

Bologna, 24 febbraio 2019

Spett.le ANACI
Sede Provinciale di Bologna
Via Parigi nn. 13-15
40122 BOLOGNA

Parere sul potere dell'amministratore di spostare le polizze da un'assicurazione a un'altra senza delibera dell'assemblea

Occorre preliminarmente verificare se i **poteri dell'amministratore di condominio** comprendano la possibilità per lo stesso di sottoscrivere un contratto di assicurazione in nome e per conto del condominio amministrato.

Bisogna dunque chiedersi se l'amministratore possa provvedere in autonomia o se debba attendere il mandato dell'assemblea.

La risposta corretta è la seconda, ovvero che l'amministratore per validamente sottoscrivere un contratto di assicurazione in nome e per conto del condominio amministrato deve essere autorizzato dall'assemblea. Conseguentemente, l'amministratore non può disdire la polizza di assicurazione condominiale in corso e stipularne una nuova con un'altra compagnia di assicurazioni se non è stato espressamente autorizzato dall'assemblea, ovvero se l'assemblea non ha ratificato l'operato dall'amministratore.

L'art. 1130 c.c., in particolare, nel prevedere le attribuzioni dell'amministratore di condominio, non riporta alcuna disposizione che consentirebbe allo stesso di sottoscrivere in **autonomia** contratti in nome e per conto del condominio da lui amministrato.

Tale norma, difatti, stabilisce che «L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio; [...] 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio».

STUDIO LEGALE
AVV. MICHELE ARNONE
Vicolo del Falcone, 22 - 40124 BOLOGNA
Tel. (051) 33.45.34/33.45.35 – Fax (051) 33.45.35
e-mail: michelearnone@fastwebnet.it

Il successivo art. 1131 c.c., poi, al primo comma prevede che «Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 **o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea**, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi».

Ebbene, secondo la giurisprudenza costante della Cassazione "l'amministratore del condominio non è legittimato a stipulare il contratto d'assicurazione del fabbricato se non sia stato autorizzato da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla condominio. Infatti, la disposizione dell'art. 1130 c.c., comma 1, n. 4), obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perchè questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato" (cfr. Cass. 8233/2007; n. 15872/2010).

In applicazione del richiamato principio di diritto, è evidente che l'amministratore del condominio, se non è stato preventivamente autorizzato dall'assemblea, **non è legittimato né a stipulare un contratto di assicurazione del fabbricato né tantomeno a disdire la polizza in corso e stipularne una nuova con altra compagnia di assicurazioni** (v. in tal senso, Tribunale di Torino 31/05/2018, n. 2610).

Ciò posto, occorre ora verificare quali sono le conseguenze del contratto di assicurazione del fabbricato condominiale concluso dall'amministratore senza i relativi poteri.

La giurisprudenza di legittimità, anche prima della riforma del condominio, ha sempre inquadrato il rapporto intercorrente tra amministratore e condominio come mandato.

Dopo la riforma del condominio, tale rapporto, per quanto non disciplinato dall'art. 1129 c.c., è regolato espressamente dalle norme sul mandato, come disposto dal 14° comma dell'art. 1129 c.c. novellato dalla legge n. 220/2012.

STUDIO LEGALE
AVV. MICHELE ARNONE
Vicolo del Falcone, 22 - 40124 BOLOGNA
Tel. (051) 33.45.34/33.45.35 – Fax (051) 33.45.35
e-mail: michelearnone@fastwebnet.it

Orbene, la mancanza dell'effettiva manifestazione della volontà assembleare intesa alla stipulazione del contratto di assicurazione del fabbricato condominiale, ovvero la mancanza di una delibera assembleare che autorizzi l'amministratore a disdire la polizza in corso e a stipularne una nuova con altra compagnia di assicurazione, anche se asseritamente più vantaggiosa per il Condominio, comporta che, **in assenza di successiva ratifica da parte dell'assemblea**, il negozio concluso dall'amministratore è soggetto alla disciplina di cui all'art. 1711 c.c., il quale stabilisce che "Il mandatario non può eccedere i limiti fissati dal mandato. L'atto che esorbita dal mandato resta a carico del mandatario, se il mandante non lo ratifica".

La legge condiziona dunque la verifica dell'effetto negoziale diretto nei confronti del rappresentato alla sussistenza della legittimazione rappresentativa in capo al rappresentante.

Il contratto, già perfezionato nei suoi elementi essenziali, è pertinente al rappresentato soltanto se questi ha autorizzato che lo si stipulasse in suo nome. Invece il negozio concluso da chi agisce come rappresentante senza essere tale oppure da chi, pur essendo titolare del potere rappresentativo, ne abbia ecceduto i limiti, **non impegna la sfera giuridica del preteso rappresentato, cioè della persona il cui nome è stato illegittimamente speso** (cfr. Cass. Sez. Un. 11377/2015).

La polizza di assicurazioni del fabbricato condominiale contratta dall'amministratore senza poteri, così come la nuova polizza stipulata dall'amministratore con altra compagnia, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea è, dunque, inopponibile al condominio che non ha mai deliberato la stipula di detto contratto **e che non può, pertanto, essere chiamato a rispondere del pagamento del relativo premio da parte della società di assicurazioni** (cfr. in ipotesi analoga, in materia di appalto, Cass. 20136/2017).

Invero, il contratto stipulato in difetto o in eccesso di rappresentanza **non vincola il falsamente rappresentato verso il terzo, perché chi ha agito non aveva il potere di farlo**. Esso è un contratto inefficace fino a eventuale ratifica con effetti retroattivi (v. Cass. n. 2403/2016).

Resta infine da stabilire se possa costituire come ratifica del contratto di assicurazione del fabbricato concluso dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea,

STUDIO LEGALE
AVV. MICHELE ARNONE
Vicolo del Falcone, 22 - 40124 BOLOGNA
Tel. (051) 33.45.34/33.45.35 – Fax (051) 33.45.35
e-mail: michelearnone@fastwebnet.it

la circostanza che il premio pagato dall'amministratore sia stato inserito come spesa nel rendiconto condominiale ex art. 1130 bis c.c. e che quest'ultimo sia stato approvato dall'assemblea.

In proposito occorre precisare che la Cassazione ha affermato il principio secondo il quale, se il negozio da ratificare non richiede la forma scritta, la ratifica stessa può consistere in qualsiasi atto o comportamento da cui risulti in maniera chiara ed univoca la volontà del dominus di far proprio il negozio concluso in suo nome e per suo conto da chi era privo di poteri rappresentativi (cfr., tra le tante, Cass., nn. 408/06, 6937/04, 12750/03, 3071/98, 249/97, 9638/94).

Si avrà, dunque, ratifica dell'operato dell'amministratore da parte dell'assemblea attraverso l'approvazione del rendiconto condominiale solo nel caso in cui la spesa sostenuta dall'amministratore per il pagamento del premio della polizza di assicurazione del fabbricato, ovvero la spesa sostenuta per il pagamento del premio della polizza stipulata dall'amministratore con una nuova compagnia di assicurazioni, che non era stata preventivamente autorizzata dall'assemblea, **sarà stata inserita nelle voci di uscita del rendiconto, nel registro di contabilità e nella nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione (tra i rapporti in corso) del nominativo della compagnia con la quale l'amministratore ha stipulato il contratto di assicurazione del fabbricato.**

Vale infine la pena precisare che la conclusione di un contratto di assicurazione del fabbricato da parte dell'amministratore non richiede il consenso di tutti i condomini, potendo invece essere deliberato dall'assemblea in seconda convocazione con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 comma terzo c.c. (v. Cass. n. 4691/1989), e se di durata superiore all'anno - anche se di durata ultranovennale - con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., commi 2 e 4 (dunque, con la stessa maggioranza sia in prima che in seconda convocazione) giacchè, pur eccedendo l'ordinaria amministrazione, non rientra nell'ambito delle innovazioni, per le quali soltanto l'art. 1136 c.c., comma 5, prevede una maggioranza ancora più qualificata (v. Cass. n. 16011/2010).

Esula, invece, dal sindacato di legittimità sulle deliberazioni condominiali ex art. 1137 c.c., l'impugnazione della delibera inerente ai costi eccessivi da sostenere per la stipulazione di un contratto di assicurazione (v. Cass. n. 20135/2017).

Avv. Michele Arnone