

ANCORA SULLA RAPPRESENTANZA DELL'AMMINISTRATORE: PARTI COMUNI E PARTI ESTERNE

Laura Gilardoni

A norma dell'art. 1131 c.c., l'amministratore ha la rappresentanza dei condomini nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominiale contrattuale. Il limite della rappresentanza sostanziale dell'amministratore di condominio è dunque costituito dall'inerenza dell'affare alle "parti comuni" dell'edificio.

La Cassazione in punto "parti comuni" ha stabilito che deve farsi riferimento all'art. 1117 c.c., articolo che elenca le parti che, in difetto di prova contraria (da fornirsi ad opera del condomino che vanterebbe un diritto esclusivo), debbono presumersi comuni. È evidente che laddove si faccia riferimento a situazioni differenti da quelle previste dall'art. 1117 c.c. sorgono problemi interpretativi.

Il sistema che si delinea consiste quindi nel separare le situazioni di carattere condominiali (*rectius parti comuni*) da quelle di carattere individuale del singolo condomino e soltanto in ordine alle prime l'amministratore è legittimato ad esercitare le funzioni di rappresentanza.

La rappresentanza dell'amministratore, come abbiamo già anticipato, è circoscritta alle attri-

buzioni, ai compiti ed ai poteri stabiliti dall'art. 1130 c.c. sulle parti comuni.

In alcuni casi, però la Cassazione tende ad estendere la rappresentanza dell'amministratore in modo differente. Ci riferiamo, ad es, da ultimo a quella sentenza della Cassazione - n.5831/2017 - che ha recentemente attribuito la rappresentanza all'amministratore del condominio nel gestire una azione giudiziaria finalizzata ad ottenere il diritto all'uso di un'area di parcheggio **esterna alla proprietà condominiale** (nel caso si trattava di area destinata a parcheggio della quale manchi una espressa riserva di proprietà del titolo originario di costituzione del condominio e sia stato omissso qualsiasi riferimento nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, in quanto soggetta alla speciale normativa urbanistica, dettata dall'art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942 introdotto dall'art. 18 legge n. 765 del 1967), purché venisse fornita idonea prova della destinazione dell'area a parcheggio trattandosi (quest'ultimo) di un elemento costitutivo dell'asserito diritto (per intenderci il diritto di uso a parcheggio).

Inoltre.

In generale possiamo precisare come la rappresentanza in capo all'amministratore è riconosciuta anche in via indiretta quando questa ri-

guardi **la gestione** delle parti comuni ed i diritti da essa nascenti.

Ci riferiamo alla legittima facoltà dell'amministratore di costituirsi in giudizio in tutte le controversie che abbiamo per oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio da un terzo creditore in adempimento di una obbligazione assunta dal medesimo amministratore per conto dei partecipanti, ovvero per dare esecuzione a delibere assembleari, ovvero, ancora, erogare le spese occorrenti ai fini della manutenzione delle parti comuni o all'esercizio dei servizi condominiali (Cass n. 16260/2016).

Infine.

È certamente ammissibile un intervento dell'amministratore anche per la tutela degli interessi esclusivi del singolo condominio purché questi gli conferisca espressa procura. Si tratta di una figura del tutto speciale di rappresentanza che si

distingue dal modello di rappresentanza volontaria in ragione della determinazione legale delle relative attribuzioni.

Anche per queste fattispecie vi sono casi anomali in cui risulta complesso comprendere se l'amministratore abbia o meno la rappresentanza dei condomini.

La Cassazione in argomento ha, da ultimo, precisato come sia necessario uno speciale mandato conferito da ciascun condomino all'amministratore (ovvero una ratifica del pari effettuata da ciascuno) nel caso in cui questi intenda assumere l'obbligo dei partecipanti al condominio di sostenere le spese relative ad un bene non rientrante tra le parti comuni (nel caso di trattava di oneri di manutenzione di un cancello elettrico utilizzato dai condomini per il transito su di un'area di proprietà esclusiva di un terzo).- cfr. Cass. 5833/2017.



Milano - Torre Unicredit