

06.1 La rappresentanza dell'amministratore nella veste di mandatario

06 RAPPRESENTANZA E RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE

06.1 La rappresentanza dell'amministratore nella veste di mandatario

Come si è detto in precedenza la figura dell'amministratore del condominio, in seguito all'entrata in vigore della riforma del 2012, è stata definitivamente inquadrata nell'ambito dell'istituto del mandato (art. 1129, co. 15, c.c.), talchè l'attività dallo stesso svolta, nei limiti delle sue attribuzioni o dei poteri di cui è titolare (per regolamento o per volontà assembleare) è efficace e vincolante per tutti i condomini (Cass. n. 1640/1997), senza la necessità di ulteriori procure o autorizzazioni.

L'applicabilità della disciplina sul mandato (artt. 1387 e ss. c.c.) è integrativa rispetto all'applicazione delle norme in materia di condominio, che restano il fondamento dell'intero impianto di settore.

In questo ambito, pertanto, l'amministratore può assumere impegni e stipulare contratti. E ciò quantomeno nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, per provvedere all'ordinaria amministrazione ed alla prestazione di servizi comuni (Cass. n. 3159/1993).

Per contro eventuali lavori di straordinaria amministrazione debbono essere preventivamente deliberati dall'assemblea dei condomini e l'amministratore, a norma dell'art. 1135 ult. co. c.c., può disporli solo se rivestano "carattere urgente" salvo riferirne nella prima assemblea.

Si è, inoltre, ritenuto che esorbiti dalle attribuzioni e quindi dal potere di rappresentanza dell'amministratore, in assenza di un'espressa autorizzazione dell'assemblea, la stipula di un contratto di assicurazione del fabbricato (Cass. 8233/2007). **A tale fine non è richiesto il consenso di tutti i condomini, occorrendo soltanto, ed anche nel caso di assicurazione di durata superiore ad un anno - nella specie ultra novennale - che la deliberazione sia assunta a maggioranza qualificata, non però ai sensi dell'art. 1136, co. 5, c.c. (trattandosi di un atto che non rientra nell'ambito delle innovazioni), bensì con quella prevista dall'art. 1136, co. 2 e 4, c.c., sia in prima che in seconda convocazione (Cass. n. 15872/2010).** L'amministratore non è, altresì, legittimato a contrarre un mutuo in nome e nell'interesse del condominio ancorché per il pagamento delle spese di gestione, atteso che il potere di rappresentanza del predetto amministratore può essere esercitato nei limiti delle facoltà conferitegli (artt. 1131 e 1388 c.c.), e quindi nell'ambito delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c.c., con la conseguenza che il contratto con il quale sia stato concesso un mutuo all'amministratore (a tanto non autorizzato dall'assemblea) per provvedere alle spese occorrenti alla manutenzione delle parti comuni non è efficace nei confronti del condominio (Cass. n. 1734/1990).

In sintesi quando l'amministratore assume obbligazioni o stipula contratti eccedenti le sue attribuzioni, i relativi atti sono affetti da nullità assoluta, che può essere rilevata in qualunque momento, non essendo l'azione soggetta ai termini di decadenza (Cass. n. 12851/1991). In questi casi l'amministratore è responsabile del danno che il terzo contraente ha sofferto per

06.1 La rappresentanza dell'amministratore nella veste di mandatario

aver confidato senza sua colpa nella validità del contratto (art. 1398 c.c.), salvo beninteso che il contratto concluso senza potere, ovvero eccedendone i limiti, venga ratificato. Inoltre la riferibilità al condominio degli atti validamente compiuti dall'amministratore non è esclusa dalla cessazione del rapporto di rappresentanza per sostituzione dell'amministratore (Cass. n. 5956/1994).

Questo quadro costituisce la c.d. "**rappresentanza sostanziale**" dell'amministratore che, per essere pienamente operativa, non richiede l'uso di formule solenni, essendo sufficiente anche solo che il rappresentante abbia portato a conoscenza del contraente, in modo esplicito e non equivoco, la sua posizione di mandatario che agisce nel nome e nell'interesse del condominio/mandante. E' pacifico che sorgendo contestazioni sull'operato dell'amministratore l'onere della prova ricade sul medesimo, il quale deve dimostrare di aver assunto la veste di rappresentante (Cass. n. 25247/2006).

Anche nel caso della rappresentanza sostanziale si applica l'istituto della **ratifica**, che è stato sostanzialmente richiamato, anche se implicitamente, dall'art. 1135, co. 2, c.c. L'obbligo ivi espresso non può che mirare ad ottenere dai condomini la conferma dell'operato dell'amministratore e questi la possono manifestare in modo esplicito, oppure con la manifestazione di un comportamento che sia compatibile con un rifiuto dell'attività svolta dal proprio rappresentante.

Occorre, infine, precisare che «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, co. 2, c.c., 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. n. 10865/2016).

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello