

## **Articolo 1133**

### **Provvedimenti presi dall'amministratore**

“I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137”.

### **SENTENZE**

- I provvedimenti presi dall'amministratore ai sensi dell'art. 1133 c.c., in quanto opera del mandatario, ricadono sul mandante (condominio) e non sull'organo (cioè l'amministratore stesso). Pertanto, in caso di provvedimento non conforme a legge, se l'amministratore agisce nell'ambito dei poteri istituzionali di cui agli artt. 1130 e 1133 c.c., non può essere chiamato a rispondere ex art 1711 c.c. .Tale assunto trova fondamento anche nell'assetto normativo che disciplina il condominio e che si estrinseca tra l'altro nell'obbligo di osservare il regolamento di condominio (art. 1138 c.c.); nel potere - dovere dell'amministratore di eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini (art. 1135 c.c. e segg.) e curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130 c., n. 1); in quello di adottare provvedimenti - obbligatori per i condomini - nell'ambito dei suoi poteri (art. 1133 c.c.) impone una diversa ricostruzione. Va da sé che i margini di opinabilità interpretativa che sono intrinsecamente connessi all'interpretazione e all'applicazione concreta dei testi normativi e regolamentari rientrano nel fisiologico dipanarsi della vita del condominio. Ne risulta per converso innalzata la soglia oltre la quale si connota di illiceità l'attività del condominio e dell'amministratore che, ragionevolmente facendo richiamo delle disposizioni regolamentari o di legge, richiamino il singolo condomino all'osservanza dei medesimi (Cass. Sent. 22.06.2011, n. 13689).
- L'amministratore, anche laddove vi siano incertezze o dubbi interpretativi, può adottare provvedimenti di portata obbligatoria per il condomino, il quale può ricorrere all'assemblea o anche - direttamente - proporre impugnativa ex art. 1137 c.c. (Cass. Sent. 22.06.2011, n. 13689).
- In materia di condominio, al fine di attivarsi per far cessare gli abusi del condomino, l'amministratore condominiale non necessita di alcuna previa delibera condominiale, posto che egli è tenuto *ex lege* a curare l'osservanza del regolamento di condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio (Cass. Sent. 22 giugno 2011, n. 13689).
- Deve escludersi che, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, sia necessario preventivamente adire l'assemblea per contestare il provvedimento dell'amministratore. Il testo codicistico prevede infatti il ricorso all'assemblea "senza pregiudizio" del ricorso all'autorità giudiziaria, così lasciando trasparire dal punto di vista letterale la compatibilità tra i due rimedi. Inoltre il favor verso la tutela giurisdizionale e il pieno esercizio del diritto di azione inducono ad escludere la costruzione in via pretoria di condizioni di procedibilità (Cassazione 22.06.2011, n. 13689)
- Il potere di rappresentanza *ex mandato* che lega l'amministratore ad un condominio è contenuto nei limiti delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c.c., i quali possono essere superati solo se il regolamento di condominio o l'assemblea conferiscano maggiori poteri. Alla luce di tanto è possibile affermare che non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore del condominio, quale organo di rappresentanza dell'ente di gestione deputato alla ordinaria amministrazione dei beni comuni, il potere di disporre senza apposita autorizzazione assembleare, tramite transazione ovvero mera ricognizione di debito, di una lite che si riflette sulla sfera giuridico - patrimoniale dei singoli condomini (Tribunale Roma

05.11.2008).

- Quando non esiste una delibera assembleare intorno alla lite promossa contro il condominio perché la domanda, per il suo contenuto, non esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, non esiste una condizione essenziale all'esercizio da parte del condomino dissenziente del potere di estraniarsi dalla lite scindendo la propria responsabilità in ordine alle sue conseguenze per il caso di soccombenza. In tale ipotesi, i condomini sono tenuti a sopportare gli effetti degli atti e del comportamento dell'amministratore, ivi compresa la sua condotta in ordine alla lite, salvo il potere del singolo condomino di far ricorso all'assemblea ex articolo 1133 del codice civile (Cass. civ. sent. 2259/98).
- Per la riscossione dei contributi condominiali, l'amministratore può chiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea, soltanto fino a che l'esercizio cui tali spese si riferiscono non sia terminato, dovendo altrimenti agire in base al consuntivo della gestione annuale (Cass. civ. sent. 1789/93).
- Il rimedio dell'impugnazione offerto dall'art. 1137 c.c. nei confronti delle deliberazioni assembleari condominiali – e la disciplina relativa, anche in ordine alla decadenza – riguarda unicamente le deliberazioni annullabili e non quelle nulle, pertanto, il provvedimento con cui l'amministratore del condominio, esorbitando dai suoi poteri, leda i diritti dei singoli condomini sulle cose comuni, in quanto affetto da nullità, è impugnabile davanti all'autorità giudiziaria, con azione non soggetta ai termini di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137, comma 3, c.c. (Cass. civ. sent. 3775/81).
- Il provvedimento con il quale l'amministratore del condominio, esorbitando dai suoi poteri leda i diritti dei singoli condomini sulle cose comuni (nella specie, il diritto di transitare con veicoli sul cortile comune, per accedere alle aree di rispettiva pertinenza, previsto dal regolamento condominiale), è affetto da radicale nullità e ne consegue che la deducibilità di tale nullità davanti all'autorità giudiziaria, con azione di accertamento, non è soggetta al termine di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137, comma 3, c.c., il quale opera solo per la diversa ipotesi di provvedimento meramente annullabile per vizi formali (Cass. civ. sent. 472/76).
- Contro i provvedimenti adottati dall'amministratore del condominio nell'esercizio del potere di disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, contrari alla legge ed al regolamento di condominio, è ammissibile in tutti i casi l'immediato ricorso all'autorità giudiziaria, senza che sia necessario il preventivo ricorso all'assemblea dei soci previsto dall'art. 1133 c.c. (Cass. civ. sent. 804/74).