

Le responsabilità dell'amministratore di condominio nella manutenzione e nella prevenzione dei danni da degrado delle strutture dell'edificio

(Antonio Scarpa – Consigliere della II sezione civile della Corte di Cassazione).

L'art. 1130 c.c., rubricato "attribuzioni dell'amministratore", nei suoi primi, e più risalenti, quattro punti dell'elenco poi notevolmente ampliato dalla Riforma del 2012, affida all'amministratore il compito di:

a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento;

b) disciplinare l'uso delle cose e dei servizi comuni così da assicurare il godimento a ciascuno dei partecipanti al condominio;

c) riscuotere dai condomini i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea;

d) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

In particolare, l'obbligo di eseguire gli **atti conservativi** dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, si intende riferito ai soli atti materiali (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'immobile¹.

L'art. 1135 comma 1 n. 4, c.c. affida, per contro, all'assemblea l'attribuzione di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni.

L'elemento distintivo dell'ordinaria amministrazione della spesa di manutenzione, come tale sottratta al presupposto autorizzativo dell'assemblea e affidata all'amministratore, risiede, al pari di quanto si sostiene per le amministrazioni commerciali, nella **normalità** dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni². Tale "normalità", ovvero la non particolare consistenza dell'onere economico derivante dall'atto gestorio, va valutata avendo riguardo non alla singola voce di spesa, ma all'intervento complessivamente approvato³.

In tale prospettiva, i **contratti conclusi dall'amministratore** nell'esercizio delle sue funzioni ed inerenti alla manutenzione dell'edificio o all'uso *normale* delle cose comuni, sono vincolanti per tutti i condomini in forza dell'art. 1131 c.c., nel senso che giustificano il loro obbligo di contribuire alle spese. Laddove si verta, invece, in ipotesi di spese che, seppure dirette alla migliore utilizzazione di cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino per la loro particolarità e consistenza un onere economico rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla gestione, l'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore, senza la preventiva deliberazione dell'assemblea, non è sufficiente a fondare l'obbligo dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza nella fattispecie considerata dall'art. 1135, comma 2°, c.c.

¹ Cass. 3 aprile 2007, n. 8233.

² Cass. 25 maggio 2016, n. 10865, in www.studiolegale.leggiditalia.it.

³ Cass. 17 agosto 2017, n. 20136, in www.studiolegale.leggiditalia.it

Rientra, nella specie, tra le competenze dell'assemblea la determinazione dell'importo e della scadenza delle obbligazioni da assumere con riferimento alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni, pur amplificate le accezioni con cui oggi si intendono le parti comuni ed i servizi condominiali, alla luce degli evoluti bisogni dei partecipanti⁴.

Viceversa, l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria o relative ai servizi comuni essenziali, non richiede nemmeno una preventiva approvazione dell'assemblea dei condomini, trattandosi di esborsi dovuti a scadenze fisse e ai quali l'amministratore può provvedere già in base ai suoi poteri, e non indispensabilmente come esecutore delle delibere assembleari. L'approvazione delle spese ordinarie è richiesta unicamente in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano poi le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico. Una volta terminato l'esercizio cui le spese si riferiscono, l'amministratore deve agire contro i condomini morosi non più in base allo stato di ripartizione delle spese approvato con il preventivo, ma appunto in base al consuntivo della gestione annuale⁵.

La stipula, in nome e per conto del condominio, di un contratto di appalto attinente a lavori ed opere sulle parti comuni dell'edificio condominiale, nei limiti della manutenzione ordinaria, rientra, dunque, tra le attribuzioni dell'amministratore, e quindi non richiede l'apposita preventiva deliberazione dell'assemblea dei condomini. Occorre invece l'autorizzazione dell'assemblea (o, comunque, l'approvazione mediante sua successiva ratifica), e con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 4, c.c., ove l'appalto consista in riparazioni straordinarie, ovvero di notevole entità.

Non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio neppure il conferimento ad un professionista legale dell'incarico di assistenza nella **redazione del contratto di appalto** per la manutenzione straordinaria dell'edificio, dovendosi intendere tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini⁶.

Allorché l'amministratore assuma l'iniziativa di stipulare un appalto senza dotarsi, quando gli occorra, della autorizzazione dell'assemblea, in cui siano state descritte le opere da realizzare e sia stato designato l'appaltatore, quest'ultimo non vedrà consacrato l'obbligo dei singoli condomini di partecipare alle spese derivanti dall'esecuzione dei lavori. Altrimenti, si sostiene in dottrina⁷, ove l'amministratore abbia ordinato lavori di manutenzione straordinaria senza autorizzazione da parte dell'assemblea, uno qualunque tra i condomini potrebbe ricorrere all'autorità giudiziaria (art. 1133 c.c.) per chiedere la sospensione dei lavori fino alla deliberazione dell'assemblea al riguardo; l'inadempimento dell'amministratore potrebbe poi essere considerato dall'assemblea giusto motivo per disporre la revoca dall'incarico. Se però i lavori di manutenzione straordinaria fossero, in ogni caso, utili o necessari, secondo i principi del mandato (artt. 1708 e 1711 c.c.) i condomini dovrebbero rimborsare l'amministratore delle spese sostenute e rilevarlo dalle obbligazioni assunte.

⁴ Cass. 17 agosto 2017, n. 20136, in www.studiolegale.leggiditalia.it; Cass. 21 febbraio 2017, n. 4430, in www.studiolegale.leggiditalia.it.

⁵ Cfr. Cass. 11 gennaio 2017, n. 454, in www.studiolegale.leggiditalia.it; Cass. 12 febbraio 1993, n. 1789; Cass. 18 agosto 1986 n. 5068; Cass. 23 maggio 1981 n. 3402.

⁶ Cass. 17 agosto 2017, n. 20136, in www.studiolegale.leggiditalia.it.

⁷ L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. dir. civ. it.* diretto da F. Vassalli, V, 3, Torino 1950, 195.

Per converso, giacché i limiti al potere rappresentativo dell'amministratore sono posti nell'esclusivo interesse del condominio, il loro eventuale superamento nel contratto concluso non può mai essere fatto valere dall'appaltatore.

Rientra, comunque, nelle normali facoltà dell'amministratore del condominio, autorizzato dall'assemblea dei condomini alla stipula di un contratto di appalto per provvedere alla manutenzione di parti comuni dell'edificio, la valida pattuizione, per il caso di ritardo nel pagamento del corrispettivo all'appaltatore, di **interessi moratori**, al cui pagamento resta così obbligato il condominio⁸.

Allorquando, invece, **l'amministratore rimanga inerte** riguardo all'adozione di provvedimenti necessari per la conservazione dei beni condominiali, rientranti nell'ordinaria amministrazione, ovvero non si formi in assemblea la maggioranza occorrente, ex art. 1136, comma 4, c.c., per autorizzare le riparazioni straordinarie dell'edificio, o, ancora, nei casi in cui l'amministratore non dia esecuzione alla deliberazione assembleare che abbia approvato i lavori considerati necessari per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato, il singolo condomino non potrà rivolgersi al giudice in via contenziosa, senza aver prima provocato la convocazione dell'assemblea condominiale, e dovrà quindi agire in via di volontaria giurisdizione ai sensi dell'**art. 1105, comma 3, c.c.** Di regola, dunque, non sono proponibili azioni giudiziarie, relativamente agli obblighi da contrarre per la conservazione delle cose comuni, se non si è in precedenza sollecitata una deliberazione dell'assemblea dei condomini, alla quale viene riservata ogni determinazione al riguardo, sia che si tratti di spese voluttuarie o utili, che di spese necessarie⁹.

Com'è noto, né l'assemblea condominiale, né tanto meno l'amministratore, possono assumere decisioni che riguardino le **proprietà esclusive**; perciò, il contratto d'appalto per i lavori di manutenzione dell'edificio condominiale non deve contenere opere coinvolgenti le unità immobiliari appartenenti ai singoli condomini¹⁰. Ciò non di meno, è frequentissimo nella pratica che il progetto di manutenzione straordinaria preso in esame dall'assemblea dei condomini comprenda interventi relativi pure alle porzioni di proprietà esclusiva. Così come, altrettanto di frequente, l'unico documento contrattuale che l'amministratore va a stipulare con l'impresa prescelta si riferisce in realtà ad una pluralità di rapporti, e, cioè, non solo alle opere appaltate per le parti comuni, ma anche ai lavori da compiersi su **balconi o terrazze** appartenenti ai proprietari degli appartamenti; e, conseguentemente, l'amministratore assume l'incombenza di adempiere ai pagamenti del corrispettivo preteso dall'appaltatore tanto con riguardo alle riparazioni condominiali, quanto alla manutenzione effettuata sui beni di proprietà individuale. In tal modo, l'amministratore, rendendosi committente dei lavori su balconi o terrazze rientranti nelle porzioni esclusive, deve però avvalersi di poteri rappresentativi che esorbitano dalle attribuzioni legali di cui all'art. 1131 c.c. e che quindi presuppongono l'apposito conferimento da parte di ciascun interessato; ben fa, perciò, l'appaltatore ad esigere dall'amministratore che questi giustifichi i suoi poteri al riguardo¹¹.

⁸ Cass. 22 febbraio 1997, n. 1640.

⁹ Cass. 14 agosto 1997, n. 7613, in *Foro it.* 1998, I, 1579; Cass. sez. un., 19 luglio 1982, n. 4213. Cfr. G. VIDIRI, *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza (artt. 1117 – 1139 c.c.)*, Milano 1999, 278 – 279, in particolare n. 40. Non ci si può invece richiamare all'art. 1105 c.c. quando l'assemblea condominiale abbia approvato i lavori di manutenzione delle cose comuni dell'edificio, ma questi siano contestati da taluni partecipanti: Cass. 20 aprile 2001, n. 5889.

¹⁰ Cfr. in termini Trib. Nocera Inferiore, 31 gennaio 2005, in *Arch. loc. e cond.* 2005, 447.

¹¹ La giurisprudenza, peraltro, in una vicenda in cui i singoli condomini avevano sottoscritto il contratto d'appalto sia per le parti di loro esclusiva proprietà che per le parti comuni, per un prezzo unico da dividere poi nei rapporti interni, ha negato il diritto dell'amministratore a percepire una provvigione per la mediazione prestata in relazione alla

L'amministratore è, poi, comunque abilitato ad ordinare lavori di **manutenzione straordinaria** aventi carattere di **urgenza**, dovendo, in questo caso, riferirne nella prima assemblea. L'adempimento di tale obbligo di riferire all'assemblea, in ogni caso (non presupponendo la ratifica di un atto esorbitante dal mandato, ma solo l'attuazione del dovere generale di rendere conto della gestione ai condomini), neppure condiziona il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese riconosciute urgenti, nei limiti in cui il giudice le ritenga giustificate (Cass., 19 novembre 1996, n. 10144). Allorché, invece, l'assemblea intendesse ratificare, e di conseguenza approvare, le spese straordinarie, prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera, sarà necessaria la contestuale predisposizione del fondo speciale, ovvero il frazionamento dello stesso se il contratto preveda pagamenti in relazione agli stati di avanzamento approvati.

E' rinvenibile un apparente contrasto di orientamenti giurisprudenziali in ordine alla diretta riferibilità al gruppo dei condomini dell'obbligazione assunta dall'amministratore di condominio per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente.

Cass. 17 agosto 2017, n. 20136, ha affermato che: *"E' pacifico che occorra l'autorizzazione dell'assemblea (o, comunque, l'approvazione mediante sua successiva ratifica), ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., e con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 4, c.c., per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale (Cass. 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass. 25 maggio 2016, n. 10865). La delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria deve determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa. Non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio neppure il conferimento ad un professionista legale dell'incarico di assistenza nella redazione del contratto di appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, dovendosi intendere tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini, organo cui è demandato dall'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. il potere di disporre le spese necessarie ad assumere obbligazioni in materia. Ove siano mancate la preventiva approvazione o la successiva ratifica della spesa inerente tale incarico professionale da parte dell'assemblea, a norma degli artt. 1135, comma 1, n. 4, e 1136, comma 4, c.c., l'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore non è sufficiente a fondare l'obbligo di contribuzione dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza nella fattispecie considerata dall'art. 1135, ult. comma, c.c. (arg. da Cass. 2 febbraio 2017, n. 2807). Peraltro, il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, non trova applicazione in materia di condominio di edifici con riguardo a prestazioni relative ad opere di manutenzione straordinaria eseguite da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera della assemblea di condominio, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione*

conclusione dell'operazione limitatamente alle parti di proprietà esclusiva dei condomini, per le quali l'amministratore non aveva alcun potere di rappresentanza: Cass. 23 ottobre 1997, n. 10419.

straordinaria (Cass. 7 maggio 1987, n. 4232). Né il terzo, che abbia operato su incarico dell'amministratore, può dedurre che la prestazione da lui adempiuta rivestisse carattere di urgenza, valendo tale presupposto a fondare, in base all'art. 1135, ultimo comma, c.c., il diritto dell'amministratore a conseguire dai condomini il rimborso delle spese nell'ambito interno al rapporto di mandato".

Ad avviso, invece, di Cass. 2 febbraio 2017, n. 2807, "nel caso in cui l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135 comma 2 c.c., abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra ed egli abbia speso, nei confronti dei terzi, il nome del condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato e l'obbligazione è direttamente riferibile al condominio. Laddove invece i lavori eseguiti da terzi su disposizione dell'amministratore non posseggano il requisito dell'urgenza, il relativo rapporto obbligatorio non è riferibile al condominio, trattandosi di atto posto in essere dall'amministratore al di fuori delle sue attribuzioni, attesa la rilevanza "esterna" delle disposizioni di cui agli artt. 1130 e 1135 comma 2 c.c. (Cass. 6557/2010)".

La questione è dunque: un terzo si vanta creditore del condominio, assumendo che l'amministratore abbia efficacemente contratto un'obbligazione nei suoi confronti, avendo ordinato lavori di manutenzione straordinaria che rivestivano carattere urgente. Il condominio convenuto contesta, però, che i lavori rivestissero tale carattere di urgenza, ed allega che l'amministratore non abbia mai reso il conto della sua gestione ai condomini e che l'assemblea non abbia comunque mai ratificato quella spesa. Altrimenti, la pretesa di pagamento del terzo creditore nei confronti dei condomini per i lavori straordinari arriva prima ancora che l'amministratore abbia sottoposto la spesa urgente al controllo dell'assemblea, o alla verifica giudiziale, per ottenere il rimborso delle anticipazioni sostenute. Dell'urgenza, di cui all'art. 1135, comma 2, c.c., vuole quindi avvalersene il terzo creditore per chiedere il riconoscimento del proprio diritto in un giudizio promosso nei confronti del condominio, rappresentato semmai da quello stesso amministratore che aveva premurosamente ordinato i lavori.

Ora, l'amministratore che ordina lavori di manutenzione straordinaria urgenti non compie l'atto nell'esercizio del mandato conferitogli dall'assemblea, avvalendosi, in realtà, di una facoltà che gli attribuisce la legge e che trova la sua *ratio* nell'urgenza, e cioè nell'impossibilità di provvedere utilmente alla spesa da parte dell'organo che è ordinariamente precostituito a disporre tali opere (art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.). Anzi, è da ritenere che l'assemblea possa approvare un regolamento che sottragga all'amministratore questa facoltà, non rientrando l'art. 1135 c.c. tra le disposizioni che il comma 4 dell'art. 1138 c.c. definisce inderogabili.

Va chiarito come **l'amministratore ha il "potere", e non il "dovere" di disporre immediatamente le riparazioni straordinarie urgenti**, sicché egli non incorre in alcuna responsabilità se non vi provveda, purché dia avviso ai condomini della necessità di curare la conservazione delle cose comuni.

Non può integralmente condividersi, pertanto, il diffuso orientamento della giurisprudenza penale, secondo cui l'amministratore del condominio riveste una specifica posizione di garanzia, ex art. 40, comma 2, , cod. pen., in virtù della quale su costui ricade l'obbligo di rimuovere ogni situazione di pericolo che discenda dalla rovina di parti comuni, attraverso atti di manutenzione ordinaria e straordinaria, predisponendo, nei tempi necessari alla loro concreta realizzazione, le cautele più idonee a prevenire la specifica situazione di pericolo (così Cass. pen. Sez. 4, 23 novembre 2015, n. 46385, in fattispecie nella quale l'imputato, amministratore di condominio, è stato ritenuto responsabile delle lesioni colpose provocate ad un

passante dalle mattonelle staccatesi dalla facciata dell'immobile; Cass. pen. Sez. 4, 6 settembre 2012, n. 34147, con riguardo all'omesso livellamento della pavimentazione dell'edificio condominiale che aveva determinato la caduta di un passante; Cass. pen. Sez. 4, 13 ottobre 2009, n. 39959, che riteneva configurabile a carico dell'amministratore di condominio un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni, in una fattispecie di incendio riconducibile ad un difetto di installazione di una canna fumaria di proprietà di un terzo estraneo al condominio che attraversava parti comuni dell'edificio). Per rispondere in sede penale del mancato impedimento di un evento è, necessario, in forza dell'art. 40, comma 2, cod. pen., l'esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo, obbligo che in astratto certamente può nascere anche dal diritto privato, dal rapporto di rappresentanza intercorrente fra il condominio e l'amministratore. Perché si delinei una posizione di garanzia, che comporti la responsabilità omissiva nella causazione di un fatto illecito, l'obbligo deve gravare su una o più persone specificamente individuate e queste ultime devono essere dotate di poteri atti ad impedire la lesione del bene garantito, ovvero devono essi attribuiti mezzi idonei a sollecitare gli interventi necessari ad evitare che l'evento dannoso sia cagionato.

Ed allora, quali obblighi ha l'amministratore di condominio di rimuovere le situazioni di pericolo o di degrado delle parti comuni, disponendo atti di manutenzione straordinaria, o adottando cautele, se non l'obbligo di sollecitare l'assemblea dei condomini ad approvare le opere necessarie? Lo stesso dovere dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 n. 2 c.c., di controllare e disciplinare il godimento delle parti comuni è finalizzato soltanto ad assicurarne l'uso da parte dei singoli condomini in condizioni di parità. L'amministratore - in difetto di esplicite limitazioni stabilite nel regolamento di condominio - non può nemmeno legittimamente interdire l'uso delle cose comuni, adducendo particolari ragioni connesse, ad esempio, alla sicurezza dei condomini o dei terzi o alla salvaguardia della conservazione delle stesse parti comuni, perché così lede il contenuto del diritto che su di esse compete a ciascun condomino: una simile condotta integra, anzi, una molestia possessoria addebitabile all'amministratore, anche se adottata nel convincimento di agire nel legittimo esercizio delle attribuzioni a lui devolute dall'art. 1130 n. 2 c.c. (Cass. 6 febbraio 1982, n. 686).

Ciò che l'amministratore, invece, "deve", è indicato nell'art. 1130 c.c.: eseguire le deliberazioni dell'assemblea (la quale provvede alle opere di manutenzione straordinaria: art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.), erogare le spese per la manutenzione ordinaria, eseguire gli atti conservativi (materiali e giudiziali) dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

E' estranea alla questione in esame la disciplina della gestione d'affari. Esiste un più ampio rapporto obbligatorio, che lega l'agente amministratore al condominio *dominus negotii*, sicché l'atto gestorio "manutenzione straordinaria" non è estraneo ed indipendente da quel rapporto obbligatorio, pur costituendo un potere e non un debito da adempiere alla stregua di esso. La regola posta nell'art. 1135, comma 2, c.c. rivela specialità rispetto agli artt. 2028 e ss. Non si applica perciò nemmeno l'art. 2031 c.c., che vincolerebbe altrimenti l'interessato condominio (*idest*, gli interessati singoli condomini) ad adempiere le obbligazioni che il gestore ha assunto in nome di quello (quelli), consentendo al terzo di esigere in giudizio i propri crediti dai geriti in contraddittorio necessario col gestore.

Occorre, peraltro, preservare un'esigenza di sistematicità nell'interpretazione dell'art. 1135, comma 2, c.c., dovendosi trovare una soluzione coerente con la fattispecie prevista dall'art. 1134 c.c. Le differenze che Cass. 10 settembre 2009, n. 18192, ravvisava tra le due norme (sia pur nel testo che l'art. 1134 aveva all'epoca) non sembrano convincenti. L'art. 1134 c.c. dispone(va) che "il condomino che ha fatto spese urgenti per le cose comuni (...) non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente". L'art. 1135, comma 2, c.c. dice che l'amministratore non può ordinare

lavori di manutenzione straordinaria che non rivestano carattere urgente. Cass. n. 18192 del 2009 scriveva: *"poiché - a differenza di quanto stabilito dall'art. 1134 cod. civ. per ciò che riguarda le spese effettuate dal condomino per le cose comuni senza autorizzazione - l'art. 1135 c.c., comma 2, non contiene l'espresso divieto di rimborsare le spese non urgenti, non contemplate in un preventivo approvato, sostenute dall'amministratore nell'interesse comune, nulla impedisce all'assemblea dei condomini, pur in mancanza di una preventiva approvazione del progetto di spesa per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose comuni, di approvare successivamente le spese sostenute dall'amministratore, sempre che si tratti di spese oggettivamente utili"*. Perché mai, vien da chiedersi, la Cassazione ravvisò un "espresso divieto" in una norma che dice "non ha diritto al rimborso... salvo che", e non anche in una norma che dice "non può ordinare lavori... salvo che"? E perché mai l'assemblea, libera e sovrana custode della volontà collettiva dei partecipanti, potrebbe ratificare una spesa effettuata dall'amministratore, che consideri comunque utile, anche quando manchi il requisito dell'urgenza, ed invece non potrebbe ratificare una spesa fatta da un condomino per le parti comuni, che consideri comunque utile, seppur non urgente? Art. 1134 e art. 1135, comma 2, c.c., al contrario, *simul stabunt et simul cadunt*: entrambe le norme, in nome dell'urgenza, derogano alle ordinarie attribuzioni delle competenze inerenti all'assunzione di spese condominiali.

Ed allora occorre domandarsi se siamo pronti ad ammettere anche che il terzo creditore (l'appaltatore, ad esempio) possa bussare a denari nei confronti del condominio per ottenere il corrispettivo delle opere urgenti su parti comuni che gli abbia ordinato il singolo condomino, e che siano rimaste ignote all'assemblea. Può sostenersi che anche l'art. 1134 c.c. integra, in forza di legge e in presenza dell'urgenza, i poteri rappresentativi del condominio verso i terzi, obbligando direttamente i singoli condomini in conseguenza dell'agire negoziale del condomino gestore?

In realtà, come propone Cass. n. 20136/2017, sembra corretto concludere che l'urgenza vale unicamente a fondare, in base all'art. 1135, comma 2, c.c., il diritto dell'amministratore a conseguire dai condomini il rimborso delle spese nell'ambito interno al rapporto di mandato. Come spiegava R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano 1992, 226, l'attività dell'amministratore è composta di atti che hanno efficacia esterna, natura negoziale e ricalcano la struttura del potere di rappresentanza (di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c.), ripercuotendo i loro effetti sul gruppo dei condomini; nonché di atti che, invece, hanno efficacia interna e si risolvono nell'ambito del rapporto corrente tra amministratore e condominio (o singoli condomini, per chi neghi che il condominio sia parte unitaria soggettivamente complessa del rapporto di amministrazione). L'art. 1135, comma 2, c.c., disciplina, allora, un atto (facoltà e non obbligo) dell'amministratore a rilevanza interna: tale norma limita i suoi effetti all'interno del condominio, in quanto regola soltanto le modalità del diritto al rimborso che l'amministratore può vedersi riconoscere per l'effettuazione di riparazioni straordinarie urgenti. Finché l'amministratore non abbia reso il conto della manutenzione straordinaria urgente espletata all'assemblea, onde consentirle di deliberare anche sull'eventuale prosecuzione dei lavori intrapresi, manca l'atto a rilevanza esterna che obblighi (il gruppo de)i condomini direttamente verso il terzo creditore. Delle esigenze di tutela dell'affidamento del terzo contraente, il quale confidava nella possibilità che l'amministratore impegnasse efficacemente il condominio, mi preoccuperei poco: l'art. 1135, comma 2, c.c., vale a rassicurare l'amministratore sul suo diritto a riprendersi dai condomini i soldi che abbia anticipato (o a non dover restituire alla cassa condominiale i soldi che abbia già prelevato), se riesce a dimostrare che i lavori erano urgenti, ma non vale di per sé a rendere immediatamente riferibile a(l gruppo de)i condomini l'obbligazione contratta dall'amministratore premuroso, finché non vi sia il

necessario passaggio assembleare che conferisce rilevanza esterna al rapporto gestorio degli interessi condominiali.