

**In occasione dell'incontro  
"Tempo di Condominio"  
del 20 maggio 2006  
promosso da Venturi Bruno s.r.l.**

BREVE TRATTAZIONE

*in punto*

*"Alla ripartizione dei doveri di manutenzione dei beni comuni tra  
Amministratore e condomini, con riguardo anche a quegli interventi di c.d.*

*"messa a norma"*

*e conseguente allocazione delle responsabilità  
diritti del Condominio in relazione agli interventi nelle proprietà esclusive"*

*a cura di*

ANDREA TOLOMIELLI

*- libero professionista, giurista consulente per le questioni di diritto condominiale –  
Presidente dell'Associazione Liberi Amministratori Condominiali di Bologna  
e Vice Presidente Nazionale*



L'Istituto del Condominio negli edifici, previsto agli articoli 1117 e seguenti c.c., è un tipo di proprietà, caratterizzato dall'esistenza di più parti comuni a servizio delle diverse proprietà esclusive dei singoli condomini. La gestione, manutenzione e conservazione delle c.d. parti comuni (spazi, locali, cose ed impianti) spetta *in primis* ai singoli condomini comproprietari, i quali in sede assembleare, deliberano gli interventi occorrenti alla manutenzione ed all'innovazione delle stesse, stanziando i fondi necessari e nominano un Amministratore per l'esecuzione delle delibere, l'incasso delle quote dagli stessi e l'erogazione delle provvidenze per l'attuazione degli impegni assunti in sede

deliberante. Infatti a mente dell'articolo 1135 del c.c. l'Assemblea dei condomini provvede: "1) alla conferma dell'Amministratore e all'eventuale sua retribuzione; 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'Amministratore ed all'impegno del residuo attivo della gestione; 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo se occorre, un fondo speciale. L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima Assemblea". Tale norma va interpretata accordandola con il disposto dell'articolo 1130 punti tre e quattro, in materia di attribuzioni dell'Amministratore, in virtù dei quali: "(3) l'Amministratore riscuote i contributi ed eroga le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni" e "(4) compie gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". Il combinato disposto delle sopra menzionate norme, comporta che: all'Amministratore del Condominio, è attribuito *ope legis*, il compito di provvedere a tutti quegli atti occorrenti al normale funzionamento delle cose comuni, quali il pagamento delle diverse utenze e la disposizione degli interventi, cosiddetti di manutenzione ordinaria, volti a garantire il regolare funzionamento degli impianti condominiali e la fruibilità degli spazi comuni, nei limiti delle istruzioni assembleari e delle disponibilità economiche a quest'ultimo concesse dagli stessi condomini. Come pure **all'Amministratore è riconosciuta in caso di urgenza, la facoltà di disporre di proprio ufficio, con effetto vincolante per tutti i condomini, interventi straordinari** ed il dovere di compiere tutti quegli **atti conservativi dei diritti dei condomini inerenti alle parti comuni**.

Il Codificatore del '42 nel formulare il “nuovo” Istituto del Condominio pertanto, attribuisce in capo ai condomini, nell’ambito di precise procedure volte ad assicurare un’equa partecipazione di tutti (art. 1136 c.c. e art. 66-67 disp. att. c.c.), il dovere di mantenere le parti comuni, riconoscendo nel contempo a quest’ultimi la facoltà, e l’obbligo nel caso di Condomini composti da più di quattro condomini (*ex art. 1129, primo comma c.c.*), di nominare un Amministratore affinché provveda all’esecuzione dei deliberati assembleari e a tutte quelle azioni necessarie ad assicurare ai condomini il godimento dei beni comuni; Amministratore che, per legge, avrà altresì il dovere di prendere tutte quelle decisioni, imposte dall’urgenza, vuoi manutentiva, vuoi di tutela dei diritti dei condomini che non potrebbero attendere i tempi necessari al formarsi della volontà assembleare. Con riguardo all’attività dell’Amministratore di Condominio, per inciso, si suole parlare di Ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza *ex art. 1704 c.c.*, ove nelle disposizioni del codice civile sul Condominio negli edifici, l’Amministratore rinviene le norme che regolano il suo operato, salvo i maggiori poteri previsti dal regolamento o riconosciutegli dall’Assemblea dei condomini, ritenendosi con ciò, nel contempo, l’impossibilità per i condomini di ridurre le competenze che gli sono per legge attribuite e che caratterizzano il mandato dell’Amministratore di Condominio.

In quest’ottica, il Legislatore, riserva in esclusiva all’Amministratore il compito di porre in essere i deliberati assembleari e le conseguenti spese, prevedendo all’articolo 1134 c.c. che, il condomino che ha fatto delle spese per le cose comuni non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente, o preventivamente autorizzata dall’Amministratore o dall’Assemblea. Tale norma è stata posta dal Legislatore al fine di evitare indebite intromissioni dei singoli condomini nella

gestione della “*cosa comune*” che l’Amministratore attua secondo le direttive assembleari.

Si osservi poi che, il potere dell’Amministratore di disporre interventi straordinari, nel caso di urgenza non incontra il limite della delibera assembleare (di autorizzazione o di ratifica) ma semplicemente questi ne dovrà dare contezza ai condomini alla prima Assemblea utile. Sul punto, la Suprema Corte di Cassazione, nella sentenza N° 10144 del 19 novembre 1996, ha esplicitato che, l’articolo 1135 c.c. ultimo comma abilita l’Amministratore ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere d’urgenza, imponendogli l’obbligo di riferire all’Assemblea; obbligo che rientra nel generico dovere dell’Amministratore di rendere il conto della sua gestione ai condomini e che pertanto non può essere compreso nella necessità di ratifica di un atto esorbitante dal mandato. L’inosservanza di tale obbligo non preclude il diritto dell’Amministratore al rimborso delle spese riconosciute urgenti nei limiti in cui il Giudice le ritiene giustificate.



Premesse così, sia pure per sommi cenni, le competenze degli Organismi che caratterizzano il Condominio, ovverosia l’Amministratore e l’Assemblea, occorre a questo punto della trattazione, puntualizzare i concetti di manutenzione ordinaria e straordinaria anche in relazione agli interventi di c.d. “*messa a norma*”, come pure il significato di urgenza, al fine di meglio inquadrare l’ambito di operatività dell’Amministratore di Condominio e le connesse responsabilità.

La manutenzione ordinaria comprende in buona sostanza tutte quelle opere volte al mantenimento in efficienza del bene comune, che si rendono necessarie periodicamente, distinguendosi dalle manutenzione straordinaria per

l'eccezionalità dell'evento. Rientrano dunque nel campo della manutenzione straordinaria tutti quegli interventi che si collegano ad eventi improvvisi, non prevedibili. Il Legislatore del '42 non poteva immaginare poi un terzo "*genus*" di opere, di recente affermatosi, costituito da tutti quegli interventi definiti genericamente di "*messa a norma*", ovverosia di adeguamento del bene alle normative di sicurezza o ai criteri di prudenza ed attenzione proposti dalla moderna tecnica e recepiti dalla legislazione edilizia. Tali opere spesso comportano la sostituzione di componenti costruttivi dei beni comuni, di per sé funzionanti, sia pure secondo i canoni di realizzazione dell'epoca della loro installazione, oppure la modifica materiale o aggiunta di parti, dispositivi o ingranaggi. Può pertanto ritenersi che, le opere di "*messa a norma*" siano per loro natura più propriamente assimilabili alle manutenzioni straordinarie, piuttosto che a quelle ordinarie.

Il **concetto di urgenza** va inteso come impossibilità di differire all'Assemblea la decisione, essendovi il fondato motivo, secondo un prudente apprezzamento, di temere che, nel periodo occorrente per la convocazione dei condomini, possano verificarsi eventi lesivi per persone o cose.

Considerato poi che, gli interventi di "*messa in sicurezza*" attendono all'incolumità delle persone e cose, questi, in virtù del sopra citato ultimo comma dell'articolo 1135 c.c. potrebbero così rientrare nel sindacato dell'Amministratore di Condominio.

Nell'esercizio del potere dispositivo di quest'ultimi interventi, l'Amministratore dovrà ponderare l'urgenza con il costo di tali opere, con le possibili soluzioni alternative ed intermedie, gli oneri occorrenti all'indire l'Assemblea dei condomini, come pure dovrà tener conto del disagio ed eventuali rischi connessi

che potrebbe derivare ai condomini dalla momentanea interdizione alla fruibilità del bene condominiale.

Pertanto può assumersi nei poteri dell'Amministratore di Condominio l'autorizzare ad esempio quegli interventi di adeguamento dell'impianto ascensore o del cancello automatico richiesti per questioni di sicurezza e che abbiano un costo tale da non giustificare i disagi e rischi di un fermo degli impianti nell'attesa di una decisione assembleare. La Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 4232 del 07 maggio 1987 ha ritenuto che, nel caso di lavori diretti ad una miglior utilizzazione delle cose comuni o imposti da una nuova normativa, che comportino per la loro consistenza un onere di spesa rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla manutenzione dell'edificio e che eccede i limiti imposti dagli stessi condomini ai poteri dell'Amministratore, l'iniziativa del medesimo Amministratore senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea è consentita solo se tali lavori presentino il carattere dell'urgenza. Difettando tale presupposto, continua la Corte, l'iniziativa assunta dall'Amministratore stesso riguardo ai lavori straordinari non crea obbligazioni per i condomini.



Il cattivo funzionamento degli impianti comuni o la rovina di parti dell'edificio condominiale, in caso di danni a persone o cose, comporta una responsabilità oggettiva dei condomini ai sensi degli articoli 2051 e 2053 c.c.

A mente dell'articolo 2051 c.c., “ *Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito*”. L'Articolo 2053 sancisce poi che “*Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione*”.

Si noti che la c.d. prova liberatoria richiesta dall'articolo 2051 c.c., può consistere esclusivamente nella prova positiva del c.d. caso fortuito (ovverosia dell'evento imprevedibile ed inevitabile che da solo è stato in grado di determinare la causazione del danno), non bastando così la prova dell'assenza di colpa del custode, ovverosia della diligenza, prudenza e perizia di quest'ultimo.

Nel caso di rovina dell'edificio (*ex art. 2053 c.c.*) dovrà darsi prova del fatto specifico che ha originato il sinistro (ad esempio eccezionale tempesta superiore a quella considerata dalla normale tecnica di costruzione) dopodiché potrà addursi che la rovina non è dovuta a difetto di manutenzione; la prova liberatoria è quanto mai rigorosa, in quanto la presunzione di colpa del proprietario potrà superarsi solo al ricorrere (anche in tale ipotesi) degli estremi del caso fortuito, della forza maggiore o del fatto del terzo. Infatti il caso fortuito libera da responsabilità il proprietario perché esclude il rapporto di causalità fra la cosa ed il danno, denotando come la stessa ne sia stata semplice occasione.

Per entrambe le fattispecie pertanto non potrà concedersi esonero da responsabilità ove la causa del danno sia rimasta ignota.

Conformemente la Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 4697 del 25 agosto 1984, ha ritenuto che, la presunzione di responsabilità posta dall'art. 2053 c.c. a carico del proprietario per i danni cagionati dalla rovina di un edificio può essere vinta solo dalla prova, su di lui gravante, che l'evento non sia da attribuire a vizio di costruzione o difetto di manutenzione e cioè della ricorrenza del caso fortuito, della forza maggiore ovvero di altri fatti, posti in essere da un terzo o dallo stesso danneggiato, aventi un'efficienza causale del tutto autonoma rispetto alla condotta del proprietario medesimo, con la conseguenza che tali fatti non sono ravvisabili nell'attività svolta sull'immobile da altro soggetto per incarico di quest'ultimo, come nel caso di affidamento di lavori in appalto. Così pure la

Suprema Corte di Cassazione nella sentenza N° 12251 del 3 dicembre 1997, ha affermato che, l'articolo 2053 c.c. che contempla la responsabilità del proprietario per rovina di edificio comprende ogni disgregazione sia pure limitata dell'edificio stesso ovvero di elementi accessori in esso stabilmente collegati compresa la rottura dei tubi dell'impianto idrico - sanitario, ponendosi in rapporto di specialità rispetto all'art. 2051 c.c., consentendo, non diversamente da quest'ultimo, la prova del caso fortuito e l'esonero del proprietario dalla responsabilità.

Nel complesso sistema dell'allocazione delle responsabilità riferibili a beni in Condominio, verso i terzi (comprendendosi anche il condomino danneggiato dai beni comuni<sup>1</sup>) dovranno ritenersi responsabili i condomini, in solido tra loro *ex art. 1292 c.c.* , stante i disposti degli articoli 2049, 2051 e 2053 c.c., anche per quei compiti demandati all'Amministratore di Condominio.

I condomini permangono infatti responsabili verso i terzi dell'operato dell'Amministratore da loro incaricato *ex art. 2049 c.c. (responsabilità dei padroni e committenti)*, a mente del quale: *“I padroni ed i committenti sono responsabili per i danni arrecati dal fatto illecito dei loro domestici e commessi, nell'esercizio delle incombenze cui sono adibiti”*. L'applicazione della norma, indipendentemente dai termini arcaici utilizzati dal Legislatore nella formulazione del predetto articolo, richiede da un lato che vi sia un rapporto c.d. *“di preposizione”* al compimento di un'opera o di un servizio suscettibile di assoggettare il preposto al potere di direzione e di sorveglianza del preponente e dall'altro che il rapporto abbia operato come occasione necessaria dell'evento dannoso, il che include la responsabilità del preponente non solo per i fatti illeciti

---

<sup>1</sup> Cass. civ., sez. III, 11-02-1987, n. 1500 - Pres. BILE F - Rel. TADDEUCCI M - P.M. SIMEONE F (CONF) - CONDOM MOTTOL c. LATORRATA Il singolo condomino può agire a norma dell'art. 2051 cod. civ. nei confronti del condominio per il risarcimento dei danni sofferti per il cattivo funzionamento di un impianto comune o per la difettosità di parti comuni dell'edificio - dalle quali provengono infiltrazioni d'acqua pregiudizievoli per gli ambienti di sua proprietà esclusiva - ponendosi quale terzo nei confronti del condominio stesso, tenuto alla custodia ed alla manutenzione delle parti e degli impianti comuni dell'edificio.

commessi dal preposto per eseguire la prestazione contrattuale, ma anche per quelli da lui commessi in occasione dell'esecuzione della prestazione contrattuale. Nello specifico l'Amministratore pone in essere un'attività in nome e per conto dei condomini, esegue deliberati di quest'ultimi, i quali hanno anche il potere di revocarlo dall'incarico. Secondo l'illustre autore G. Terzago *“E' indubbio che il Condominio – e i condomini – sia responsabile per il fatto dell'Amministratore verso i terzi danneggiati, ivi compreso il singolo condomino”*.

L'Articolo 2049 c.c. imputa pertanto la responsabilità per fatto illecito ad un soggetto diverso dall'autore dello stesso, configurando così una tipica responsabilità indiretta. Il fatto illecito dovrà configurare gli estremi del dolo o della colpa di cui all'articolo 2043 c.c. o una delle ipotesi di responsabilità oggettiva. Ai padroni ed ai committenti non è riconosciuta dall'articolo 2049 c.c. la possibilità di offrire alcuna prova liberatoria; essi dovranno sempre e comunque rispondere dell'attività posta in essere dal loro preposto, salvo poi la possibilità di rivalsa nei confronti del preposto qualora il fatto illecito configuri a sua volta una sua responsabilità contrattuale. Ad ogni buon conto si osservi poi che, nel caso in cui il preposto abbia commesso il fatto illecito in esecuzione di specifiche direttive del preponente, quest'ultimo ne risponderà quale coautore del fatto illecito *ex art. 2043 c.c.*, con la conseguenza che, il preponente chiamato dal danneggiato a risarcire il danno, non avrà azione di regresso per l'intero, come se fosse stato chiamato *ex art. 2049 c.c.*



Il rapporto che si viene a creare tra Amministrati e Amministratore, come suddetto, comporta una responsabilità contrattuale di quest'ultimo verso i condomini per il corretto adempimento del proprio mandato, e pertanto per

l'esecuzione delle specifiche delibere assembleari e, nello specifico, per l'attuazione di tutti quegli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultimi se ed in quanto urgenti. I condomini potranno di conseguenza rivalersi sull'Amministratore per quegli importi che siano tenuti a pagare a fronte di danni riconducibili a inadempienze dello stesso.

Si torna così alla disquisizione sull'interpretazione delle attribuzioni dell'Amministratore di Condominio. Come sopra esposto, l'Amministratore ha una generale competenza per tutto quanto concerne l'Amministrazione ordinaria e per la disposizione degli interventi straordinari che si rendano necessari d'urgenza. Tale formulazione diviene quanto mai gravosa per l'Amministratore in relazione all'adozione delle normative di sicurezza, specie in un periodo come quello attuale che vede impegnata la tecnica edilizia nello studio di sempre più specifiche cautele da adottare dalle cose ed impianti presenti in Condominio.

Dal complesso normativo su esposto ne discende quindi una sorta di potere / dovere dell'Amministratore di provvedere alla "*vigilanza*" sulle parti comuni affinché queste non arrechino danno; "*vigilanza*" da intendersi anche come dovere disporre verifiche sui beni comuni e di proporre ai condomini quegli interventi necessari alla "*messa a norma*" degli stessi, specie se di sua conoscenza in quanto divenuti d'uso comune o segnalategli dai manutentori degli impianti comuni.

Secondo la Suprema Corte di Cassazione civile, tra le incombenze dell'Amministratore di Condominio, ai sensi dell'articolo 1130 c.c., N° 2, rientra la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni anche per quanto attiene alle interferenze con i singoli appartamenti, nonché il dovere di eseguire verifiche e di impartire le necessarie provvidenze intese a mantenere integra la parità di godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini (sempre Cassazione civile, sez. II, N° 10144 del 19 novembre 1996).



Il dovere di “*vigilanza*” incombente sull’Amministratore legittima dunque le sue azioni volte a conoscere ed al limite a bloccare, anche giudizialmente se necessario, gli interventi che il singolo condomino intraprende, di moto proprio, nel immobile di sua proprietà.

Si osservi al riguardo che, all’interno delle proprietà esclusive vi sono beni comuni, quali porzioni di impianti e muri portanti, la cui alterazione o modificazione potrebbe comportare una danno all’edificio nel suo complesso, opere vietate dall’articolo 1122 c.c., a mente del quale: “*Ciascun condominio, nel piano o porzione di piano di sua proprietà non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell’edificio*”.

Senza alcuna pretesa di esaustività,  
dato allo Studio il 15 maggio 2006.