orientato alla tutela di interessi individuali dei condomini, singolarmente considerati assimilabile – ancorché con tratti distintivi – al mandato con rappresentanza. In particolare, l'articolo 1131 Codice Civile dispone che l'amministratore ha la rappresentanza del condominio nei limiti delle sue attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 Codice Civile. La norma da ultimo richiamata stabilisce che "l'amministratore deve: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni...". Non rientra, dunque, tra i poteri dell'amministratore quello

di ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che queste abbiano carattere di urgenza. Non solo. Anche in caso di opere urgenti l'amministratore è tenuto a riferirne all'assemblea. Si veda in questo senso l'articolo 1135, ultimo comma, Codice Civile, secondo cui "l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea".

Si legge nella sentenza in commento: "il contratto di appalto per opere straordinarie, che sia stato stipulato dall'amministratore in difetto di autorizzazione conferita da delibera assembleare o dal presupposto dell'urgenza prevista dall'articolo 1135 Codice Civile e quindi senza disporre del relativo potere, non produce alcun effetto nei confronti del condominio e non comporta l'insorgere di responsabilità per mancato adempimento in capo al condominio. Pertanto in tale ipotesi, l'impresa non ha titolo per esercitare nei confronti del condominio l'azione di inadempimento e può solo invocare la <<culpa in contraendo>> dell'amministratore".

Così motivando, il Tribunale di Milano, si è conformato all'indirizzo giurisprudenziale di legittimità secondo cui a differenza dei contratti conclusi dall'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni ed inerenti alla manutenzione dell'edificio condominiale o all'uso normale della cosa comune, che sono vincolanti per tutti i condomini a norma dell'articolo 1131 Codice Civile, quando si tratti di lavori che – ancorché diretti alla migliore utilizzazione della cosa comune o imposti da una nuova normativa – comportino per la loro particolarità e consistenza un onere di spesa rilevante, l'iniziativa dell'amministratore senza la preventiva deliberazione della assemblea è legittima solo se tali lavori siano urgenti. In mancanza le iniziative assunte non creano obblighi per i condomini (cfr. Cassazione 7 maggio 1987, numero 4232).

Matteo Rezzonico
www.studiolegalerezzonico.it