# *Studio Rag. De Blasio Giuseppe Alessandro*

## La responsabilità dell'amministratore

L'amministratore del condominio è **responsabile** dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri ed in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari.

Esso, invece, **non può** essere ritenuto responsabile 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, né deve ritenersi obbligato a promuovere **azione giudiziaria** contro detti condomini in mancanza di una espressa disposizione regolamentare o di una delibera assembleare.

L'inosservanza dei doveri rientranti nei suoi compiti è per l'amministratore fonte di **responsabilità contrattuale**, a tal proposito si veda il comma 4 dell'art. 1131 cod. civ.. Tale responsabilità sussiste verso l'insieme dei condomini anche nell'ipotesi che il danno colpisca direttamente uno solo di essi. In questo caso, però, il danneggiato potrà agire nei confronti dell'amministratore non sulla base dell'art. 2043 cod. civ. (responsabilità aquiliana), ma in virtù del disposto di cui all'**art. 2049 cod. civ.** (responsabilità oggettiva).

Per quanto concerne, invece, la **responsabilità penale** dell'amministratore, questo è ritenuto responsabile in tutti quei casi in cui non si attivi con la necessaria urgenza per rimuovere quelle situazione di pericolo per l'incolumità delle persone, derivante, ad esempio, dalla minacciante rovina di parti comuni dello stabile.

In tali ipotesi lo stesso è considerato soggetto attivo del reato di cui all'**art. 677 c.p.** (omissione di lavori in edifici che minacciano rovina), dovendo egli attivarsi in forza dei poteri riconosciutogli dagli artt. 1130 numeri 3 e 4 e 1135, comma 2, cod. civ. per l'eliminazione delle situazioni idonee a provocare **danni** ad altre persone.

Tale obbligo ricade, invece, sui **condomini**, qualora per comprovate ragioni (ad es. indisponibilità dei fondi occorrenti o rifiuto dell'assemblea) l'amministratore si trovi nell'impossibilità materiale di adoperarsi per **rimuovere il pericolo**.

**La legittimazione passiva dell'amministratore per cause riguardanti le parti comuni – sussistenza** *Cass. II Civ. 4 maggio 2005 n. 9206*
L'amministratore del condominio è, per legge, legittimato passivamente ad ogni azione anche reale o possessoria, riguardante le parti comuni dell'edificio e tali sono estensivamente, anche le parti esterne dello stabile condominiale, perché adibite all'uso comune di tutti i condomini. L'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire in difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti l'edificio condominiale. Ciascun condomino, pertanto, è legittimato a impugnare personalmente, anche in cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale, anche se non ha partecipato al giudizio di primo grado.

**Responsabilità in tema di appalti per lavori straordinari** "in tema di appalto il committente deve adeguare la sua condotta a due fondamentali regole di diligenza e prudenza; a) scegliere (c.d. "culpa in eligendo") l'appaltatore e più in genere il soggetto al quale affidare l'incarico, accertando che la persona, alla quale si rivolge, sia non soltanto munita dei titoli di idoneità prescritti dalla legge, ma anche della capacità tecnica e professionale, proporzionata al tipo astratto di attività commissionata ed alle concrete modalità di espletamento della stessa; b) non ingerirsi

Copyright © 2010 Studio De Blasio Giuseppe Alessandro

nell'esecuzione dei lavori. Risponderà quindi, a titolo di colpa il committente che non rispetti tali regole"Cassazione penale sez. III, 20 gennaio 1991, Giur. it. 1993,II, 171.

L'amministratore della cosa comune nominato dall'autorità giudiziaria a norma dell'art. 1105, quarto comma, c.c., al pari dell'amministratore nominato dall'assemblea dei comproprietari, **ha il mero compito di amministrare, non già quello di deliberare o di risolvere conflitti di diritti soggettivi tra i vari cointeressati**; la risoluzione dei conflitti di diritti soggettivi tra i comproprietari costituisce, infatti, compito esclusivo dell'autorità giudiziaria in sede contenziosa, ovvero dell'autonoma condotta contrattuale degli interessati. Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1977, n. 571.

La stipulazione di contratti di assicurazione di fabbricati in condominio, in quanto atto volto a conservare la cosa comune, rientra fra i compiti propri dell'amministratore, il quale vi può provvedere senza la necessità di una preventiva delibera assembleare, Questa la precisa indicazione contenuta nella sentenza del tribunale di Roma dell'11 agosto 1998. In questo senso si è pronunciata anche la Corte di Cassazione con decisione numero 2757/1963.

Copyright © 2010 Studio De Blasio Giuseppe Alessandro