

L'amministratore di nomina giudiziaria e i bilanci non approvati dall'assemblea

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL TRIBUNALE SARDO

Una recente (e coraggiosa) pronuncia emessa, in sede di volontaria giurisdizione, dal Tribunale di Sassari - v. decreto del 23 aprile 2021, gentilmente segnalatomi dall'amico Antonio Pazonzi - offre lo spunto per interessanti considerazioni sui poteri dell'amministratore di nomina giudiziaria ai sensi dell'art. 1105, ultimo comma, c.c., con riferimento alle possibili situazioni di *impasse* della realtà condominiale.


Nel caso di specie, l'amministratore giudiziario, in precedenza nominato dal magistrato, si era rivolto a quest'ultimo, rappresentando che l'assemblea condominiale, pur ritualmente convocata, non si era validamente costituita e sottolineando che era, però, necessario assumere importanti decisioni per la corretta amministrazione della cosa comune.

In proposito, il collegio sardo ha ritenuto opportuno rivalutare il proprio precedente orientamento circa la necessità della nomina di un commissario *ad acta* che esercitasse i poteri dell'assemblea, atteso che l'amministratore nominato dal Tribunale potesse avere, in caso di mancata regolare costituzione dell'assemblea e conseguente mancato funzionamento della stessa, il potere di compiere gli atti di gestione necessari, rendendo conto allo stesso Tribunale del proprio operato.

Invero, nella suddetta ipotesi, la funzione dell'amministratore giudiziario consente di esercitare non soltanto le funzioni amministrative in senso proprio, ma anche quelle deliberative, atteso che egli deve amministrare senza necessità delle deliberazioni dell'assemblea (assemblea che egli tenterà periodicamente di convocare, onde ripristinare quanto prima il regolare funzionamento del condominio, ma la cui mancanza non è idonea a paralizzare la doverosa azione amministrativa).

In tal senso, depone la disposizione generale di cui all'art. 1105, ultimo comma, c.c., il quale consente la nomina di un amministratore della comunione - genere di cui il condominio costituisce appunto una specie - proprio quando "non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione o non si forma una maggioranza", competenze, queste, proprie dell'assemblea condominiale.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Pertanto, preso atto della redazione dei bilanci delle varie gestioni che si erano succedute - da intendersi approvati in forza della loro redazione da parte dell'amministratore giudiziario e dell'accertato mancato funzionamento dell'assemblea - e ritenuto di dover espressamente autorizzare, condividendo le ragioni di necessità e opportunità analiticamente rappresentate dall'amministratore giudiziario nel ricorso, il compimento di determinati atti di straordinaria amministrazione - peraltro, tutti nell'ambito di specifici mandati che, a suo tempo, l'assemblea validamente costituita aveva dato all'amministratore giudiziario - il Tribunale di Sassari, da un lato, ha autorizzato: *a)* la costituzione di un fondo speciale per la prosecuzione della pratica antincendio e l'esecuzione dei primi interventi di adeguamento, che consentisse di portare avanti nelle more il ripianamento delle passività presenti; *b)* la costituzione di un fondo speciale che premettesse l'assolvimento dell'obbligo nei confronti di un Consorzio, così da sopperire alla morosità dei condomini in liquidazione, eseguiti e sottoposti a procedure concorsuali, *c)* l'amministratore giudiziario a definire il contenzioso pendente con un terzo, accettando la proposta transattiva, e *d)* l'esecuzione di interventi di manutenzione urgente, in particolare in relazione ai lastrici solari, e, dall'altro lato - per quel che qui più rileva - ha dichiarato "approvati" i bilanci consuntivi inerenti l'amministrazione giudiziaria *de qua*.

LA NECESSARIA RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI

A ben vedere, nell'ipotesi di cui all'ultimo capoverso dell'art. 1105 c.c., la legittimazione a proporre il relativo ricorso è riconosciuta espressamente dalla predetta norma soltanto a "ciascun partecipante", tuttavia, ci si interroga se possa riconoscersi la legittimazione anche all'amministratore di condominio.

La prassi ha registrato soprattutto due ipotesi.

La prima riguarda l'approvazione del preventivo e dello stato di riparto propeedeutico alla riscossione dei contributi condominiali ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c. mediante il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante opposizione: si tenga presente, infatti, che all'amministratore compete l'attribuzione di "riscuotere i contributi" (art. 1130, n. 3, c.c.), in ordine alla quale lo stesso non ha bisogno di una specifica autorizzazione per procedere nei confronti dei condomini morosi, come peraltro ribadito dalla legge n. 220/2012; in tale contesto, agirà in rappresentanza e nell'interesse di tutti i condomini, ad esempio, al fine di recuperare le somme necessarie per il pagamento dei servizi condominiali che, in difetto, potrebbero essere sospesi (si pensi alle spese indilazionabili concernenti le utenze elettriche, l'acqua, il riscaldamento, ecc.).

E' vero che la mancata approvazione dello stato di riparto non impedisce all'amministratore medesimo di agire nei confronti dei condomini per la riscossione delle quote condominiali, in via ordinaria o con decreto ingiuntivo non immediatamente esecutivo, tuttavia, in tal modo, resta preclusa la possibilità di avvalersi di quello strumento processuale più rapido ed incisivo - qual è il decreto ingiuntivo contemplato dall'art. 63 citato - che rappresenta una risposta razionale rispetto alle peculiari esigenze della gestione condominiale, senza contare la possibilità di iscrivere l'ipoteca sull'appartamento, che sovente rappresenta l'unica garanzia a favore del condominio creditore (come evidenziato da Corte Cost. 19 gennaio 1988, n. 40).

Il differimento della realizzazione del credito potrebbe implicare la sospensione dei predetti servizi e, comunque, pregiudicare la gestione delle cose comuni, sicché appare corretto ritenere che l'amministratore possa ricorrere al giudice per ottenere un provvedimento sostitutivo della volontà assembleare, diretto ad evitare una paralisi del condominio derivante dall'insufficienza dei fondi messi in concreto a disposizione dell'amministratore medesimo (v., in proposito, App. Roma 15 novembre 1984).

In tale ipotesi, le eventualità potranno essere due.

Qualora l'assemblea si sia pronunciata in senso negativo circa l'approvazione del detto bilancio, non potrà essere presentato il ricorso ex art. 1105, comma 4, c.c., ma semmai la deliberazione dovrà essere impugnata, in sede contenziosa secondo le regole ordinarie, dagli eventuali condomini dissenzienti i quali ritengano la stessa contraria alla legge o al regolamento di condominio, mentre, dal canto suo, l'amministratore, in ossequio alla volontà espressa dalla maggioranza, dovrà procedere alla presentazione di un diverso preventivo o di un diverso stato di ripartizione che rifletta le obiezioni che hanno indotto l'assemblea alla pronuncia di mancata approvazione, sino a quando la stessa assemblea non giunga alla formazione di una volontà deliberativa positiva di approvazione.

Se, invece, l'assemblea, a causa del (ripetuto) mancato raggiungimento del numero legale, non si trova nelle condizioni di prendere i provvedimenti necessari ai fini di una corretta amministrazione - come nella fattispecie sopra analizzata - non si vede quale altro rimedio l'amministratore possa invocare di

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

fronte ad una situazione completamente bloccata e senza via di uscita se non quello del ricorso ex art. 1105 citato, considerando che non è esperibile alcuna iniziativa giudiziaria nei confronti dei condomini assenti, in quanto anche il non partecipare alle riunioni condominiali è una legittima manifestazione dell'autonomia privata.

L'ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE DELL'EDIFICIO

La seconda ipotesi concerne il caso di inerzia dell'assemblea rispetto alla necessità di eseguire opere di manutenzione dell'edificio: si consideri che l'amministratore ha la specifica attribuzione di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio" (art. 1130, n. 4, c.c.), incombenza, questa, generalmente intesa anche nel senso di un obbligo alla conservazione dell'integrità dei beni attraverso opere di manutenzione e di riparazione (ad esempio, il tetto crolla ed occorre ripararlo).

Quindi, qualora l'amministratore reputi la necessità di lavori di riparazione o di manutenzione straordinaria - non urgenti, perché altrimenti potrebbe disporre direttamente, salvo riferire alla prima assemblea utile, ai sensi dell'art. 1135, comma 2, c.c. - deve sempre previamente sottoporre la questione all'assemblea, chiedendo l'approvazione di una deliberazione, non potendo *bypassare* l'organo gestorio (v. Trib. Lecce 25 febbraio 2005, il quale ritiene, invece, che ricorra il difetto di legittimazione attiva dell'amministratore, che non sia anche comproprietario, rispetto alla richiesta ai sensi dell'art. 1105 c.c. per l'adozione da parte del Tribunale dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

In tale ipotesi - come la precedente - le eventualità potranno essere due.

Nel caso in cui l'assemblea respinga tale richiesta, il provvedimento potrà essere impugnato in sede contenziosa dai condomini dissenzienti, senza che l'amministratore possa prendere alcuna iniziativa in contrasto con la volontà della maggioranza dei partecipanti; in particolare, l'eventuale contenuto negativo della deliberazione assembleare potrà legittimare l'impugnazione sotto il profilo (abbastanza discusso) dell'eccesso di potere, per il grave pregiudizio derivante alle cose comuni.

Invero, in materia di gestione condominiale, la giurisprudenza ha notato che il ricorso all'autorità giudiziaria ex art. 1105 c.c. presuppone ipotesi tutte riconducibili ad una situazione di assoluta inerzia in ordine alla concreta amministrazione della cosa comune per mancata assunzione dei provvedimenti necessari o per assenza di una maggioranza o per difetto di esecuzione della deliberazione adottata, mentre la suddetta norma non è, invece, applicabile quando l'assemblea abbia approvato dei lavori considerati necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio, contestati da taluni partecipanti, in quanto l'intervento del giudice in tal caso si risolverebbe in un'ingerenza nella gestione condominiale ed in una sovrapposizione della volontà assembleare (v., per tutte, Cass. 20 aprile 2001, n. 5889).

Qualora, invece, l'assemblea, regolarmente convocata, non si raduni, o non prenda alcun provvedimento oppure quando non si formi una maggioranza (positiva o negativa che sia) - com'è avvenuto nell'ipotesi esaminata dal Tribunale di Sassari - lo stesso amministratore potrà rivolgersi al giudice in sede camerale, attivando il procedimento diretto ad un provvedimento sostitutivo.

LA NATURA DELL'INCARICO CONFERITO DAL MAGISTRATO

Molto interessante si rivela il passaggio della motivazione del decreto in commento laddove accenna al fatto che l'amministratore nominato dall'autorità giudiziaria abbia, in caso di mancata costituzione dell'assemblea e conseguente mancato funzionamento della stessa, il potere di compiere gli atti di gestione necessari "rendendo conto al Tribunale del proprio operato".

Sul punto, va registrata una divergenza di opinioni in ordine all'inquadramento della figura di tale amministratore.


Secondo una tesi, l'amministratore nominato ex art. 1105, ultimo comma, c.c., affinché supplisca alla manchevole attività dei partecipanti nell'amministrazione della cosa comune, non può configurarsi come un semplice mandatario dei partecipanti, quando sia investito di tale funzione dal magistrato, poiché, in tal caso, egli non trae la legittimazione dei suoi poteri da un mandato privatistico conferitogli dalle parti interessate, sicché la natura delle sue funzioni (che devono essere svolte nell'interesse dei partecipanti alla comunione) assume una particolare "colorazione" dalla specialità dell'investitura, che la legge demanda all'autorità giudiziaria (in sede di volontaria giurisdizione) al fine di tutelare il pubblico interesse ad una normale ed ordinata gestione dei beni, appartenenti a gruppi di privati (v., tra le altre, Trib. Vicenza 28 gennaio 1971).

Quando il giudice interviene per inserire nell'amministrazione della cosa comune una persona che, nell'interesse di tutti e di ciascuno, si premuri di prendere i provvedimenti necessari, si attivi affinché venga ovviato il difetto di formazione della maggioranza, o esegua le deliberazioni già adottate, o ristabilisca l'ordine turbato dalla prepotenza di alcuni o la legalità compromessa, o appiani i contrasti relativi alla regolarità della gestione, e simili, si è ritenuto che egli debba sostituire l'assemblea, prescindere da essa e regolarsi in virtù di poteri e attribuzioni che gli derivano immediatamente e direttamente dal decreto di nomina, conseguendone che lo stesso opera con i poteri dell'*officium* (di diritto privato), dovendo rispondere solo al giudice della propria gestione (v. ZACCAGNINI, *Natura giuridica dell'amministratore giudiziario nella comunione e rimedi avverso il provvedimento che gli liquida il compenso*, in *Nuovo dir.*, 1972, 841).

Tale tesi è criticata da chi osserva (v. SALIS, *Il compenso dell'amministratore della comunione nominato dall'autorità giudiziaria*, in *Riv. giur. edil.*, 1973, I, 53), che, in realtà, la natura delle funzioni attribuite dall'amministratore non cambia allorché la sua nomina è fatta dai condomini interessati o dal giudice, in quanto le attribuzioni sono precisate dalla legge; l'autorità giudiziaria non ha il potere di ampliarle o modificarle, ma si limita ad indicare il soggetto al quale dette funzioni devono essere riconosciute; la nomina, quindi, ha carattere meramente sostitutivo dell'attività dell'assemblea, che, con la sua inerzia, non rende possibile il superamento di situazioni pregiudizievoli per la cosa comune.

Nell'ipotesi particolare dell'art. 1105, ultimo comma, c.c., la nomina dell'amministratore rappresenta, per il giudice, l'estremo rimedio cui è dato ricorrere per permettere il funzionamento del condominio, e cioè per permettere

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



ai singoli interessati di godere delle cose comuni secondo il loro diritto e nei limiti di questo; la nomina va fatta, pertanto, nel caso in cui al magistrato non sia possibile precisare i provvedimenti adatti per una corretta amministrazione della cosa comune o per dare esecuzione ad una deliberazione che i partecipanti al condominio hanno adottato nei modi e nelle forme di legge.

Quindi, si opina che l'amministratore nominato ex art. 1105 citato non sia un ausiliario del giudice, ma un mandatario dei partecipanti alla comunione: non basta che la nomina avvenga mediante tale provvedimento per definire "giudiziaria" un'amministrazione, in quanto è tale solo quella che è collegata con un fine di giustizia in presenza della sottrazione dei beni amministrati alla libera disponibilità dei soggetti privati e nell'interesse anche di soggetti diversi dai titolari (v. Trib. Bari 14 marzo 1977, in caso di sequestro).

E' altrettanto vero, però, che l'amministratore giudiziale si trova, di solito, di fronte ad un'assemblea mal funzionante, perché inerte o dilaniata da insuperabili contrasti, sicché appare una contraddizione in termini pensare che egli possa rispondere all'assemblea medesima; se lo stesso fosse vincolato, come il fiduciario, alle deliberazioni dell'assemblea e fosse un semplice organo esecutivo di quest'ultima, il suo intervento a poco gioverebbe, e ben scarso significato avrebbe la sua nomina - fatta, per esempio, allo scopo di ristabilire l'ordine e la legalità turbata dall'assemblea - quando egli fosse tenuto alle deliberazioni di quest'ultima.

In questa prospettiva, per servire alla bisogna, si è ritenuto che il predetto amministratore debba godere di una certa autonomia rispetto all'assemblea, precisando che deve poter operare e deliberare indipendentemente dalla volontà della maggioranza, e deve rispondere esclusivamente al giudice - al quale chiederà l'autorizzazione per gli atti di straordinaria amministrazione, presenterà periodiche relazioni sulla sua gestione, sottoporrà il bilancio consuntivo per l'approvazione, ecc., come nel caso scrutinato dal Tribunale di Sassari - ed il giudice stesso, alla scadenza del termine, è tenuto a decidere se revocare o meno l'amministrazione giudiziaria, sulla scorta delle informazioni del suo fiduciario, della documentazione da lui prodotta, ed eventualmente di notizie altrimenti desunte (v., altresì, Trib. Tempio Pausania 29 agosto 1985, che ha provveduto alla nomina di un amministratore di un villaggio residenziale, ai sensi dell'art. 1105, ultimo comma, c.c., conferendo addirittura a quest'ultimo i poteri di stabilirne il regolamento).

Nella stessa linea interpretativa, si è affermato che, se le fattispecie previste per la eventuale nomina dell'amministratore giudiziario sono quelle di cui all'art. 1105, ultimo comma, c.c., l'amministratore deve godere di diversi e più ampi poteri rispetto a quello nominato dall'autorità giudiziaria ex art. 1129, comma 1, c.c.; il primo, infatti, sostituisce l'assemblea, prescinde da essa, e si regola in virtù dell'incarico conferito dal giudice; c'è un conflitto da appianare, un'inerzia da vincere, delle irregolarità da accertare, talché sarebbe illogica una sua sottoposizione al volere assembleare, per cui lo stesso deve operare autonomamente dalla maggioranza e rendere conto solo ed esclusivamente al giudice (v. TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, 2022, 388, il quale cita il decreto del 9 giugno 1983, con cui il Tribunale di Milano ha

nominato un amministratore giudiziario *ad hoc* al fine di raccogliere i preventivi di spesa ed i capitolati per eseguire determinate opere, ottenere in via anticipata dai condomini i fondi necessari, ripartiti provvisoriamente in proporzione delle rispettive quote di comproprietà, chiedere la necessaria autorizzazione amministrativa - si trattava di rifacimento del tetto - nonché disporre e dirigere i lavori).

LA FINE DELLA SITUAZIONE DI IMPASSE

Va, infine, sottolineato il rilievo del decreto in commento, secondo cui l'amministratore giudiziario "tenterà periodicamente di convocare l'assemblea, onde ripristinare quanto prima il regolare funzionamento del condominio", atteso che, in tal modo, si perimetra correttamente l'ambito del potere sostitutivo dell'autorità giudiziaria *in subjecta materia*.

Invero, la durata della nomina dell'amministratore giudiziario si ricollega alla crisi che l'ha generata ed ha motivato il ricorso al magistrato; qualora la crisi venutasi a creare in seno al condominio non poteva essere risolta con i normali meccanismi assembleari, incappando in un punto morto, in cui l'istanza al giudice rappresenta l'atto estremo, eccezionale, volto al superamento della situazione di stasi, il provvedimento di nomina sostituisce la carente volontà dell'assemblea fintanto che questa, superata la crisi, riprende il proprio potere, nominando l'amministratore che deve affiancarla nello svolgimento della vita condominiale e approvando le decisioni che rientrano nelle proprie attribuzioni gestorie.

Se la presenza dell'amministratore giudiziario è nel condominio una presenza imposta all'assemblea, questa non può e non deve dimenticare che poteva evitare tale presenza se solo avesse ottemperato ai propri doveri di gruppo; ne consegue che la nomina dell'amministratore da parte del giudice, che ha operato una scelta che l'assemblea non aveva voluto o potuto fare, viene meno qualora, ricomposto l'ordine, l'assemblea sia nuovamente capace di darsi il proprio ordinamento (una nomina, pertanto, che trova i propri limiti nella ragione per cui è avvenuta, e cioè un'inerzia risolta).

■

* Magistrato