

## *La figura dell'amministratore di condominio: compiti e doveri*

L'art. 1130 del Codice Civile stabilisce le attribuzioni dell'amministratore.

L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

### **Nomina**

Attualmente chiunque può essere nominato amministratore.

Per chiunque deve intendersi ogni persona fisica; infatti, le funzioni attribuite all'amministratore, il particolare rapporto che lo lega al condominio e l'esistenza di norme, quali l'art. 64 disp. att. C.C., che prevedono la sua diretta presenza e audizione, sembrano escludere che possa essere amministratore una persona giuridica.

Nessuna norma prevede che l'amministratore debba necessariamente essere un condomino.

Alcuni autori precisano che l'amministratore deve essere fornito di capacità giuridica e altri

ritengono che debba trattarsi di persona non in lite con il condominio o legata allo stesso da rapporto di lavoro subordinato.

Eventuali incompatibilità potranno essere previste dal regolamento condominiale.

La maggioranza richiesta per la nomina dell'amministratore è quella prevista dall'art. 1136 secondo comma C.C. (la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

La nomina può avvenire, con la maggioranza indicata, anche in seconda convocazione, senza che il richiamo al secondo comma renda necessario il quorum di presenza previsto per la prima convocazione.

La giurisprudenza ha ammesso la possibilità di una nomina per fatti concludenti o comportamento implicito dei condomini: "Per la nomina dell'amministratore del condominio di un edificio è applicabile l'art. 1392 C.C., in base al quale, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita. Detta nomina, pertanto, può risultare indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 C.C., dal comportamento concludente dei condomini, che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, rivolgendosi a lui abitualmente in tale veste".

Non sembra che sia necessaria, per l'efficacia della nomina ad amministratore, l'accettazione dell'interessato, con la conseguenza che lo stesso, fino al momento di un'eventuale rinuncia, risulterà investito dei suoi poteri.

La nomina dell'amministratore, quando i condomini sono più di quattro, è obbligatoria, ma nulla vieta che anche i condomini con 4 o meno condomini possano avere un amministratore. Tale norma è inderogabile e non può essere modificata dal regolamento.

Ove l'assemblea non provveda, ciascun condomino potrà ricorrere all'autorità giudiziaria (tribunale territorialmente competente), che procederà alla nomina all'esito di un procedimento in camera di consiglio, del quale dovrà essere dato avviso a tutti gli aventi diritto.

Il decreto di nomina potrà essere impugnato con reclamo alla Corte d'Appello.

### **Conferma e proroga**

La conferma dell'amministratore è soggetta alla medesima disciplina della nomina, nonostante il fatto che dell'una e dell'altra trattino due diverse norme di legge (artt. 1129 e 1135 C.C.).

Dopo la cessazione dalla carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 C.C., l'amministratore conserva ad interim i poteri a lui conferiti dalla legge e può continuare ad esercitarli fino a che non sia sostituito.

La giurisprudenza ha precisato che, in virtù dell'istituto della prorogatio, l'amministratore deve continuare a provvedere, durante la gestione interinale, all'adempimento delle incombenze e attribuzioni previste dall'art. 1130 C.C., e così a riscuotere i contributi

condominali e ad erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, compreso quello di portierato, con la conseguenza che, in caso di ritardata presentazione delle denunce contributive e di ritardato pagamento dei contributi previdenziali dovuti per il portiere, l'amministratore è tenuto a risarcire il condominio delle somme da questo versate all'INPS a titolo di sanzione amministrativa.

Tale perpetuatio di poteri non trova applicazione quando risulti la volontà contraria dei condomini, espressa con delibera assembleare.

L'amministratore che, cessato dalla carica, continui ad esercitare i suoi poteri sino a che non venga nominato il successore, ha diritto ad essere compensato come per il periodo precedente.

### **Revoca**

Anche la revoca dell'amministratore può avvenire ad opera dell'assemblea oppure giudizialmente.

La revoca da parte dell'assemblea non richiede la sussistenza di una giusta causa, in considerazione della natura fiduciaria del rapporto fra amministratore e condominio.

Secondo alcune pronunce dell'autorità giudiziaria essa può avvenire "ad nutum".

Non è perciò possibile che l'amministratore domandi il risarcimento dei danni per la revoca ingiustificata, salvo la sussistenza di particolari fattispecie.

La revoca dell'amministratore può essere effettuata dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino, per la mancata

comunicazione delle azioni intentate contro il condominio, che abbiano il contenuto indicato nell'art. 1131 C.C., o dei provvedimenti dell'autorità amministrativa, nonché per non aver reso il conto della gestione per due anni o per gravi irregolarità.

Mentre le altre ipotesi indicate sono tipiche, quest'ultima è generica e si presta a ricomprendere fattispecie diverse, nelle quali l'amministratore abbia agito contro la legge, il regolamento di condominio o le delibere assembleari.

L'amministratore revocato è tenuto, tra l'altro, a restituire ogni cosa di pertinenza del condominio, senza che per l'inottemperanza a tale obbligo si debba fare ricorso al Tribunale a norma dell'ultimo comma dell'art. 1105 C.C., potendosi legittimamente richiedere l'adozione di un provvedimento d'urgenza a norma dell'art. 700 C.P.C.

### **Annotazione sul registro**

L'art. 1129 ultimo comma e l'art. 1138, terzo comma C.C. stabiliscono la tenuta di un registro, nel quale dovrebbero essere annotate la nomina e la cessazione dell'amministratore.

Tale registro, secondo l'art. 71 disp. att. C.C., dovrebbe essere tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati, che però risulta soppressa.

Nessuna sanzione è prevista, né per la mancata tenuta del registro, né per l'omissione delle annotazioni.

La trascrizione ha funzione di mera pubblicità e l'inosservanza di tale formalità non comporta la nullità o l'inefficacia della delibera.

### **Durata della carica**

Per il disposto del secondo comma dell'art. 1129 C.C., l'amministratore dura in carica un anno.

Tale norma, per la previsione dell'art. 1138 C.C., è inderogabile. La durata della nomina corrisponde con l'anno di gestione del condominio. Eventuali nomine per periodi superiori ad un anno sono ridotte automaticamente a un anno. Per il principio della conservazione degli atti, la delibera assembleare che nomina l'amministratore per un tempo maggiore non è nulla, ma vede ridotta la propria validità al periodo annuale previsto dalla legge.

### **Retribuzione**

La retribuzione dell'amministratore è, secondo la lettera dell'art. 1135, n.1 C.C., eventuale.

La dottrina ritiene che, in analogia a quanto previsto dall'art. 1709 C.C. per il mandato, l'incarico si presuma, salvo prova contraria, oneroso. Generalmente tale questione viene risolta dal regolamento condominiale. Ove lo stesso non provveda, spetterà all'assemblea stabilire il compenso.

La giurisprudenza ha affermato che, ove una retribuzione sia prevista dal regolamento, l'inserimento nell'ordine del giorno di un'assemblea dell'argomento "nomina dell'amministratore" contenga implicitamente anche la questione della determinazione del compenso, strettamente connessa ad essa.

### **Compiti dell'amministratore**

Le attribuzioni dell'amministratore sono indicate dall'art. 1130 C.C. con un'elencazione che la dottrina ritiene esemplificativa e non tassativa. L'art. 1130 non rientra tra quelli

espressamente qualificati inderogabili, con la conseguenza che il regolamento condominiale e l'assemblea possono aumentare o diminuire i compiti dell'amministratore, restando nell'ambito della gestione della cosa comune.

### **Esecuzione delle delibere assembleari**

L'amministratore deve impiegare, nell'esecuzione delle delibere, la diligenza del buon padre di famiglia, attivandosi per quanto occorre o sollecitando l'attività di terzi, ove necessario, avendo di mira lo scopo di tradurre in pratica la volontà dell'assemblea.

Alcuni autori ritengono che l'amministratore debba eseguire le delibere solo se esse siano legittime e solo se riguardino le parti comuni e non i beni di proprietà individuale.

Sul primo punto si ricorda che non possono riconoscersi all'amministratore facoltà superiori a quelle dell'assemblea, con l'attribuzione di una funzione di riesame di legittimità, salvo casi macroscopici.

In ordine all'esecuzione delle delibere che concernono beni individuali, si rileva che queste solo formalmente sono oggetto di volontà assembleare, essendo sostanzialmente atti unanimi con valore contrattuale e che pertanto l'attività svolta dall'amministratore in questi casi non rientra nei suoi compiti istituzionali, se non per la parte in cui la decisione inerente la proprietà individuale coinvolge direttamente il bene comune.

### **Osservanza del regolamento di condominio**

Nell'ambito del potere-dovere di curare l'osservanza del regolamento di condominio, l'amministratore può rivolgere inviti o diffide ai

singoli condomini e può esperire, contro di essi, azioni giudiziarie.

Anche in ordine all'osservanza, la giurisprudenza si è posta il problema della differenza tra clausole del regolamento relative alle cose o parti comuni dell'edificio e clausole statuenti limiti ai poteri e alle facoltà di ciascun condomino sulla parte di edificio di proprietà esclusiva, affermando che l'obbligo dell'amministratore, posto dall'art. 1130 C.C., si riferisce soltanto alle prime.

Quando l'amministratore compia atti, nell'ambito del potere-dovere a lui riconosciuto di curare l'osservanza delle norme del regolamento, la successiva ratifica del suo operato, compiuta dall'assemblea, ha efficacia retroattiva.

### **Disciplina dell'uso delle cose comuni e dei servizi**

L'amministratore ha il potere di compiere tutto ciò che fa parte dell'ordinaria amministrazione.

Può effettuare verifiche, eseguire lavori, stipulare contratti, fissare i criteri di utilizzazione interna degli impianti comuni.

Per lo svolgimento di tali compiti, ha il diritto di detenere le chiavi dei locali che debbano essere usati dai condomini in condizioni di parità.

Nell'ambito della gestione dei servizi comuni, l'amministratore deve occuparsi del servizio di portierato, esercitando compiti di sorveglianza ed esplicando, nell'ambito di previsioni del regolamento, potere disciplinare sul portiere.

### **Riscossione dei contributi ed erogazione delle spese**

L'amministratore deve riscuotere i contributi che riguardano sia le spese ordinarie sia le spese straordinarie.

Per l'erogazione delle spese, le sue facoltà sono limitate alla manutenzione ordinaria, ma l'amministratore gode di autonomia, non occorrendo al riguardo alcuna delibera assembleare.

L'amministratore può altresì stipulare i contratti necessari per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, tanto all'ordinaria manutenzione, quanto alla prestazione dei servizi comuni.

Per la riscossione dei contributi, l'amministratore può, esibendo lo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

Il decreto ingiuntivo può essere chiesto nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea, soltanto fino a che l'esercizio cui tale spese si riferiscono non sia terminato. In caso contrario, l'amministratore dovrà agire in base al consuntivo della gestione annuale.

### **Compimento degli atti conservativi**

Alla norma contenuta nell'art. 1130, n. 4 C.C. deve darsi interpretazione estensiva, nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi alle singole parti comuni, l'amministratore ha il potere-dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dell'edificio nel suo insieme.

L'espressione atti conservativi non deve intendersi riferita alle sole azioni cautelari strictu sensu. L'amministratore può esercitare altre azioni, possessorie o petitorie.

La giurisprudenza ha affermato che la disposizione del numero 4) dell'art. 1130 C.C. non va interpretata nel senso che l'amministratore possa chiedere soltanto misure cautelari, bensì si riferisce a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni.

La possibilità dell'amministratore di agire in giudizio, per la tutela dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, può essere fatta valere sia nei confronti dei condomini sia dei terzi.

### **Rendiconto**

Alla fine di ogni anno, l'amministratore deve rendere il conto della sua gestione.

La presentazione del conto non richiede particolari formalità, essendo sufficiente che esso, anche se non redatto in rigorosa forma contabile, contenga gli elementi essenziali occorrenti per rendere intellegibili ai singoli condomini le modalità di impiego dei fondi, con enunciazione delle specifiche spese.

Non si richiede all'amministratore l'adozione di forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, purché la contabilità, con tutte le sue voci di entrata e di uscita, sia comprensibile per i condomini.

Elementi qualificanti del rendiconto sono la chiarezza e l'elencazione specifica delle partite, che devono essere tali da porre in condizione i condomini di compiere contestazioni non generiche delle singole voci riportate, nonché l'indicazione dei criteri di ripartizione. Unitamente al conto, l'amministratore dovrà presentare i documenti giustificativi delle spese, allo scopo di rendere completo ed effettivo il controllo dell'assemblea.

Una volta che il bilancio consuntivo sia stato approvato, l'amministratore può agire per

ottenere il pagamento delle somme risultanti da esso, senza essere ulteriormente tenuto a sottoporre all'esame dei singoli condomini morosi i documenti giustificativi delle spese adottate.

### **Altre attribuzioni dell'amministratore**

Tra le ulteriori attribuzioni dell'amministratore, non indicate dall'art. 1130 C.C., devono riconoscersi la custodia del registro dei verbali assembleari, di cui all'art. 1136 C.C., la tenuta della contabilità, sulla base della quale vengono redatti il preventivo delle spese e il consuntivo della gestione, l'aggiornamento dell'elenco dei condomini e dei rappresentanti di cui all'art. 67 disp. att. C.C., la convocazione dell'assemblea ordinaria o straordinaria, la conservazione della documentazione condominiale e, in particolare, del regolamento di condominio.

### **Poteri dell'amministratore**

L'art. 1133 C.C. non conferisce ulteriori poteri all'amministratore, poiché si riferisce ai provvedimenti che lo stesso assume nell'ambito degli atti di ordinaria amministrazione o di esecuzione delle delibere assembleari.

Il ricorso previsto dall'art. 1133 C.C. è facoltativo e non preclude l'esercizio dell'azione giudiziaria.

Gli atti con i quali l'amministratore disponga opere sulla cosa comune, in eccesso ai propri poteri e con lesione dei diritti dei condomini, sono affetti da nullità assoluta.

### **Rappresentanza**

L'art. 1131 C.C. attribuisce all'amministratore la rappresentanza processuale del condominio.

Dal punto di vista attivo (azione in giudizio), tale facoltà incontra gli stessi limiti dei poteri sostanziali dell'amministratore, così come essi risultano definiti dall'art. 1130 C.C. e può essere ampliata dal regolamento condominiale o dall'assemblea (l'assemblea non può, invece, ridurre il potere di rappresentanza dell'amministratore, poiché lo stesso deriva da norma inderogabile).

L'estensione dei poteri opera sempre entro il limite del riferimento alla gestione, conservazione e manutenzione dei beni comuni, non potendo agire l'amministratore, in quanto tale, in difesa dei diritti sulle singole quote di proprietà.

A titolo esemplificativo, si può dire che l'amministratore può, senza necessità di particolari autorizzazioni da parte dell'assemblea, agire per far osservare le deliberazioni dell'assemblea stessa e le norme del regolamento, per far cessare abusi sulla cosa comune, per riscuotere tributi o compiere atti conservativi.

La giurisprudenza ha affermato: "L'amministratore è legittimato ad agire in giudizio, senza alcuna autorizzazione, nei confronti dei singoli condomini, al fine di eseguire le delibere dell'assemblea e di curare l'osservanza del regolamento di condominio; di disciplinare l'uso delle cose comuni, così da assicurare il miglior godimento a tutti i condomini; di riscuotere dai condomini inadempienti il pagamento dei contributi determinati in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea; di compiere gli atti conservativi di diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Quando l'oggetto della causa esorbita dai limiti anzidetti e incide, invece, su



obblighi o diritti esclusivi dei singoli condomini, la rappresentanza di diritto dell'amministratore deve essere senz'altro esclusa" (Cass. 3655/75).

Dal punto di vista passivo (resistenza in giudizio), la legittimazione dell'amministratore è più vasta, poiché egli può essere convenuto per qualunque azione concernente le parti o i servizi comuni dell'edificio.

L'espressione "parti comuni" non deve essere intesa in modo soltanto materiale, bensì in modo da comprendere tutti i rapporti giuridici che sorgano dal bene in condominio.

Risulteranno comprese anche le parti materiali, destinate all'uso comune dei condomini, ubicate all'esterno dello stabile.

Nemmeno dal punto di vista passivo l'amministratore può essere convenuto in giudizio, allorché la controversia incida su diritti esclusivi dei singoli condomini.

Il terzo comma dell'art. 1131 C.C. stabilisce che, qualora la citazione o il provvedimento amministrativo abbia un contenuto che esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore, questi debba, senza indugio, darne notizia all'assemblea. L'inosservanza di tale obbligo ha rilevanza puramente interna e il suo mancato adempimento non fa venir meno la legittimazione processuale dell'amministratore, esponendo soltanto quest'ultimo ad azioni di responsabilità da parte del condominio.

Poiché il condominio non è persona giuridica, ma un ente di gestione, l'amministratore, nella qualità di rappresentante, potrà essere citato presso il proprio domicilio, che varrà anche a determinare la competenza territoriale nei giudizi aventi ad oggetto il pagamento di contributi condominiali, quale luogo di

adempimento dell'obbligazione dedotta in giudizio.

Domanda per il risarcimento dei danni conseguenti al deprezzamento delle parti comuni dell'immobile

Tale domanda, non essendo diretta alla conservazione dell'immobile, non rientra nella legittimazione dell'amministratore, ma resta nell'esclusiva disponibilità dei singoli condomini.

### **Azione di rivendicazione**

Le azioni reali nei confronti dei terzi, a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio, tra cui l'azione di rivendica, poiché tendono a statuizioni relative alla titolarità e al contenuto dei diritti medesimi ed esulano dall'ambito degli atti meramente conservativi, possono essere proposte dall'amministratore del condominio solo se regolarmente autorizzato dall'assemblea.

### **Actio negatoria servitutis**

L'esperimento di tale azione, da parte dell'amministratore, richiede l'autorizzazione dell'assemblea o il mandato espresso dei singoli condomini, vertendo in tema di azione a carattere reale, con finalità non meramente conservative, che esula dalle normali attribuzioni dell'amministratore stesso.

### **Riscossione dei contributi**

L'amministratore del condominio, in quanto tenuto ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea, ha la legittimazione ad agire nei confronti dei condomini inadempienti alle obbligazioni di pagamento dei contributi in

base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, senza necessità di una specifica autorizzazione, trattandosi di controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni.

### **Azione di reintegrazione nel possesso**

La sentenza 2463/67 ne ammette la possibilità.

### **Ripartizione delle spese**

L'amministratore del condominio è legittimato passivamente a stare in causa nei giudizi relativi alla ripartizione delle spese per le cose e i servizi comuni promossi dal condomino dissenziente dalla relativa deliberazione assembleare, in quanto la controversia ha per oggetto un interesse comune dei condomini, ancorché in opposizione all'interesse particolare di uno di essi.

### **Legittimazione passiva per azioni negatorie o confessorie**

Tale legittimazione sussiste tutte le volte in cui sorga controversia sull'esistenza e sull'estensione di servitù prediali costituite a favore o a carico dello stabile condominiale nel suo complesso o di una parte di esso, perché trattasi di servitù esercitate o subite indistintamente da tutti i condomini e non singolarmente da ciascuno di essi.

### **Cessazione dalla carica**

L'amministratore cessato dalla carica non è legittimato ad impugnare la sentenza - resa nella causa cui egli abbia partecipato in rappresentanza del condominio stesso - pronunciata successivamente a tale cessazione,

accompagnata da revoca espressa del precedente mandato.

Poiché il condominio è un ente di gestione, sfornito di personalità giuridica, l'esistenza dell'organo rappresentativo non priva i singoli condomini del potere di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni, inerenti all'immobile condominiale, né del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore o di impugnare. Tale diritto è limitato dalla possibilità di conflitto di interesse con gli altri partecipanti, con la conseguenza che il singolo condomino non è legittimato ad agire da solo per gli atti di ordinaria amministrazione della cosa comune, quando l'azione potrebbe trovarsi in contrasto attuale o potenziale con gli interessi degli altri condomini.

In tale ipotesi, costoro dovranno essere messi in condizione di contraddire alla domanda, affinché la decisione possa far stato anche nei loro confronti.

Qualora l'oggetto della lite riguardi congiuntamente diritti condominiali e diritti dei singoli, l'amministratore deve essere convenuto in giudizio insieme con tutti i condomini interessati.

### **Responsabilità**

La responsabilità dell'amministratore, in materia civile, può discendere da comportamenti od omissioni.

La prima forma di responsabilità può derivare dal fatto di aver oltrepassato i poteri attribuiti dalla legge, dal regolamento condominiale o dall'assemblea oppure dal fatto di aver agito, in sede di esecuzione di una delibera, in modo difforme rispetto a quanto previsto dalla stessa;



la seconda dalla violazione dell'obbligo di vigilare sulle cose comuni, di provvedere ai necessari lavori di manutenzione ordinaria o di effettuare ciò che la legge e il regolamento impongono.

Nella sentenza della Cassazione 8804/93 si legge: "L'amministratore del condominio è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari". La medesima sentenza aggiunge: "(l'amministratore) non può essere ritenuto responsabile, ancorché sia tenuto a far osservare il regolamento condominiale, dei danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condomini, salvo che il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 disp. att. C.C., preveda la possibilità di applicazione di sanzioni nei confronti dei condomini che violano le norme da esso stabilite".

Per la configurazione della responsabilità è necessario che sussista un danno e che lo stesso sia conseguenza del comportamento illecito, attivo od omissivo, dell'amministratore.

Una specifica forma di responsabilità è prevista dall'art. 1131, 3° e 4° comma C.C., secondo il quale l'amministratore che non informi l'assemblea, nei casi dovuti, delle azioni rivolte contro il condominio o dei provvedimenti dell'autorità amministrativa, è tenuto al risarcimento del danno.

Per quanto riguarda l'obbligo dell'amministratore di provvedere, in materia di portierato, alle denunce contributive e al pagamento dei contributi previdenziali, la giurisprudenza ha affermato che, in caso di

omissione o ritardo, l'amministratore è tenuto a rivalere il condominio delle somme da questo versate all'INPS a titolo di sanzioni amministrative.

La responsabilità penale dell'amministratore può discendere dall'art. 677 C.P. (omissione di lavori necessari per rimuovere un pericolo), in quanto si tratti della manutenzione ordinaria, che gli compete, oppure di incarico ricevuto dall'assemblea in ordine alla manutenzione straordinaria.

Ulteriori profili di responsabilità penale possono derivare dall'inosservanza di ordinanze di pubblica sicurezza relative alle parti comuni dell'edificio.

### **Collaboratori dell'amministratore**

IL R.D. n. 56/1934, non più in vigore, prevedeva che, nei condomini numerosi, l'amministratore fosse coadiuvato da un consiglio composto di almeno due membri, scelti tra i partecipanti al condominio.

Tale consiglio aveva poteri consultivi e di controllo.

Attualmente, il consiglio sopravvive nella prassi di numerosi condomini e assume i compiti che gli vengono attribuiti dall'assemblea.

Analogo discorso può compiersi per "le commissioni", talora nominate per specifiche scelte o per definire le modalità di esecuzione delle delibere. I componenti delle suddette commissioni devono ritenersi responsabili a titolo personale per eventuali danni arrecati nell'adempimento degli incarichi ricevuti. La loro attività resta limitata al mandato ricevuto e non può sovrapporsi ai compiti dell'amministratore o dell'assemblea.

### **Lavori straordinari e urgenti**

Le opere di straordinaria manutenzione devono essere deliberate dall'assemblea, con maggioranza qualificata, quando siano di notevole entità.

L'art. 1135 C.C. prevede che esse possano essere disposte dall'amministratore quando rivestano carattere urgente, con onere di riferire alla prima assemblea.

Tale norma non configura un obbligo, ma una facoltà dell'amministratore, il cui non uso non può essere fonte di responsabilità, sempre che, in alternativa, sia convocata l'assemblea e sia assunta ogni idonea iniziativa volta ad evitare danni.

Per ciò che concerne la figura dell'amministratore di condominio, le norme che ne definiscono le caratteristiche sono: artt. 1105, 1106, 1129, 1130, 1131, 1133 C.C.; artt. 63, art. 64, art. 65 disp. att. C.C.