



I provvedimenti dell'amministratore sull'uso dei beni comuni

di Luigi Salciarini *

All'interno dell'art. 1130 cod. civ. (che, sotto la rubrica "attribuzioni dell'amministratore", si occupa di elencare, quasi partitamente, le facoltà e, soprattutto, gli obblighi che sono riferibili al "gestore" dell'edificio) è presente il paragrafo 2) nel quale, espressamente, viene stabilito che *"l'amministratore... deve... 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini"*.

Sorge immediatamente spontaneo il riferimento ad un'altra norma costituita dal paragrafo 1) dello stesso articolo secondo cui, ancora una volta, *"l'amministratore... deve... 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, ... e curare l'osservanza del regolamento di condominio"*.

Dalla correlazione tra dette due disposizioni deriva che, da una parte, viene attribuito all'amministratore un chiaro potere di "disciplinare" l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi, e che, dall'altra parte, tale potere si pone come "vicario" rispetto a quanto già previsto nel regolamento di condominio e/o a quanto deliberato dall'assemblea condominiale.

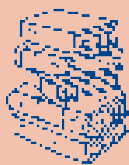
In altri termini, è lo stesso codice civile a porre – implicitamente, senza dirlo espressamente – una sorta di gerarchia "disciplinare" in cui (secondo logica e a scalare) al primo posto c'è il regolamento, al secondo l'assemblea e al terzo l'amministratore.

Una conferma di ciò (ndA: tutto torna!) ci viene anche dall'art. 1138 cod. civ. che, nell'individuare il "contenuto" del regolamento di condominio (di natura assembleare) chiaramente enumera, tra altre "materie", anche quella delle *"norme circa l'uso delle cose comuni"*.

Va detto che il ruolo dell'assemblea su tali questioni appare formalmente subordinato ma, in realtà, si pone sostanzialmente sullo stesso piano di quello del regolamento in quanto è lei stessa (l'assemblea) a costituire la fonte normativa che "crea" lo "statuto regolamentare" e il suo contenuto.

Questo non si verifica solo all'atto dell'approvazione iniziale e originaria del regolamento di condominio ma anche *in itinere* nel momento in cui l'assem-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



L'amministratore tra regole e prassi



blea interviene per modificare e/o integrare il contenuto del regolamento medesimo.

A questo proposito va ricordato che, secondo pacifici principi, quando l'assemblea delibera, per esempio, sulle modalità di utilizzazione di un bene comune, e nel far ciò prevede delle norme che valgono *sine die* per l'avvenire, la relativa decisione ha valore programmatico per il futuro (non si applica solo puntualmente, ma per sempre, ovvero fino a che non venga modificata) e quindi possiede intrinseca natura regolamentare. Ciò vuol dire, in pratica, sia che quella particolare delibera fa parte del regolamento, sia che quest'ultimo è composto dal testo originario più tutte le decisioni di carattere "regolamentare" che sono state assunte durante la vita dell'edificio. Non va dimenticato, infine, che le decisioni dell'assemblea che hanno tale natura devono esser assunte con la maggioranza qualificata prevista dal 2° comma dell'art. 1136 cod. civ. in virtù dell'espresso richiamo contenuto nell'art. 1138 cod. civ. (in pratica: con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

A tutto ciò si aggiunga (e per chiudere su tale aspetto) che un ulteriore collegamento con il potere di disciplinare beni e servizi attribuito all'amministratore può essere individuato anche nel paragrafo 3) sempre dell'art. 1130 cod. civ. nel quale è stabilito che *"l'amministratore... deve... 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti ... per l'esercizio dei servizi comuni"*.

Si potrebbe dire, sul punto, che il legislatore vuole che l'edificio in condominio "funzioni" perfettamente e, a tal scopo, onera l'amministratore del relativo potere/dovere d'intervento.

Viene ora da chiedersi: come può (e deve) configurarsi l'agire dell'amministratore in merito alla "disciplina delle cose comuni"?

Va detto che riguardo alle parti comuni (che vanno individuate secondo il meccanismo contenuto nell'art. 1117 cod. civ.: vale a dire, in base al rogito costitutivo e/o in base alla c.d. "destinazione" e che, nel nostro caso, possono essere indicate nelle ipotesi di: parcheggi o altre aree comuni, sala riunione, scale, androne, anditi, pianerottoli, corridoi, lastrici solari, cortili interni, strade di accesso, impianti sportivi, ecc.) l'amministratore è tenuto ad assumere i necessari impegni in condizioni di autonomia (salvo pregresse disposizioni assembleari) quantomeno nella individuazione delle specifiche modalità e dei mezzi idonei al fine dell'adempimento di quanto previsto dall'art. 1130 cod. civ. (cioè, il miglior godimento dei condomini). Secondo tale impostazione, potrà, quindi, provvedere a stipulare contratti con i fornitori, acquistare merci o quanto occorre per consentire l'utilizzazione, far eseguire le riparazioni necessarie al mantenimento della piena funzionalità del "bene" il tutto, però, avendo cura di conservare lo stato attuale delle "cose" ed evitando in ogni modo di incidere sulla loro sostanzialità. Non è un caso, infatti, che la Suprema Corte, seppur in tempi risalenti, ha chiaramente stabilito che *"l'amministratore di un edificio in condominio è tenuto a disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato a tutti i condomini il migliore godimento peraltro, egli non ha il potere di apportare, di propria iniziativa, modifiche strutturali all'edificio condominiale"* (Cass. 25/7/1967, n. 1945).



L'amministratore tra regole e prassi



Si potrebbe dire, in maniera un po' più *tranchant*, che l'edificio, sostanzialmente, non si tocca.

Relativamente alla fruizione dei servizi, anch'essa eventualmente sottoposta alla potestà regolamentare dell'amministratore (i quali, in via di esempio, possono essere individuati nel riscaldamento, nel portierato, nell'ascensore, nel giardinaggio, nella vigilanza della proprietà, e quant'altro), sarà possibile, sempre per l'amministratore, intervenire sia di persona sia incaricando personale di sua fiducia del quale, ovviamente, sarà il riferimento direttivo potendo impartire disposizioni di ogni genere e/o sorvegliare e controllare l'operato (adottando tutti quei provvedimenti necessari e/o opportuni al "miglior godimento" dei singoli condomini). In tale ultimo senso, infatti, viene affermato che l'amministratore ha il pieno potere di accedere ad ogni luogo e/o locale condominiale, non solo a fini manutentivi e/o di conservazione ma anche, e proprio, allo scopo di garantirne la perfetta efficienza sotto tutti i punti di vista. *Ca va san dire* che tale diritto comprende la detenzione delle relative chiavi.

L'esperienza sul campo insegna che per quanto il regolamento sia stato redatto con accuratezza, approvato o magari integrato nel tempo dall'assemblea, e, quindi, per quanto detto documento contenga minuziose norme in merito all'utilizzazione delle cose comuni e alla fruizione dei servizi, vi potrà sempre essere uno spazio di manovra per l'amministratore anche perché la sua "facoltà" disciplinare si rende fondamentale per far fronte al sorgere di "nuove" esigenze all'interno dell'edificio (si pensi, ad esempio, all'installazione di particolari nuovi impianti tecnologici) che, in quanto tali, non sono state (e non potevano essere) previste dal regolamento condominiale, non di rado assai risalente nel tempo.

Non è un caso, infatti, che la potestà di intervento da parte dell'amministratore viene riconosciuta in maniera ampia dalla giurisprudenza, tanto che è pacificamente ammessa la facoltà di chiedere al Giudice un provvedimento urgente ex art. 700 cod. proc. civ. finalizzato a far cessare l'uso non consentito del bene comune (Cass. 25/7/1980, n. 4841), oppure di proporre la denuncia di nuova opera o danno temuto di cui all'art. 1171 cod. civ. (nel caso in cui, per esempio, soggetti terzi vogliano realizzare un'opera dalla quale è evidente che possa derivare un danno alle parti comuni dell'edificio - Cass. 8/5/1968 n. 1413).

Più generalmente, è pacifico il principio per cui *"l'amministratore del condominio è legittimato senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condòmini e dei terzi al fine di ... disciplinare l'uso delle cose comuni così da assicurare il godimento a tutti i partecipanti al condominio..."* (Cass. 15/12/1999, n. 14088) e *"quando la controversia esorbita dai limiti indicati e riguarda obblighi esclusivi dei singoli condòmini la rappresentanza «ope legis» è esclusa"* (Cass. 24/9/1997, n. 9378).

L'aspetto di questa fattispecie che, tuttavia, è più interessante è costituito dal problema riguardante l'individuazione delle modalità e del contenuto che i provvedimenti dell'amministratore in merito alla disciplina dell'uso comune devono avere per risultare legittimi.



L'amministratore tra regole e prassi



Nel tentare di dare una risposta alla questione, va prima di tutto registrato che gli interventi interpretativi in merito, e quindi soprattutto la giurisprudenza, sono piuttosto limitati. Si tratta, a ben vedere, di una conseguenza naturale di uno stato di cose: se, infatti, la regolamentazione dell'utilizzo dei beni e degli impianti condominiali si trova principalmente nel regolamento e/o nelle delibere dell'assemblea che hanno deciso in merito, è evidente che l'ulteriore ipotesi (terza gerarchicamente) di intervento dell'amministratore non potrà che essere residuale.

È questa una realtà che va accettata ma che, però, si rivela foriera di un'utile riflessione (ed anche soluzione). Infatti, se si vuole comprendere in quale modo l'amministratore può intervenire emettendo regole di godimento vincolanti per tutti i condòmini, può esser sufficiente far riferimento a tutta quella giurisprudenza che ha affrontato e risolto la valutazione di legittimità delle clausole regolamentari e/o delle deliberazioni assunte dall'assemblea. In altre parole, se la giurisprudenza ha ritenuto ammissibile e conforme a legge una soluzione in merito al godimento dei beni e degli impianti comuni contenuta in un regolamento e/o adottata dall'assemblea, la stessa soluzione (con medesimi requisiti e connotati) può ben essere adottata dall'amministratore all'atto dell'esercizio dei suoi poteri ex n. 2) dell'art. 1130 cod. civ.

Se, quindi, si analizza l'impianto giurisprudenziale in materia, si può certamente affermare che:

- sussistono più tipologie legittime di godimento dei beni e/o degli impianti comuni: una "cosa", infatti, se le sue caratteristiche lo consentono, può essere fruita contemporaneamente da tutti i condòmini e con differenti modalità, dando luogo alla figura del c.d. "uso promiscuo" (s'immagini il frequente caso delle aree comuni che mostrano varie destinazioni: parcheggio, passeggio e stazionamento, deposito materiali, giuoco dei bambini, ecc.); se invece tale possibilità non è attuabile e non è materialmente possibile un uso contemporaneo da parte dei partecipanti, può essere previsto un "uso turnario" (riguardo al tempo - Cass. 14/3/1977 n. 1030) oppure un "uso frazionato" (riguardo allo spazio e senza interferenze con la proprietà che rimane in capo a tutti e non è in discussione); su tale ultimo aspetto, assai significativa è una pronuncia di legittimità secondo cui *"l'utilizzazione a parcheggio dei viali adiacenti agli edifici di un complesso condominiale configura un uso della cosa comune (ulteriore rispetto alla ordinaria destinazione degli stessi ad accesso ai vari fabbricati); pertanto la disciplina di tale utilizzazione (con limitazione, nella specie, ad una sola vettura per unità abitativa) disposta dall'amministratore nell'ambito delle attribuzioni che gli competono a norma dell'art. 1130, primo comma, cod. civ. ovvero, a maggior ragione dall'assemblea, non riguarda la misura del godimento riconosciuto ai singoli condòmini sulla cosa comune ma raffigura una modalità d'uso della cosa stessa"* (Cass. 25/1/1997, n. 772); ancor più significativo è il più recente arresto dei Giudici ermellini (sul c.d. "uso turnario") in base al quale *"è legittima la delibera assembleare assunta a maggioranza dei condòmini che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto in rapporto al numero delle vetture possedute da ciascun*

C
O
N
D
O
M
I
N
I



L'amministratore tra regole e prassi



condòmino, preveda in un'area cortilizia comune la creazione di posti auto supplementari stabilendone l'assegnazione turnaria annuale, sulla base di un sorteggio, contro il pagamento di un corrispettivo mensile, poiché essa costituisce corretta espressione del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea" (Cass. 22/5/2023, n. 14019); a ciò si aggiunga, dal punto di vista più pratico, che "la delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condomini, preveda il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 cod. civ., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea. Né la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell'impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l'utilizzazione, da parte degli altri condomini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, neppure comporta una violazione dell'art. 1138 cod. civ., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condòmini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l'avvicendamento nel godimento o da indurre all'incertezza del suo avverarsi" (Cass. 19/7/2012, n. 12485);

- non è legittimo rapportare tale ultima modalità (uso turnario o frazionato) con la quota millesimale spettante ai singoli, con la conseguenza che non è ammissibile un turno che preveda un tempo o uno spazio maggiori attribuiti al condòmino portatore di una quota millesimale d'entità superiore rispetto agli altri (in altri termini, l'uso è, e sempre rimane, "paritario");
- qualora l'uso diretto da parte dei condòmini non sia possibile, è consentito che l'assemblea deliberi di concederlo (anche dietro corrispettivo) a singoli condòmini e/o a soggetti terzi (Cass. 19/10/1994, n. 8258; Cass. 22/11.1984, n. 6010; Cass. 18/1/1982 n. 313), ribadendo sempre che tale ipotesi è fattibile solo se non vi è pregiudizio per i condòmini, vale a dire non si sottrae a costoro la possibilità di utilizzare concretamente e soprattutto direttamente il bene e/o l'impianto che viene poi concesso a terzi (sul punto, si veda Cass. 12/6/2023, n. 16557 che parla proprio di "spazio condominiale insufficiente per un uso diretto"); non va inoltre dimenticato che si tratta sempre di una soluzione che deve sottostare al volere dell'assemblea condominiale in quanto, in questo caso, l'amministratore risulta sfornito di poteri: non va ignorato, infatti, che anche il non-uso è un diritto dei proprietari i quali possono discrezionalmente decidere il da farsi caso per caso; una conferma di tale impostazione può esser ritrovata in una specifica pronuncia che si è occupata del caso dell'unità immobiliare originariamente adibita ad alloggio del portiere e rimasta inutilizzata a seguito dell'eliminazione del relativo servizio per decisione dei condòmini; ciò non vale, però, a legittimare la concessione in locazione del predetto apparta-



L'amministratore tra regole e prassi



mento per iniziativa autonoma dell'amministratore, che, invece, dev'esser specificatamente autorizzato da una regolare delibera dell'assemblea (Cass. 24/3/1972, n. 899; Cass. 2/4/1965, n. 575); a ciò si aggiunga però che, anche qualora l'amministratore si sia avventurato nella locazione a terzi di un bene condominiale, la sua iniziativa può esser sempre ratificata dall'assemblea condominiale (con maggioranza semplice trattandosi di ordinaria amministrazione (Cass. 22/3/2001, n. 4131; Cass. 21/10/1998, n. 10446); a corollario, va ricordato che l'assemblea ha il discrezionale potere di approvare un rendiconto che preveda *"l'impiego degli attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condòmini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi"* e questo perché *"tale decisione, infatti, espressione del potere discrezionale dell'assemblea, non pregiudica l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma, perché compensata dal corrispondente minore addebito degli oneri di contribuzione alle spese"* (Cass. 9/2/2021, n. 3043);

- non va dimenticato, però ed infine, che l'amministratore non ha in realtà poteri disciplinari nei confronti dei condòmini, infatti: *"l'amministratore del condominio, che è responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari, non può essere ritenuto responsabile, ancorché sia tenuto a far osservare il regolamento condominiale, dei danni cagionati dall'abuso dei condòmini nell'uso della cosa comune, non essendo dotato di poteri coercitivi e disciplinari nei confronti dei singoli condòmini - salvo che il regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 70 disp. att. cod. civ., preveda la possibilità di applicazione di sanzioni nei confronti dei condòmini che violano le norme da esso stabilite sull'uso delle cose comuni - ne è obbligato a promuovere azione giudiziaria contro i detti condòmini in mancanza di una espressa disposizione condominiale o di una delibera assembleare"* (Cass. 20/8/1993, n. 8804).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Avvocato del Foro di Chieti