

3 gennaio 2011 8:31

Condominio. Potere di spesa dell'amministratore

di [Alessandro Gallucci](#)

L'amministratore, questa e' la definizione declinata costantemente dalla Suprema Corte di Cassazione, e' il mandatario dei condomini (tra le tante Cass. SS.UU. n. 9148/08).

In sostanza, l'assemblea, con il voto favorevole della maggioranza degli interventi che rappresenti almeno la meta' del valore dell'edificio, nomina una persona, fisica o giuridica (es. s.p.a. o s.r.l.), cui demanda il compimento di alcuni atti finalizzati alla migliore gestione e conservazione delle parti comuni dell'edificio.

Il codice civile impone la nomina del mandatario per quelle compagne con piu' di quattro partecipanti (art. 1129, primo comma, c.c.). Una volta nominato l'amministratore, in virtu' del mandato conferitogli, deve compiere una serie di atti.

I piu' significativi sono individuati dall'art. 1130, primo comma, c.c. a mente del quale 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.

In questo quadro e' fondamentale che i condomini forniscano al loro legale rappresentante **la provvista economica utile a consentirgli il corretto adempimento delle proprie funzioni.**

In tale contesto assume fondamentale importanza il cosi' detto rendiconto preventivo, che, approvato dall'assemblea con le maggioranze indicate dal secondo e terzo comma dell'art. 1136 c.c., consente di quantificare con precisione l'obbligo contributivo dei singoli condomini dando altresì il potere all'amministratore di agire, se del caso anche per le vie legali, contro quei condomini che dovessero rendersi inadempienti (cfr. art. 63, primo comma, disp. att. c.c.). Questo e' anche il parere della Cassazione, che cosi' s'e' espressa in una recente sentenza. Piu' nello specifico la pronuncia riguardava l'individuazione del momento in cui sorge l'obbligo contributivo del condomino ma per argomentare cio', di fatto, la Corte regolatrice ha ribadito una lettura delle norme tesa a riconoscere all'amministratore il potere di erogare delle spese indipendentemente dalla loro preventiva approvazione assembleare ed al di la' dello specifico caso d'interventi manutentivi urgenti. In tal senso e' stato detto che il suddetto obbligo di contribuzione insorge, ex lege, non appena si compia l'intervento nel nome di un'esigenza collettiva apprezzata dall'organo - l'amministratore - nelle cui attribuzioni rientra erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni (art. 1130 c.c., n. 3). Sebbene queste spese siano normalmente precedute dal preventivo annuale approvato dall'assemblea, la loro erogazione effettiva non e' mera esecuzione della delibera assembleare: sia perche' per le attivita' comprese nell'ordinaria gestione condominiale l'appostazione di una somma nel bilancio preventivo ha la mera finalita' di convalidare la congruita' delle spese che il condominio prevede di dovere sostenere; sia perche', come si ricava dall'art. 1135 cod. civ., u.c. l'amministratore - almeno in caso di urgenza (come ritiene Cass., Sez. 2^a, 18 maggio 1994, n. 4831) o anche al di la' di questa ipotesi (secondo l'orientamento seguito da Cass., Sez. 2^a, 18 agosto 1986, n. 5068) - deve e puo' predisporre gli atti e le opere di manutenzione e di esercizio dei servizi comuni anche quando quel preventivo non vi sia e l'assemblea non si sia pronunciata (Cass. 3 dicembre 2010 n. 24654).

In definitiva e' possibile affermare: l'amministratore di condominio, in ragione dei poteri conferitgli dalla legge, e' legittimato a sostenere delle spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni indipendentemente dalla preventiva autorizzazione assembleare.