

# L'amministratore di condominio puo' incaricare l'impresa di pulizia di fornire un servizio aggiuntivo senza bisogno di essere autorizzato dall'assemblea

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

**Qui la sentenza:** Trib. Milano - sez. VII - sentenza del 25 - 03- 2020, n. 2198

riferimenti normativi: art. 1130 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. II., Sentenza n. 454 del 11/01/2017

## LA VICENDA

In un condominio l'assemblea condominiale nominava una commissione per la scelta dell'impresa di pulizie. In altra riunione assembleare stabiliva che **la ditta prescelta si occupasse del servizio di pulizia e rotazione sacchi per due volte la settimana**; tuttavia con lettera successiva l'amministratore decideva di incaricare la stessa impresa di **un ulteriore servizio**: il cambio sacchi delle pattumiere giornaliero.

Secondo i condomini l'amministratore non aveva il potere di richiedere per conto del condominio ulteriori servizi alla ditta incaricata delle pulizie; di conseguenza **si rifiutavano di sostenere i costi aggiuntivi per il servizio non deciso in assemblea**.

**L'impresa di pulizie**, convinta che l'incarico ricevuto fosse pienamente legittimo, **ottenne dal Tribunale un decreto ingiuntivo** contro il condominio che **si opponeva**, richiedendo allo stesso giudice che il provvedimento fosse dichiarato nullo. I condomini, infatti, sostenevano di non dovere pagare i costi del nuovo servizio, sottolineando la mancata sottoscrizione del contratto di fornitura e inopponibilità al condominio degli obblighi assunti dall'amministratore senza interpellare la collettività condominiale.

## LA QUESTIONE

L'amministratore di condominio può incaricare l'impresa di pulizia di fornire un servizio aggiuntivo o deve essere sempre autorizzato dall'assemblea?

## LA SOLUZIONE

**Il Tribunale ha dato ragione all'amministratore e all'impresa di pulizia.** Come ha notato il giudice l'assemblea ha autorizzato solo il servizio di pulizia e rotazione sacchi per due volte la settimana, senza riferimento al servizio giornaliero di cambio di sacchi delle pattumiere. Tuttavia, il Tribunale ha ricordato come l'amministratore condominiale **abbia comunque il potere di concludere il contratto di appalto di servizi per la pulizia** (e prestazioni connesse) dei beni condominiali, rientrando tale contratto nell'ordinaria amministrazione che non richiede preventiva deliberazione dell'assemblea. Del resto - ad avviso dello stesso Tribunale- non vi è stato eccesso di mandato da parte dell'amministratore nell'incaricare la ditta opposta anche per il servizio di cambio di sacchi delle pattumiere giornaliero, trattandosi di **servizio indispensabile e strettamente connesso** a quelli per i quali vi era stata espressa autorizzazione dei condomini.

## LE RIFLESSIONI CONCLUSIVE

Non vi è dubbio che il contratto di appalto per la pulizia dello stabile e per i servizi connessi (movimento e rotazione sacchi e bidoni, disinfestazione ecc.) rientri tra **i contratti necessari alla gestione e manutenzione ordinaria delle parti comuni** che l'amministratore può stipulare nell'esercizio delle proprie funzioni senza preventiva deliberazione dell'assemblea né successiva ratifica, vincolando tutti i condomini ex art. 1133 c.c.

Infatti all'amministratore sono riconosciute **funzioni e poteri di ordinaria amministrazione per l'uso e la conservazione delle parti comuni dell'edificio**, compresa la facoltà, quindi, di stipulare i contratti che si rendano necessari per provvedere sia all'ordinaria amministrazione, sia alla prestazione dei servizi di interesse generale.

Del resto, **il condominio rappresenta un mero ente di gestione**, finalizzato all'amministrazione delle parti comuni e all'erogazione dei servizi con i contributi forniti dai condomini, e non resta quindi differenziato, rispetto ai terzi, dalle persone fisiche che lo compongono. Pertanto, il contratto posto in essere dall'amministratore per l'erogazione dei servizi non vincola né l'amministratore quale persona, né una diversa entità giuridica, ma **determina l'insorgenza dei relativi diritti ed obblighi in capo agli stessi condomini**; difatti l'amministratore nello stipulare il contratto, opera quale mandatario con rappresentanza degli stessi.

In altre parole dalla stipula di detti contratti derivano effetti vincolanti per i condomini solo quando abbiano un oggetto che ricada nella sfera delle attribuzioni previste dalla legge o di quelle, eventualmente più ampie, che gli derivano dal regolamento di condominio o dalla delega della stessa assemblea.

Ne consegue che **non si può parlare di eccesso di mandato da parte dell'amministratore che incarica una ditta opposta anche per un nuovo indispensabile e strettamente connesso a quelli per i quali vi era stata espressa autorizzazione con la delibera assembleare.**

In caso contrario (cioè se richiede nuovi servizi inutili e non connessi a quelli deliberati da i condomini), il contratto concluso dall'amministratore che abbia oltrepassato i limiti delle facoltà che gli sono state conferite (c.d. falsus procurator) è **in stato di pendenza**, suscettibile di essere perfezionata attraverso la ratifica da parte del dominus.

Questa situazione si verifica anche nell'ambito della manutenzione straordinaria non urgente.

Così, ad esempio, non rientra fra i compiti dell'amministratore di condominio neppure **il conferimento ad un professionista legale dell'incarico di assistenza nella redazione del contratto di appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio**, dovendosi intendere tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini, organo cui è demandato dall'art. 1135, comma 1, n. 4, cod.civ. il potere di disporre le spese necessarie ad assumere obbligazioni in materia.

Tale contratto non è né nullo (perché in tal caso sarebbe privo di ogni potenzialità di perfezionamento) né annullabile (atteso che il contratto annullabile rimane efficace fin quando non intervenga la pronunzia di annullamento), ma **semplicemente inefficace**.

Attenzione che in questi casi non vale il principio previsto nell'ambito del diritto societario secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, in quanto i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria.

Ne consegue che la **ratifica dell'operato dell'amministratore** avente ad oggetto **questioni di straordinaria amministrazione** è condizione indispensabile per regolarizzare la posizione dell'amministratore.

Tale convalida non può che risultare **da una chiara e specifica delibera assembleare, il cui argomento sia stato indicato espressamente nell'ordine del giorno**: si tratta di principio di carattere generale applicabile a tutte le situazioni in cui l'amministratore versi in ipotesi di carenza di legittimazione, attiva e passiva, tanto da un punto di vista processuale, quanto sostanziale.

In ogni caso, ove siano mancate la preventiva approvazione o la successiva ratifica della spesa inerente tale incarico professionale da parte dell'assemblea, a norma degli artt. 1135, comma 1, n. 4, e 1136, comma 4, c.c., l'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore non è sufficiente a fondare l'obbligo di contribuzione dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza nella fattispecie

considerata dall'art. 1135 c.c., ultimo comma (Cass. civ., sez. VI, 08/03/2017, n. 5833).

Esistono, tuttavia, casi nei quali si può parlare di **ratifica implicita** se determinata da un comportamento costante dei condomini dal quale, tramite elementi precisi e concordanti, si possa trarre un'approvazione di quanto effettuato dall'amministratore.

Rimane fermo però che il contratto stipulato dall'amministratore, qualora implichi l'obbligo di sostenere le spese relative ad **un bene non rientrante tra le parti comuni dell'edificio condominiale**, assume efficacia vincolante nei confronti dei condomini solo in virtù di uno **speciale mandato rilasciato da ciascuno di essi**, ovvero della ratifica del pari proveniente da ognuno (si pensi alla pulizia del piazzale di un terzo estraneo al condominio ma utilizzato da un gruppo di condomini).

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/lamministratore-di-condominio-puo-incaricare-limpresa-di-pulizia-di-fornire-un-servizio-aggiuntivo-senza-bisogno-di-essere-autorizzato-dallassemblea/>