



# ANACI

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Sede Regione Emilia Romagna – Via Parigi 13-15 – 40122 Bologna

Tel. 051228517 Fax: 051228487

Cod.Fisc. 04268020379 P.IVA: 02703080404

Email: anaciemiliaromagna@gmail.com

Centro Studi Regione Emilia Romagna

## **Cass. civ., Sezione VI, ordinanza 17 agosto 2017 n. 20136**

*“L’iniziativa contrattuale dell’amministratore che, senza previa approvazione o successiva ratifica dell’assemblea, disponga l’esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell’edificio condominiale e conferisca altresì ad un professionista legale l’incarico di assistenza per la redazione del relativo contratto di appalto, non determina l’insorgenza di alcun obbligo di contribuzione dei condomini al riguardo, non trovando applicazione al principio 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, giacché i poteri dell’amministratore del condominio e dell’assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., che limitano le attribuzioni del primo all’ordinaria amministrazione, mentre riservano alla seconda le decisioni in materia di amministrazione straordinaria; né il terzo può invocare l’eventuale carattere urgente della prestazione commissionatagli dall’amministratore, valendo tale presupposto a fondare, ex art. 1135, ultimo comma, c.c., il diritto dell’amministratore al rimborso delle spese nell’ambito interno al rapporto di mandato.”*

**Sostanzialmente, la sentenza in questione ribadisce che il codice civile è molto chiaro e preciso nell’individuare i poteri e le attribuzioni dell’assemblea, rispetto a quelle dell’amministratore.**

**Pertanto, nell’ipotesi in cui l’amministratore sia andato oltre le proprie prerogative in presenza di un appalto per opere straordinarie, ogni rapporto dal medesimo eventualmente contratto in riferimento a detto appalto è inopponibile al Condominio, né il terzo contraente può invocarne la legittimità, dovendosi presumere che con la media diligenza avrebbe potuto sincerarsi dell’esistenza, o meno, di una valida delibera autorizzativa in tal senso.**

**Ricordiamo come, in ogni caso, l’assemblea possa sempre decidere di ratificare con le maggioranze di legge l’operato dell’amministratore.**

**Il Direttore**

**Avv. Gabriele Monari**

La storia di ANACI inizia da qui



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)



[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)



<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>

