

**Articolo 1130**  
**Attribuzioni dell'amministratore**

“L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei 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 relativi alle parti comuni dell'edificio;

5) eseguire gli adempimenti fiscali;

6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministrazione acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni”.

**SENTENZE**

- Nell'ambito dell'esecuzione delle delibere condominiali o per ottenere l'attuazione del regolamento condominiale, attività che ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma 1, n. 1) rientra nelle normali attribuzioni dell'amministratore, questi, può agire in giudizio senza preventiva

autorizzazione assembleare, sia contro i condomini, sia contro i terzi, come prevede l'art. 1131 c.c., comma 1 (Cassazione Civile, 12.07.2012, n. 11841).

- L'amministratore, non ha autonomi poteri, ma si limita ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 c.c.). Ne consegue che, anche in materia di azioni processuali il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente. Un tale potere decisionale non può competere all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma meramente esecutivo del condominio (Nel caso di specie la Cassazione ha ritenuto che l'amministratore poteva agire in giudizio solo dopo la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale per chiedere la restituzione di beni concessi in comodato) (Cassazione Civile, 28.03.2012, n. 4988).
- Il ricorso (o il controricorso) per Cassazione è inammissibile nel caso in cui l'amministratore non produca entro il termine fissato la delibera con la quale l'assemblea lo ha autorizzato a costituirsi in giudizio o ne ha ratificato l'operato (Cass. Civ. sent. 11.01.2012, n. 144)
- In materia di condominio sussiste la legittimazione dell'amministratore in relazione all'alterazione del decoro dell'edificio, rientrando tale atto, diretto a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, negli atti conservativi dei diritti ai sensi dell'art. 1130 c.c., n. 4 (Cass. Civ. sent. 8152/12).
- L'art. 1130 n. 4 fa obbligo all'amministratore di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Nei limiti di questa attribuzione, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Tale potere si riferisce ai soli atti materiali (ad es. riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile cioè ad atti meramente conservativi. Resta esclusa la possibilità di esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio (Cassazione Civile, Sezione II sent. 25.07.2011, n. 16230).
- La legittimazione ad agire dell'amministratore del condominio in caso di pretese concernenti l'esistenza, il contenuto o l'estensione dei diritti spettanti ai singoli condomini in virtù degli atti di acquisto delle singole proprietà (diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari) può trovare fondamento soltanto nel mandato da ciascuno di questi ultimi al medesimo conferito, e non già, ad eccezione dell'equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini, nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire, nei limiti di legge e di regolamento, la mera legittimazione processuale ex art. 77 cod. proc. civ., presupponente peraltro quella sostanziale. Ne consegue che, in assenza del potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione contrattuale esercitata, la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale inscindibilmente connessa al potere rappresentativo sostanziale mancante (vizio a tale stregua rilevabile anche d'ufficio, pure in sede di legittimità) comporta la nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti, e della sentenza impugnata (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza 26 aprile 2005, n. 8570).
- Qualora l'amministratore eserciti un'attribuzione propria, riconosciutagli dalla legge (nella specie: azione nei confronti di un condomino che arbitrariamente aveva occupato dei locali comuni – lavatoi – iniziando dei lavori di ristrutturazione degli stessi), la sua legittimazione attiva prescinde dalla sussistenza o meno di un conferimento di poteri da parte dell'assemblea, salva l'esistenza di una deliberazione contraria della stessa assemblea (Cass. civ. sent. 6190/01).
- L'amministratore del condominio è legittimato, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio nei confronti dei terzi al fine di compiere gli

atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio e, quindi, anche ad esperire l'azione ex articolo 1669 del c.c. nei confronti dell'appaltatore, fondata sull'esistenza di vizi costruttivi incidenti sulla sicurezza e sulla stabilità dei vani condominiali (Cass. civ. sent. 5319/01).

- La legittimazione all'azione ex articolo 1669 del c.c. per gravi difetti di costruzione, che mettono in pericolo la sicurezza o la funzionalità dell'intero edificio, compete, oltre ai singoli condomini interessati, anche all'amministratore del condominio, ai sensi dell'articolo 1130 del c.c., che, attribuendo al medesimo il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve intendersi estendere tale potere anche al compimento di atti conservativi concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato, comprensivo, pertanto, dei singoli appartamenti (Cass. civ. sent. 7473/01).
- L'amministratore del condominio è legittimato a esercitare le azioni a tutela del possesso dei condomini sulla cosa comune (Cass. civ. sent. 13274/01).
- L'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. Pertanto, a norma dell'art. 1713 cod. civ., alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza 16 agosto 2000, n. 10815).
- Il condomino che interviene personalmente, in appello, nel giudizio in cui sia parte il condominio a mezzo dell'amministratore non può essere considerato alla stregua di un terzo che si intrometta in una vertenza tra estranei, essendo, invece, una delle parti originarie del giudizio, che si determina a far valere direttamente le proprie ragioni. Il fatto, infatti, che esista un organo rappresentativo dell'ente di gestione «condominio» non impedisce al singolo condomino di agire personalmente, da solo o accanto all'amministratore, a tutela dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'immobile, eventualmente impugnando la decisione sfavorevole al condominio, quando nel precedente grado il condominio sia stato rappresentato dall'amministratore (Cass. civ. sent. 7891/00).
- In tema di condominio di edifici, perché la documentazione presentata dall'amministratore sia idonea a soddisfare l'obbligo di rendiconto di cui all'articolo 1130, ultimo comma, del c.c., non è necessario che la contabilità sia redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma è sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, cioè che venga fornita la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico sia stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione (Cass. civ. sent. 9099/00).
- L'amministratore di condominio, nell'ambito della sua attività di gestione, può promuovere il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali, e l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare ma non può estendersi ai profili di nullità o annullabilità della delibera avente a oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovranno invece essere fatti valere in via separata con l'impugnazione di cui all'articolo 1137 del codice civile (Cass. civ. sent. 10427/00).
- In ordine alle pretese riguardanti parti comuni dell'edificio, all'amministratore è riconosciuta la legittimazione passiva autonoma per contrastare pretese di condomini o di terzi (Cass. civ. sent. 3220/99).

- L'amministratore del condominio, a meno di esplicita volontà contraria da parte dei condomini, mantiene i propri poteri in regime di *prorogatio* sino alla nomina del nuovo amministratore (Cass. civ. sent. 2099/99).
- Nel giudizio promosso da alcuni condomini per la revoca dell'amministratore per violazione del mandato, interessato e legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore e non il condominio il quale non è tenuto né ad autorizzare né a ratificare la resistenza in giudizio dell'amministratore medesimo, trattandosi di ipotesi estranea a quelle previste negli articoli 1130 e 1131 del c.c. e ciò malgrado le ripercussioni nei confronti del condominio degli effetti della pronuncia giudiziale. I condomini che chiedono la revoca dell'amministratore esercitano un proprio diritto e non agiscono in virtù di un mandato reciproco esistente tra tutti i condomini (Cass. civ. sent. 8837/99).
- Le delibere dell'assemblea che dispongono l'esecuzione di lavori riguardanti i balconi dell'edificio condominiale (sebbene questi appartengano in modo esclusivo ai proprietari dei rispettivi appartamenti), quando le opere deliberate incidano sull'armonia architettonica della facciata, interessano il bene comune del decoro estetico dell'edificio medesimo e comportano la legittimazione dell'amministratore nella relativa controversia (Cass. civ. sent. 11888/98).
- Il rapporto di condominio di case non determina l'esistenza di un ente giuridico con personalità distinta da quella dei condomini, ma dà soltanto luogo a un ente di gestione il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti e limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino, onde l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non prova i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni né, conseguentemente, di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore o di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore quale rappresentante del condominio (Cass. civ. sent. 6506/98).
- L'amministratore di condominio può agire autonomamente soltanto relativamente alle azioni che hanno natura conservativa dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio; per le azioni reali, è legittimato ad agire, anche se l'azione inerisce alle parti comuni dell'edificio. Il difetto di legittimazione (cosiddetta *legitimatio ad causam*) è rilevabile in ogni stato e grado del processo (Cass. Civ. sent. 840/98).
- L'amministratore condominiale ha il potere, ai sensi degli articoli 1130, 1131, numero 3, e 1135, numero 4, del c.c., di stipulare, vincolando i condomini, i contratti necessari per provvedere alla manutenzione ordinaria dei beni comuni nonché alla loro manutenzione straordinaria, la quale sia stata deliberata dall'assemblea dei condomini – salva l'ipotesi in cui quest'ultima, nel deliberare l'esecuzione di lavoro di straordinaria manutenzione, abbia riservato a sé l'approvazione delle singole clausole di quella stipulazione – con eccezione per le opere urgenti, in relazione alle quali può provvedere immediatamente, riferendone alla prima adunanza (Cass. civ. sent. 1640/97).
- Non sono da ricomprendere tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale né l'autorizzazione all'amministratore a nominarsi un difensore, che lo assista in un processo penale, sia pure originato da questioni riguardanti le parti comuni dell'edificio, né l'assunzione delle relative spese a carico dei condomini (con esonero dei dissenzienti). Poiché esorbita dalle attribuzioni, una delibera siffatta deve ritenersi nulla per impossibilità dell'oggetto (Cass. civ. sent. 5163/97).
- In tema di legittimazione dell'amministratore a proporre azioni reali contro singoli condomini o contro terzi, dirette a ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale, quando si tratti di azioni a «difesa» dei diritti dei condomini sulle cose o parti comuni che esulino dal novero degli atti meramente conservativi, l'amministratore è legittimato ad agire solo se

autorizzato dall'assemblea ai sensi dell'articolo 1131, comma 1, del c.c., con la maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136, comma 2, del c.c.. Ove si tratti invece di azioni a tutela dei diritti esclusivi dei singoli condomini, tale legittimazione può trovare fondamento soltanto nel mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei partecipanti alla comunione, e non dal meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, a eccezione dell'equivalente ipotesi di unanime, positiva deliberazione di tutti i condomini (Cass. civ. sent. 8246/97).

- Qualora il contratto di appalto sia stato sottoscritto dai singoli condomini sia per le parti di loro esclusiva proprietà che per le parti comuni, non c'è dubbio che la partecipazione dell'amministratore al negozio in tale duplice veste faccia venir meno comunque il requisito dell'imparzialità richiesto dall'articolo 1754 del c.c. per la giuridica esistenza del contratto di mediazione (Cass. civ. sent. 10419/97).
- L'Amministratore di condominio - nel quale non è ravvisabile un ente fornito di autonomia patrimoniale, bensì la gestione collegiale di interessi individuali, con sottrazione o compressione dell'autonomia individuale configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso di interessi suindicati e realizzante una cooperazione, in regime di autonomia, con i condomini, singolarmente considerati, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra amministratore ed ognuno dei condomini, dell'art. 1720 primo comma, cod. civ., secondo cui il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni fatte nella esecuzione dell'incarico diretta ad ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore, anche contro il singolo condomino inadempiente all'obbligo di pagare la propria quota (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza 12 febbraio 1997, n. 1286).
- L'Amministratore di condominio cessato dall'incarico è attivamente legittimato a proporre l'azione per il recupero delle somme da lui anticipate nell'interesse del condominio nel corso della sua gestione, non soltanto nei confronti di quest'ultimo, bensì anche nei confronti dei singoli condomini, per le quote rispettivamente a loro carico; tale legittimazione attiva trova il suo fondamento, nella disciplina del rapporto di mandato, quale è quello configurabile tra i condomini e l'amministratore (art. 1720 cod. civ.). (Nella specie il convenuto aveva eccepito il difetto di legittimazione attiva, affermando che l'attore, non essendo più amministratore del condominio, non poteva pretendere dai condomini il pagamento di quanto essi dovevano per spese condominiali) (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza 12 febbraio 1997, n. 1286).
- La domanda dell'amministratore cessato dall'incarico diretta a ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione condominiale, può essere proposta, oltre che nei confronti del condominio, anche nei confronti del singolo condomino inadempiente all'obbligo di pagare la propria quota (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza 12 febbraio 1997, n. 1286).
- 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).
- Nel corso del giudizio, di cui sia parte costituita un condominio legalmente rappresentato dall'amministratore, la cessazione del rapporto di rappresentanza per dimissioni comporta l'interruzione del processo, a norma dell'art. 300 c.p.c., soltanto se e quando l'evento sia stato dichiarato in udienza, ovvero sia notificato alle altre parti dal procuratore costituito; altrimenti, il rapporto processuale prosegue senza soluzione di continuità e senza dar luogo a successione nel processo quando si costituisca in giudizio il nuovo amministratore, ed è

perciò valida l'impugnazione proposta dall'amministratore dimissionario il cui potere perdura fino alla sua sostituzione (Cass. civ. sent. 3159/93).

- Nei poteri attribuiti all'amministratore di condominio dall'art. 1130 c.c. rientra quello di stipulare contratti necessari per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, tanto all'ordinaria manutenzione, quanto alla prestazione dei servizi comuni. Detti contratti sono, pertanto, vincolanti per tutti i condomini ai sensi dell'art. 1131 c.c. (Cass. civ. sent. 3159/93).
- In virtù dell'istituto della «prorogatio» l'amministratore di un condominio di un edificio, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c. o per dimissioni, continua ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore. Pertanto, l'amministratore deve continuare a provvedere durante la gestione interinale, all'adempimento delle incombenze ed attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. e così a riscuotere i contributi condominiali e ad erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, compreso quello di portierato, con la conseguenza che, in caso di ritardata presentazione delle denunce contributive e di ritardato pagamento dei contributi previdenziali dovuti per il portiere, l'amministratore è tenuto a rivalere il condominio delle somme da questo versate all'I.N.P.S. a titolo di sanzioni amministrative (Cass. civ. sent. 3588/93).
- Per il disposto dell'art. 1108, comma 3, c.c., applicabile anche al condominio di edifici per il rinvio contenuto nell'art. 1139 alle norme sulla comunione, la costituzione di una servitù sulle parti comuni dell'edificio richiede il consenso unanime di tutti i condomini. Pertanto, in mancanza di un tale consenso non è valida la deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini, che abbia approvato i lavori eseguiti, su autorizzazione dell'amministratore, dalla S.I.P., di posa di un cavo telefonico sull'edificio condominiale, in guisa da creare una situazione di fatto corrispondente ad una servitù di passaggio di conduttura di cavo telefonico, suscettibile di far maturare con il tempo l'usucapione di tale diritto (Cass. civ. sent. 3865/93).
- L'azione di rivendicazione della proprietà comune dell'appartamento abusivamente costruito da un condomino sul lastrico solare comune dell'edificio condominiale, non avendo scopo meramente conservativo, non rientra tra gli atti che, ai sensi dell'art. 1130 n. 4 c.c., l'amministratore ha il potere di compiere senza necessità di delega o autorizzazione dell'assemblea dei condomini (Cass. civ. sent. 4530/93).
- Le obbligazioni contratte verso i terzi dall'amministratore del condominio (o da chi altri sia stato delegato dai condomini a contrarle) per conto del condominio e nei limiti delle sue attribuzioni o eseguendo deliberazioni dell'assemblea, sono direttamente riferibili ai singoli condomini che, in base all'art. 1284 c.c., sono, quindi, solidamente responsabili nei confronti del terzo, dell'adempimento delle predette obbligazioni, salvo il diritto, di chi ha pagato, di esercitare verso i condomini condebitori il diritto di regresso e di dividere il debito nei rapporti interni; pertanto, il terzo creditore del condominio può agire per la tutela del suo diritto sia contro l'amministratore o di chi altri abbia contratto l'obbligazione per delega o in rappresentanza dei condomini, sia nei confronti dei singoli condomini, direttamente obbligati nei suoi confronti (Cass. civ. sent. 4558/93).
- Le azioni reali nei confronti dei terzi, a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio (nella specie, azione di revindica), tendono a statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti medesimi ed, esulando, pertanto, dall'ambito degli atti meramente conservativi (art. 1130 n. 4 c.c.), possono essere proposte dall'amministratore del condominio solo se regolarmente autorizzato dall'assemblea, ai sensi dell'art. 1131 c.c., con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (Cass. civ. sent. 4856/93).
- Configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario,

quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale, né, di conseguenza, di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, nonché di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore (Cass. civ. sent. 5084/93).

- Nell'ipotesi di un bene comune (nella specie centrale termica) che sia al servizio di più edifici condominiali (cosiddetto supercondominio), i comunisti debbono nominare un amministratore che ne assicuri la gestione, nell'interesse comune. Pertanto, gli amministratori dei singoli condomini, potendo esercitare i poteri previsti dagli artt. 1130 e 1131 c.c. soltanto con riferimento all'edificio cui sono preposti, non sono legittimati a pretendere dai singoli condomini i contributi relativi all'esercizio della centrale termica, salvo che tale potere sia stato loro attribuito con deliberazione dell'assemblea dei comproprietari della centrale (Cass. civ. sent. 5160/93).
- L'amministratore del condominio che è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari, non può essere ritenuto responsabile, ancorché sia tenuto a far osservare il regolamento condominiale, dei danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condomini – salvo che il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c., preveda la possibilità di applicazione di sanzioni nei confronti dei condomini che violano le norme da esso stabilite sull'uso delle cose comuni – né obbligato a promuovere azione giudiziaria contro i detti condomini in mancanza di una espressa disposizione condominiale o di una delibera assembleare (Cass. civ. sent. 8804/93).
- Ai sensi dell'art. 1131 c.c., in relazione al 1130 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato a far valere le norme regolamentari anche quando esse dettino prescrizioni che si riferiscano all'uso individuale, sempre che incidano sulla disciplina e sui rapporti relativi alle cose comuni, cosicché la violazione di dette prescrizioni si risolva in un uso della cosa di proprietà individuale che si rifletta sulle cose comuni, ponendo in essere un uso abnorme delle stesse (Cass. civ. sent. 2499/83).
- L'amministratore di un condominio è legittimato ad agire in giudizio a norma dell'art. 1130 n. 1 e 1131, comma 1, c.c., per ottenere le contribuzioni dovute da un condomino per la realizzazione di un'opera autorizzata per il miglior uso della cosa comune (Cass. civ. sent. 6182/80).
- La deliberazione adottata da un condominio per la soppressione del servizio di portierato non può valere anche a legittimare la locazione dei relativi locali da parte dell'amministratore, senza che egli ne sia specificamente autorizzato in base ad una deliberazione dell'assemblea condominiale (Cass. civ. sent. 899/72).
- L'amministratore ha, nei riguardi dei partecipanti al condominio, una rappresentanza volontaria, in mancanza di un ente giuridico con una rappresentanza organica, talché tali poteri sono quelli di un comune mandatario, conferitigli, come stabilito dall'art. 1131 c.c., sia dal regolamento di condominio, sia dall'assemblea condominiale. Pertanto egli è tenuto ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini con la diligenza del buon padre di famiglia ed in virtù di tale dovere di diligenza può, talvolta, ritenere conveniente di soprassedere all'esecuzione di una deliberazione, come nel caso in cui questa sia destinata, di lì a breve, ad essere revocata o modificata (Cass. civ. sent. 2668/63).