

15 agosto 2009 0:00

I poteri dell'amministratore di condominio

di [Alessandro Gallucci](#)

L'amministratore e' il mandatario dei condomini

Egli dura in carica un anno. Nel corso di questo periodo di tempo la sua attività sarà finalizzata alla gestione e conservazione delle parti comuni dello stabile. Proprio in considerazione di ciò il codice civile gli attribuisce alcuni poteri indirizzati per l'appunto al corretto adempimento del proprio mandato.

In particolare l'art. 1130, primo comma, c.c. (Attribuzione dell'amministratore) recita:

“L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 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 dell'edificio.”

Nell'esercizio delle sue funzioni, quindi, l'amministratore potrà, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, compiere tutta una serie di attività.

E' chiaro quindi che il legislatore abbia inteso caratterizzare in senso dinamico e non burocratico il ruolo del gestore del condominio.

Le singole attribuzioni nella pratica applicazione

In primo luogo l'amministratore dovrà eseguire le delibere assembleari. Questo significa, per esempio, che se l'assemblea ha deciso l'esecuzione di lavori di pitturazione delle scale e dell'ingresso del palazzo, l'amministratore sarà tenuto a svolgere tutti quegli adempimenti utili a permettere ciò (reperimento preventivi, assegnazione lavori, firma contratto ecc.). Qualora la deliberazione venisse impugnata, il potere dell'amministratore si spingerebbe fino alla possibilità di nominare un legale per resistere al ricorso giudiziale; anche in questo modo, ha sottolineato la Cassazione, si esprime il potere di eseguire una delibera.

La cura dell'osservanza del regolamento comporta come minimo l'invio di lettere di richiamo al rispetto dello stesso ma può arrivare fino all'azione giudiziale. Si pensi a quei casi di mancato rispetto del divieto di parcheggio; in queste occasioni se i richiami non sono sufficienti l'amministratore potrà agire in giudizio per ottenere quanto dovuto.

La disciplina dell'uso delle cose comuni non si discosta molto dal rispetto del regolamento e comunque deve essere tesa a consentire a tutti i condomini il miglior godimento possibile delle parti comuni dello stabile. Tenendo presente che le cose comuni hanno la loro caratteristica principale nell'accessorietà e funzionalità al più comodo utilizzo della proprietà esclusiva, ne discende che **in nessun modo la disciplina dell'uso delle cose comuni potrà essere d'intralcio al godimento delle parti di proprietà individuale**. Una recente ed interessante sentenza della Corte di Cassazione ha delineato in maniera più precisa tale prerogativa affermando che il potere dell'amministratore di disciplinare l'uso delle cose comuni, di cui all'art. 1130 c.c., comma 1, n. 2, è finalizzato ad assicurare il pari uso di tutti i condomini e non può certo estendersi fino a negare ad uno di essi ciò che è consentito a tutti gli altri (Cass. n. 13626/09).

La riscossione dei contributi e' attività necessaria alla gestione del condominio ed alla erogazione delle spese. La legge non impone all'amministratore di anticipare delle somme di denaro per il condominio amministrato. Anche in considerazione di ciò, oltre che per evitare la paralisi gestionale, il codice civile, accanto alle normali azioni stragiudiziali di riscossione delle quote, ha concesso all'amministratore la facoltà di agire giudizialmente per il recupero del credito. Il fatto che tale azione debba trovare fondamento sull'ultimo rendiconto approvato dall'assemblea, garantisce i condomini da iniziative arbitrarie, se non addirittura persecutorie, dell'amministratore.

Infine l'amministratore potrà porre in essere tutti gli atti conservativi relativi alle parti comuni dello stabile. Per atti conservativi si devono intendere tutte quelle attività finalizzate a mantenere lo stabile o a prevenire l'azione dannosa di terzi. In questo senso la Cassazione ha precisato che può iniziare le azioni di denuncia di nuova opera o di danno temuto, ma non può stipulare -senza l'assenso dell'assemblea- contratti di assicurazione condominiale (Cass. 3 aprile 2007, n. 8233).