

6.1 La rappresentanza dell'amministratore nella veste di mandatario

1. La rappresentanza dell'amministratore nella veste di mandatario - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO SESTO - RAPPRESENTANZA E RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

1. La rappresentanza dell'amministratore nella veste di mandatario

Rif: art. 1131 c.c.

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. 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. 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 ultimo comma 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), e la stipula di un mutuo in nome e nell'interesse del condominio (Cass. 1734/1990).

Qualora l'amministratore assuma obbligazioni o stipuli 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. 12851/1991).

L'amministratore che ha agito senza avere i poteri ovvero eccedendone i limiti, è responsabile del danno che il terzo contraente ha sofferto per 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.

6.1 La rappresentanza dell'amministratore nella veste di mandatario

La riferibilità al condominio degli atti validamente compiuti dall'amministratore non è esclusa dalla cessazione del rapporto di rappresentanza per sostituzione dell'amministratore (Cass. 5956/1994).