

11 settembre 2021 11:25

Il Condominio. Pulizie: è obbligatoria la gara d'appalto?di [Laura Cecchini](#)**E' obbligatoria
la gara di appalto?**

Prima di procedere alla trattazione dell'argomento in esame è indispensabile rammentare, brevemente, le attribuzioni ed i compiti dell'amministratore di condominio in relazione ai poteri che assume con il mandato e gli ulteriori e più estesi che possono essere al medesimo conferiti con una delibera dell'assemblea.

In proposito non appare superfluo ribadire che la riforma del Condominio di cui alla Legge n.220/2012 ha significativamente ampliato le competenze dell'amministratore, come indicate all'art.1130 Cod. Civ., riconoscendolo quale figura che assume un ruolo sempre più professionale.

Se è noto e pacifico che l'attività svolta dall'amministratore avviene, quale mandatario, per effetto della nomina ricevuta dai condomini è altrettanto indiscutibile che il raggio d'azione è delineato e trova fondamento nelle norme di Legge che individuano nel dettaglio i suoi doveri e facoltà nonché nella esecuzione delle delibere adottate dalla assemblea.

Sul punto, è appropriato rilevare che, in aderenza al dettato di cui all'art. 1130, comma I, Cod. Civ., rubricato "attribuzioni dell'amministratore", è possibile individuare gli ambiti in cui l'amministratore ha certa e propria autonomia nello svolgimento delle mansioni qualora si tratti della cosiddetta gestione ordinaria.

Come gestire un appalto in condominio

Sotto tale profilo, emerge, quale dovere, all'art. 1130, comma I, n.2) Cod. Civ., quello di <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>.

E' di tutta evidenza, invero, proseguendo nella lettura della richiamata norma, come l'ufficio dell'amministratore si divida tra ordinaria e straordinaria amministrazione.

Per quanto attiene alla prima, è indubbio che interessi tutte quelle azioni ed attività che sono necessarie per la gestione del condominio tra le quali, oltre a quanto sopra indicato, la tenuta dei registri, la riscossione delle quote condominiali, gli adempimenti fiscali, così come il compimento degli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.

In sintesi, si tratta di azioni che sono da ritenersi propedeutiche allo svolgimento del mandato conferito dal condominio il quale comprende, come ovvio, attività da poter esplicare in autonomia rientrando tra i normali poteri gestori.

In ordine al compimento di atti di straordinaria amministrazione, invece, è inconfutabile che appare essenziale e dirimente per la validità degli stessi l'autorizzazione in favore dell'amministratore tramite delibera ad hoc, nella quale sia espressamente descritta ed individuata l'attività da compiere sia nelle modalità e tempi che nei limiti.

Gestione ordinaria del condominio

Tanto premesso, utile per un inquadramento generale del tema, al fine di poter rispondere al quesito oggetto del presente approfondimento occorre procedere ad una disamina della giurisprudenza in materia per conoscere i principi e criteri che, in concreto, sono stati elaborati per individuare e distinguere la azione meramente gestoria e conservativa dell'amministratore, la quale ricade nella sua sfera di autonomia, da quella di natura straordinaria per cui è indispensabile il consenso e l'approvazione della assemblea con contestuale conferimento del relativo potere ad agire.

Sul punto, è certamente d'ausilio una pronuncia della Suprema Corte secondo la quale <il criterio discrezionale tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135 c.c., comma 2, riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale (Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865)> Cassazione civile sez. VI, 17/08/2017, (ud. 12/07/2017, dep. 17/08/2017, n.20136.

E' palese che, nella ipotesi di "normalità, possano e debbano rientrare gli interventi settimanali di pulizia del condominio, in quanto interessano parti comuni quali androne, scale, ascensore, ritenuto pacifico che il contratto di appalto per tali opere è riconosciuto quale atto necessario alla gestione e manutenzione ordinaria delle medesime. In ragione di ciò, la decisione e scelta della impresa di pulizie è rimessa all'apprezzamento ed iniziativa dell'amministratore il quale ha il potere di stipulare il contratto in autonomia, in rispondenza dell'esercizio e dei doveri che sono riconducibili al suo incarico, in assenza di alcuna preventiva deliberazione dell'assemblea o successiva ratifica da parte della stessa.

A conferma del richiamato principio, in una recente sentenza il Tribunale di Milano (sentenza n. 2198/2020) ha affermato che <Tuttavia, deve ritenersi che l'amministratore condominiale aveva comunque il potere di concludere il contratto di appalto di servizi per la pulizia (e prestazioni connesse) dei beni condominiali, rientrando tale contratto nell'ordinaria amministrazione ex art. 1130 c.c. che non richiede preventiva deliberazione dell'assemblea (cfr. Cass. 2017, n. 20136)>.

(da Condominioweb.com ([http:// www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)