FOCUS

Lavori straordinari imposti e inerzia dell'assemblea

Se il compito "istituzionale" dell'assemblea è quello di adottare decisioni, in ordine alle esigenze condominiali, non si possono escludere ipotesi "patologiche" in cui, a fronte di lavori straordinari necessitati, la stessa assemblea non adotti alcuna statuizione o approvi delibere in contrasto con il disposto normativo. In tali casi, l'amministratore viene a trovarsi in una situazione seriamente pregiudizievole, laddove lo strumento della volontaria giurisdizione, che si pone tra l'inerzia colposa dell'assemblea e il potere sostitutivo del magistrato, può costituire una via di uscita per superare questa *impasse* gestionale.

Le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni

L'obbligo dell'amministratore di eseguire la situazione nulla

Contributo a cura di

Alberto Celeste

ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

L'inerzia dell'assemblea a fronte di lavori straordinari imposti

Se il compito "istituzionale" dell'assemblea è quello di adottare decisioni, in ordine alle esigenze condominiali, conformi alla legge e al regolamento di condominio, non si possono escludere ipotesi "patologiche" in cui, a fronte di lavori straordinari necessitati (per le svariate ragioni), la stessa assemblea non adotti alcuna statuizione o approvi delibere chiaramente in contrasto con il disposto normativo. In tali casi, che coinvolgono a monte il corretto rapporto tra i due organismi decisori all'interno del condominio, l'amministratore viene a trovarsi in una situazione, oltre che di imbarazzo, seriamente pregiudizievole, laddove lo strumento della volontaria giurisdizione, che si pone tra l'inerzia colposa dell'assemblea e il potere sostitutivo del magistrato, può costituire una via di uscita per superare questa *impasse* gestionale.

Alberto Celeste
Magistrato

Le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni

Il generale *discrimen* – peraltro di non agevole ricostruzione, allorché si venga a calare in fattispecie concrete – tra le attribuzioni dell'assemblea e quelle dell'amministratore si trova delineato nell'art. 1135, n. 4), cod. civ., il quale conferisce alla prima il potere decisorio in materia di manutenzione straordinaria, oltre che per le opere rappresentanti innovazioni migliorative, consentendo al secondo di interferire soltanto allorché i lavori rivelino carattere urgente, salvo informare i condomini alla prima riunione utile.

Può succedere però che sussistano attualmente o vengano successivamente imposti lavori di manutenzione straordinaria o/e innovazioni e che l'assemblea, organo legislativamente deputato a occuparsene, rimanga inerte o adotti decisioni *contra legem.*

Il pensiero corre soprattutto agli adempimenti in materia di sicurezza e alle correlate responsabilità in caso di inosservanza, che coinvolgono il particolare aspetto del rapporto che l'amministratore ha, da un lato, con l'assemblea dei condomini e, dall'altro, con l'autorità giudiziaria.

Un esempio quotidiano della realtà condominiale può essere di aiuto: poniamo il caso che intervenga una nuova disposizione legislativa che imponga, entro un termine perentorio, una data condotta in materia di

sicurezza, intesa in senso lato (si pensi alla tutela della salute nei luoghi di lavoro, o all'eliminazione di rischi in caso di cantieri, o alla prevenzione degli incendi, o alla rimozione dell'amianto dalle tubazioni, o all'adeguamento degli impianti alla normativa vigente).

A fronte della novità e della prossima scadenza, si spera che l'amministratore convochi, al più presto possibile, l'assemblea per statuire al riguardo; se non fa nemmeno questo, potrebbe essere revocato dai condomini (con i *quorum* di cui all'art. 1136, commi 2 e 4, cod. civ.), o destituito dal magistrato (su istanza di ciascun condomino), ai sensi del novellato art. 1129, comma 12, n. 1), cod. civ., concretizzando un'ipotesi prevista dalla legge per tale iniziativa o comunque potendosi configurare una "grave irregolarità".

A questo punto, a prescindere dall'eventualità (auspicabile) in cui i condomini si rendano conto della gravità della situazione e si comportino (collegialmente o singolarmente) in conformità, le alternative potrebbero essere: o che l'assemblea non adotta alcuna decisione in proposito, oppure che l'assemblea delibera espressamente di non ottemperare alla prescrizione in materia di sicurezza imposta dal legislatore (stesse considerazioni vanno svolte qualora la medesima delibera violi apertamente il precetto legislativo).

La prima ipotesi – assemblea deserta o inerte – non fa che ritardare la questione: l'amministratore, avvalendosi dell'art. 1135, comma 2, cod. civ., che appunto delinea il *discrimen* delle sue attribuzioni con quelle del supremo organo gestorio, si dovrebbe attivare subito, sempre che si tratti di interventi che "rivestono carattere urgente" e ciò dovrebbe essere *in re ipsa* ogni qual volta si prospetti una situazione di pericolo (per la sicurezza) riguardo alle cose comuni, non solo certo e imminente, ma anche potenziale.

Il tutto purché sia preclusa la possibilità di convocare a breve un'assemblea *ad hoc* – per esempio, perché c'è una scadenza imminente da rispettare – «ma in questo caso deve riferire nella prima assemblea», che dovrà prontamente convocare, e quindi il problema si ripropone.

La seconda ipotesi è più seria: l'assemblea ha deliberato in senso contrario al dettato legislativo e l'amministratore si pone davanti a un bivio "tragico", poiché, in forza dell'art. 1130, n. 1), cod. civ., egli deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, ma il portarle a esecuzione, in questo caso, lo potrebbe esporre a precise responsabilità, il più delle volte di natura amministrativa, ma talvolta anche di rilievo penale (si potrebbe andare dalla semplice ammenda alla reclusione nei casi più gravi).

Stando così le cose, occorre:

a. qualificare la natura di tale delibera;
b. verificare se l'amministratore abbia o no l'obbligo di eseguirla;
c. escogitare gli strumenti giudiziari idonei a evitare il suddetto pericolo per la sicurezza *lato sensu* dell'edificio condominiale.

La configurazione della delibera *contra legem*

In ordine alla prima questione, si deve escludere anzitutto che si tratti di delibera inesistente, che l'amministratore possa ignorare del tutto, come *tamquam non esset*.

Infatti la delibera inesistente è quella affetta da un vizio di invalidità talmente grave da sconfinare nell'abnormità: in altri termini, è stata commessa una manchevolezza sbalorditiva tanto da non essere prevista come invalidità, perché irrealizzabile (si pensi, per esempio, alla delibera presa dai condomini mediante *referendum* con consultazione verbale separata, o al "pezzo di carta" fatto girare e mandato a firmare ai singoli come

manifestazione di volontà preordinata da qualcuno di essi o dall'amministratore).

Sgombrato questo dubbio, resta la classica distinzione tra le delibere annullabili e quelle nulle e, al riguardo, si può richiamare l'insegnamento fatto proprio, e consolidatosi nel tempo, dai giudici di legittimità (a iniziare da Cass., sent. n. 31 del 5 gennaio 2000 e avallato da Cass., Sez. Unite, sent. n. 4806 del 7 marzo 2005).

In estrema sintesi, ricorrono le seconde qualora le delibere siano assunte dall'assemblea senza l'osservanza delle forme prestabilite dall'art. 1136 cod. civ., ma pur sempre nei limiti delle attribuzioni specificate dagli articoli precedenti; ne consegue che, se gli stessi condomini ritengono che dal provvedimento adottato senza l'osservanza delle forme prescritte non derivi un danno, manca il loro interesse a chiedere l'annullamento e il difetto di impugnazione nei termini va considerato come acquiescenza a eseguire la delibera.

Per quanto concerne le seconde, vengono in considerazione tutti quei vizi nella lesione dei diritti soggettivi dei singoli condomini o nella violazione di norme imperative: si pensi, in quest'ultima ipotesi, a un abuso edilizio (fattispecie esaminata, tra le altre, da Cass., sent. n. 16641 del 27 luglio 2007) o, per quanto ci interessa da vicino, alla commissione di un illecito a seguito dell'inosservanza di prescrizioni in materia di sicurezza.

In definitiva, la limitazione delle suddette cause di nullità ai soli vizi dell'oggetto si spiega con i confini, fissati in materia di condominio, al metodo collegiale e al principio maggioritario: invero tanto l'impossibilità giuridica, quanto l'illiceità dell'oggetto derivano dal difetto di attribuzioni in capo all'assemblea.

Se dunque gli interessi, dei quali l'assemblea decide, non sono idonei a essere disciplinati con il metodo collegiale e con il principio di maggioranza, o sia lesa l'attribuzione di diritti dei singoli, oppure – e questo è il nostro caso – se vengono violate norme imperative, il vizio inerente all'oggetto riveste una gravità tale per cui l'atto non è suscettibile di sanatoria per la mancata impugnazione nel termine di cui all'art. 1137, comma 2, cod. civ. da parte dei condomini (dissenzienti, astenuti o assenti) e, per contro, risulta impugnabile in ogni tempo da chiunque abbia interesse.

L'obbligo dell'amministratore di eseguire la statuizione nulla

Dunque, chiarito che, nel caso di specie in cui non si adottano le misure prescritte dalla legge in materia di sicurezza o si prendano decisioni non conformi al dettato normativo, trattasi di delibera nulla (per illiceità dell'oggetto) – e non meramente annullabile, ma nemmeno inesistente – occorre verificare se l'amministratore debba eseguirla, a meno che ovviamente la stessa delibera, impugnata da qualche condomino, sia revocata dal magistrato o ne sia sospesa l'efficacia nelle more del giudizio di opposizione ai sensi del comma 3 del citato art. 1137.

Si è visto che l'art. 1130, n. 1), cod. civ. comprende, tra gli obblighi dell'amministratore, *in primis* quello di «eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini», traducendo in realtà concreta ed effettuale il comando dell'ente da lui amministrato, e l'art. 1137 cod. civ. prevede che tali delibere siano immediatamente esecutive, poiché il ricorso al giudice non ne sospende l'efficacia, sicché l'amministratore, per attivarsi, non dovrebbe nemmeno attendere che sia spirato il termine di 30 giorni per la relativa impugnativa.

Si pone pertanto la *vexata quaestio* del potere, in capo all'amministratore, di sindacare, in questa attività di esecuzione, la validità delle delibere e correlativamente se lo stesso sia legittimato a non porre in esecuzione le

stesse, senza incorrere nella violazione degli obblighi su di lui gravanti, o addirittura nella revoca giudiziale *ex* art. 1129, comma 12, n. 2), cod. civ. (che contempla appunto l'ipotesi di «mancata esecuzione ... di deliberazioni dell'assemblea»).

Secondo alcuni,[1] deve negarsi all'amministratore la facoltà discrezionale di controllare le delibere dal punto di vista della loro legittimità: ogni qualvolta l'assemblea abbia adottato provvedimenti nulli e l'amministratore si sia limitato a darvi esecuzione, il condomino che si ritiene leso ha il più agevole rimedio dell'impugnazione della delibera mediante gli strumenti appositamente previsti dalla legge.

Altri invece[2] ritengono che l'obbligo di dare esecuzione al provvedimento dell'assemblea nasca per l'amministratore solo quando il provvedimento sia legittimo e ciò farebbe presumere che l'amministratore possa valutare il contenuto formale e sostanziale delle delibere stesse, pur non essendo di regola un operatore della giustizia con particolari competenze giuridiche.

Verso una soluzione intermedia si sono orientati altri autori,[3] secondo i quali il sindacato dell'amministratore potrebbe avere un qualche effetto solo nel caso in cui, a seguito dell'esecuzione di una delibera nulla, possa essere chiamato a rispondere, specie penalmente.

Nulla esclude che, a fronte di una delibera palesemente nulla – perché comporti la violazione di norme imperative, per esempio, al di fuori dalla materia della sicurezza, qualora siano disposti lavori di ristrutturazione in contrasto con gli strumenti urbanistici o l'attivazione del servizio di riscaldamento in periodi non consentiti – l'amministratore possa chiedere una convocazione straordinaria dell'assemblea, possibile alla luce dell'art. 66, comma 1, disp. att. cod. civ., in quanto «lo ritiene necessario», in particolare per rappresentare l'illecito ai condomini e sperare di fare rimuovere la causa di nullità; ma se i partecipanti al condominio restano fermi nelle loro posizioni, il problema resta come era prima.

In proposito, sul caso in cui l'amministratore aveva sentore che la maggioranza intendesse ritornare sulla decisione, la Suprema Corte, in una lontana decisione (Cass., sent. n. 2668 dell'8 ottobre 1963), ha giustificato il soprassedere all'esecuzione della delibera, argomentando dai poteri del comune mandatario, il quale, se è tenuto a eseguire le delibere dell'assemblea nell'espletamento del mandato, è altresì tenuto a osservare la diligenza del "buon padre di famiglia", per cui veniva esonerato dall'obbligo di dare puntuale seguito a quelle obsolete, riconoscendo il suo diritto di omettere l'adempimento qualora fosse a sua certa conoscenza l'intenzione dei condomini di mutarne il contenuto o di revocarla.

La certa conoscenza tuttavia non va confusa con un calcolo di probabilità, cosicché, nell'incertezza, è dovere dell'amministratore dare esecuzione a ogni delibera, non rilevando l'eventuale sua sfavorevole valutazione dell'oggetto della decisione, pur se confortato da particolari competenze tecniche, atteso che non si può giungere a giustificare un'opposizione alle statuizioni assembleari, dovendo l'amministratore, nella sola sede deli-

---

1. Peretti Griva, *Il condominio di case divise in parti*, Torino, 1960, pag. 493.
2. Branca, "Comunione. Condominio negli edifici", in *Commentario al codice civile* (a cura di Scialoja e Branca), Bologna-Roma, 1982, pag. 565.
3. Terzago, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 2015, pag. 402.

berativa, e non dopo, fare valere semmai il peso della propria esperienza.

Dunque si dovrebbe richiedere, in capo all'amministratore, la diligenza dell'uomo medio, che comporta non un adeguamento alle direttive del mandante acritico e privo di qualsiasi possibile interferenza, ma una valutazione che può comportare sia l'opportunità che sia sollecitata, ove necessario, una revisione dell'ordine, sia un discrezionale discostarsi dalle ricevute direttive; si potrebbe giungere a ritenere che il mandatario (l'amministratore) possa considerarsi veramente diligente quando persegue il soddisfacimento degli interessi del mandante (i condomini), ma anche derogando alle sue istruzioni, confermando così, ancora di più, quell'atipicità del rapporto (il mandato) che lega il primo ai secondi.[4]

Accedendo quindi all'orientamento più moderato e limitando l'intervento di controllo dell'amministratore sulle decisioni dell'assemblea alle ipotesi di sicura non attualità o comunque di palese illegittimità del provvedimento assembleare, l'avere dato in ogni caso esecuzione alla delibera così viziata potrebbe portare alla revoca dell'amministratore per grave irregolarità da lui commessa (Cass., sent. n. 278 del 14 gennaio 1997, che ha ristretto l'operatività dell'obbligo di cui all'art. 1130, n. 1, cod. civ. alle delibere che rientrino nei poteri deliberativi dell'assemblea e perciò non incidano nei diritti esclusivi dei singoli condomini).

In tutti gli altri casi, l'amministratore non dovrebbe considerarsi come "giudice" degli atti emessi dall'organo deliberante, limitandosi a operare come mero esecutore delle volontà espresse dall'assemblea dei condomini, anche perché riesce difficile comprendere come possa un amministratore (anche bravo) valutare, senza ombra di dubbio, quella sottile linea grigia che separa la nullità dall'annullabilità, quando proprio i magistrati si sono rivelati incerti nel tracciarne esattamente il confine (e il caso dell'omessa convocazione del condomino in assemblea è quello più significativo, stante il fatto che ha registrato il suddetto *revirement* del Supremo Collegio del 2000 e addirittura un intervento delle Sezioni Unite nel 2004).

L'intervento sostitutivo del giudice

Riepilogando: l'amministratore convoca l'assemblea per mettere un impianto condominiale a norma, o per adeguare il locale caldaia alle disposizioni antincendio, o per aggiornare la manutenzione dell'ascensore, o per eliminare alcuni scarichi inquinanti, o per osservare alcuni adempimenti per la certificazione energetica dell'edificio e quant'altro, ma i condomini indugiano e gli impongono (implicitamente o espressamente) di soprassedere, il più delle volte perché scarsamente disponibili (dal punto di vista economico) a sostenere spese ulteriori rispetto a quelle minime indispensabili alla conservazione del fabbricato e al funzionamento dei servizi essenziali.

L'amministratore, se esegue la delibera, poiché mandatario diligente, incorre in responsabilità di vario tipo (talvolta non solo amministrative), mentre se non la esegue, altrettanto diligentemente, potrebbe essere revocato dalla stessa assemblea, in quanto l'ha nominato proprio affinché esegua i suoi ordini.

All'amministratore, tra l'espletamento del mandato conferito dai condomini e l'essere assoggettato a un procedimento penale, non rimarrebbe, come *extrema ratio,* che dimettersi; ma forse si potrebbe configurare una possibilità.

---

4. Al riguardo v. i rilievi critici di Celeste, "Il contratto di amministrazione del condominio", in *Immobili & diritto*, 2008, fasc. 1, pag. 120.

Una terza via infatti si potrebbe rinvenire nell'art. 1105, ultimo comma, cod. civ. – contemplato in materia di comunione, ma pacificamente applicabile in ambito condominiale in forza del rinvio di cui all'art. 1139 cod. civ. – che prevede l'eventualità di ricorrere all'autorità giudiziaria, qualora «non si prendono provvedimenti necessari per la cosa comune»: sussiste pertanto una situazione di incuria che sfocia nell'illegalità, ma per vincerla l'amministratore non può ricorrere alla forza e provvedere *ex auctoritate*, mentre contro la delibera nulla non sempre il condomino può agire da solo – per mancanza di conoscenza, soldi, tempo ecc. – onde la necessità di fare intervenire il giudice (salvo, in seguito, il ritorno alla normalità).

E ciò in sede di volontaria giurisdizione, che consente una tutela rapida ed efficace al pari di quella cautelare; d'altronde gli atti di conservazione dei beni comuni rientrano tra gli atti di amministrazione e non è possibile che il giudice, adìto in via contenziosa, decida se un dato atto di conservazione debba compiersi o meno, come esso debba eventualmente realizzarsi e in quali limiti una determinata spesa debba essere sostenuta, poiché così sostituirebbe la propria volontà a quella dei condomini.

Invece, una volta ritenuto ammissibile l'intervento giudiziale, nel provvedimento in oggetto, si manifesta quella discrezionalità tipica dei decreti emessi in sede di volontaria giurisdizione, nel senso che il giudice non sembra tenuto, nella propria statuizione finale, all'osservanza del principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, essendo svincolato dalle richieste dell'amministratore ricorrente e restando libero di valutare quali siano gli strumenti più idonei, in concreto, per l'amministrazione della cosa comune (nell'ipotesi che ci interessa, il perseguimento degli *standards* vigenti di sicurezza).

Resta solo da superare l'ostacolo derivante dalla legittimazione ad adire il magistrato in sede non contenziosa, atteso che l'art. 1105, ultimo comma, cod. civ. riserva tale facoltà a ciascun partecipante, ma sembra ragionevole riconoscere la legittimazione a proporre il ricorso, oltre che a ciascun condomino – nel caso di specie, da escludersi perché, mediante la delibera negativa, ha espresso la sua volontà contraria a mettere l'impianto a norma – anche all'amministratore, tenuto conto proprio del fatto che questi ha la specifica attribuzione di «compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio» (art. 1130, n. 4, cod. civ.) e che tale incombenza va intesa nel senso di un obbligo generale alla conservazione delle parti comuni dell'edificio, non solo attraverso le ordinarie opere di manutenzione e di riparazione.

In altri termini, l'espressione «conservare le parti comuni dell'edificio» – prima della riforma del 2013 si faceva riferimento ai «diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio» – deve essere interpretata in senso ampio, significando, in buona sostanza, esercitare qualsiasi attività (di vigilanza e di difesa) diretta a preservare l'integrità *lato sensu* del bene comune (minacciato nella sua stabilità, decoro ecc.) contro molestie, turbamenti, attacchi, pretese, da chiunque e da qualunque parte provengano, e tra questi "attentati" potrebbero ricomprendersi quelli riguardanti la sicurezza dell'edificio unitariamente considerato, sotto tutti i profili immaginabili.

Si riscontra dunque un ampio potere-dovere in capo all'amministratore di iniziativa per evitare che le parti comuni subiscano limitazioni e menomazioni, con conseguente pregiudizio dei diritti sulle stesse, anche a opera dei singoli partecipanti, e con riflessi negativi nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva (un edificio "non sicuro" comporta anche una svalutazione in termini monetari dei singoli appartamenti).

La nomina di un commissario *ad acta*

In questa prospettiva, il magistrato adìto potrà autorizzare lo stesso amministratore ricorrente a compiere tutti quegli adempimenti necessari per uniformarsi al precetto legislativo, ma non si esclude che possa procedere alla nomina di un amministratore giudiziario *ad acta*, il quale ottemperi appunto alle specifiche prescrizioni legali in materia di sicurezza.

Tale nomina dovrebbe ricorrere nei casi più gravi, perché finisce con il sostituire coattivamente la volontà negoziale con una scelta *ab estrinseco* fatta dall'autorità: trattasi di un potere discrezionale del giudice, che è arbitro di valutare l'opportunità o no di un simile provvedimento, previa un'adeguata indagine per stabilire se possano essere adoperati altri strumenti per ovviare all'illegalità in atto.

Sul punto va registrata una divergenza di opinioni in ordine all'inquadramento della figura di tale amministratore. [5]

Diversamente dall'amministratore designato dal giudice nell'ipotesi contemplata dall'art. 1129, comma 1, cod. civ., ossia «se l'assemblea non provvede», appare preferibile ritenere che l'amministratore giudiziario *ex* art. 1105 cod. civ., nominato affinché supplisca all'illecita condotta dei partecipanti nell'amministrazione della cosa comune, non possa configurarsi come un semplice mandatario dei condomini, poiché egli non trae la legittimazione dei suoi poteri da un mandato privatistico conferitogli dalle parti interessate.

In altri termini, sembra corretto riconoscere che la natura delle sue funzioni – che devono essere svolte nell'interesse dei partecipanti tutti al condominio, se non addirittura della collettività – assuma una particolare "colorazione" dalla specialità dell'investitura, che la legge demanda all'autorità giudiziaria (in sede di volontaria giurisdizione) al fine di tutelare il pubblico interesse a una corretta gestione dei beni comuni, nel caso di specie conforme alle esigenze generali di sicurezza.

Quando il giudice interviene per inserire nell'amministrazione della cosa comune una persona che si premuri di prendere i provvedimenti necessari in tale materia, l'amministratore deve sostituire l'assemblea, prescindere da essa e regolarsi in virtù di poteri che gli derivano direttamente dal decreto di nomina, dovendo rispondere del proprio operato solo al giudice (al quale chiederà l'autorizzazione per gli interventi, presenterà periodiche relazioni sulla sua gestione, sottoporrà il bilancio consuntivo per l'approvazione ecc.).

Invero l'amministratore giudiziario si trova qui di fronte a un'assemblea che si è posta volutamente *contra legem,* sicché sembrerebbe una contraddizione in termini pensare che egli possa rispondere alla stessa assemblea; se lo stesso fosse vincolato, come il fiduciario, alle sue deliberazioni e fosse un semplice organo esecutivo di quest'ultima, il suo intervento a poco gioverebbe e ben scarso significato avrebbe la sua nomina – fatta, per esempio, allo scopo di ristabilire la legalità compromessa – quando egli fosse tenuto alle decisioni di quest'ultima (nel caso di specie, non conformi alle prescrizioni in tema di sicurezza).

Dalla posizione di sostanziale autonomia funzionale dai partecipanti al condominio consegue la revocabilità dell'amministratore giudiziario solo da parte non dell'assemblea, ma del giudice, il quale, alla scadenza dell'in-

---

5. In proposito, si consenta il rinvio all'analisi *funditus* in Celeste, *La volontaria giurisdizione in materia condominiale*, Milano, 2000, pag. 98.

carico, è tenuto a decidere se porre fine o no all'amministrazione giudiziaria, sulla scorta delle informazioni del suo fiduciario, della documentazione da lui prodotta ed eventualmente di notizie altrimenti desunte (in pratica inerenti all'effettiva messa a norma dell'impianto comune).

Ulteriore corollario riguarda l'individuazione del soggetto legittimato ad attribuire l'eventuale compenso alla persona nominata.

Secondo un'impostazione, escludendo che la natura delle funzioni conferite a quest'ultima sia riconducibile nello schema del mandato privatistico e assimilando l'amministratore al consulente o al custode, il compenso deve coerentemente essere stabilito con decreto dallo stesso giudice che ha nominato l'ausiliario – dovrebbero quindi essere applicati gli artt. 24, 52 e 53 disp. att. cod. proc. civ., che disciplinano la liquidazione del compenso degli ausiliari – valutando se le prestazioni da compensare rientrino o no nei limiti delle funzioni attribuite allo stesso amministratore, essendo irrilevante che ciò avvenga senza la previa audizione dei partecipanti alla comunione e cioè coloro a carico dei quali la spesa è posta, potendo gli stessi fare valere le loro ragioni in sede di reclamo, o di revoca e modifica, trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione.

Secondo un'altra impostazione, solo gli amministrati, i partecipanti al condominio e cioè i mandatari possono stabilire quale compenso sia dovuto all'amministratore per l'opera da lui svolta e solo in caso di dissenso può intervenire il giudice, però in un giudizio contenzioso, per stabilire se il compenso deliberato possa considerarsi proporzionato all'attività da lui svolta, ai vantaggi che dallo svolgimento di tale attività sono derivati ai condomini, alle tariffe professionali che eventualmente disciplinano l'espletamento delle predette funzioni e ne determinano il compenso (artt. 1709 e 2260 cod. civ.).

In termini concreti, l'amministratore nominato dal giudice, per tutelare il suo diritto al compenso, dovrà precisare ai condomini, in via preventiva, qual è il corrispettivo che richiede per lo svolgimento delle funzioni correlate al suo incarico e concordare con essi l'ammontare; se vi è un rifiuto in tale senso, l'amministratore potrà rinunciare alla nomina, non essendo obbligato a svolgere tali compiti gratuitamente, e sarà onere dei condomini scegliere un'altra persona (da sottoporre al giudice in sede di volontaria giurisdizione) che possa svolgerli *gratis* o al compenso da essi liquidato.

Se invece l'amministratore giudiziario non ritenga di sollevare preliminarmente la questione del compenso, lo stesso accetterà l'incarico, svolgerà l'attività per espletarlo nei modi previsti dalla legge e, a incarico compiuto, presenterà ai condomini il rendiconto con le spese della gestione, ivi compreso l'ammontare del compenso che ritiene dovuto; se i condomini contestino di dovere corrispondere un qualunque compenso o di dovere pagare l'ammontare richiesto, non rimarrà che ricorrere al giudice, in sede contenziosa (nei confronti dei condomini-mandanti), per verificare se il compenso medesimo sia dovuto ed eventualmente stabilirne il *quantum.*