**QUANDO NON SI RIESCONO AD ADOTTARE I PROVVEDIMENTI NECESSARI PER LA CONSERVAZIONE DELLA COSA COMUNE - APPUNTI SUL QUARTO COMMA DELL’ARTICOLO 1105 C.C. IN MATERIA CONDOMINIALE**

*SOMMARIO*

[*1.PREMESSA*](#_Toc454834954)

[*2. IL QUESITO*](#_Toc454834955)

[*3. IL PREVIO ESAME DA PARTE DELL’ASSEMBLEA*](#_Toc454834956)

[*4. L’AMBITO DI APPLICAZIONE*](#_Toc454834957)

[*4A. IL C.D. CONDOMINIO MINIMO*](#_Toc454834958)

[*4B. IL CONDOMINIO ORDINARIO*](#_Toc454834959)

[*5. LE “PRESUNTE” RAGIONI OSTATIVE PER L’APPLICAZIONE DELLA NORMA AL CONDOMINIO ORDINARIO.*](#_Toc454834960)

[*6. PROBLEMI APPLICATIVI*](#_Toc454834961)

[*6A. QUALI ATTI DI AMMINISTRAZIONE?*](#_Toc454834962)

[*6B. LA NOMINA DELL’AMMINISTRATORE*](#_Toc454834963)

[*7. CONCLUSIONI E CONSEGUENZE*](#_Toc454834964)

# 1.PREMESSA

Il caso non è certo “di scuola”, verificandosi al contrario assai frequentemente nella realtà.

C’è un tetto da riparare (ma il ragionamento vale anche per la facciata, le scale, l’atrio, etc.) e, in un periodo di crisi economica come quello che l’Italia sta vivendo, la maggioranza dei condomini non intende porvi mano.

Si tratta di somme a volte davvero ingenti, anche oltre 100.000 euro, e - questo è il pensiero che il più delle volte viene in mente ai partecipanti alla comunione - perché non rinviare la manutenzione di qualche mese o di qualche anno o, comunque, finché è possibile farlo, vale a dire fino a quando qualcuno non lamenti i primi danni, e cioè fino a quando l’intervento, oltreché necessario, diventi anche “urgente”?

E’ facile che questo ragionamento non sia condiviso dal proprietario dell’appartamento situato immediatamente sotto il tetto, il quale vorrebbe invece, proprio e soprattutto, che venissero evitati anche i cosiddetti “primi danni” e cioè, nella fattispecie, il bagnamento del proprio soffitto e/o il danneggiamento della propria tappezzeria.

Che cosa può fare questo condomino giustamente preoccupato?

Il tetto, nella fattispecie ipotizzata, come peraltro assai di frequente accade, è solo vecchio e bisognevole di un intervento manutentivo, seppure radicale, ma non sta per crollare e quindi il ricorso di cui all’art. 700 c.p.c. pare precluso.

# 2. IL QUESITO

La domanda, di cui alle presenti note, è se in casi come questo si possa fare ricorso al quarto comma dell’art. 1105 del codice civile (dettato in materia di comunione) che prevede che “*Se non si prendono i provvedimenti necessari per l’amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all’autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore*”.

# 3. IL PREVIO ESAME DA PARTE DELL’ASSEMBLEA

Presupposto per l’applicazione di questa norma è innanzitutto che la questione sia già stata affrontata in sede assembleare.

L’assemblea deve avere già deciso o di non voler intervenire o di non volerlo per il momento, rinviando al futuro, anche prossimo, ogni intervento, o deve semplicemente non avere deciso alcunché, seppure l’intervento sia stato posto all’ordine del giorno.

Oppure, è questo il secondo caso previsto dalla norma, non deve essere stata raggiunta la maggioranza indicata dalla legge per questo tipo di intervento: di solito, nel caso di spesa consistente, il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti all’assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell’edificio.

O, ancora, venendo al terzo caso, occorre che la delibera che dispone l’intervento sia stata adottata, ma che l’amministratore non ne dia esecuzione.

Il passaggio dell’assemblea condominiale è indispensabile. (Cass. n. 4616/2012, Cass. n. 5889/2001, Trib. Nola, 26/4/2011 e Trib. Modena, 24/2/2009)

Il giudice può infatti entrare in questa materia solo in “seconda battuta” e cioè quando vi è già stato da parte dei condomini un tentativo di risolvere la questione nella sede all’uopo deputata dalla legge e cioè in assemblea.

Il proprietario dell’immobile sottostante al tetto deve pertanto, prima di tutto, promuovere una decisone da parte dei condomini.

Nel caso il risultato sperato non venga raggiunto sembrerebbe allora possibile per il condomino il cui immobile è situato sotto al tetto, adire il giudice, ai sensi dell’art. 1105, quarto comma, c.c., visto che l’art. 1139, c.c. (dettato in materia di condominio) prevede che “*Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.*”.

Si è scritto “sembrerebbe”, perché, come al solito, nella materia condominiale è assai difficile avere delle certezze.

# 4. L’AMBITO DI APPLICAZIONE

Il primo ostacolo si trova nell’individuazione dell’ambito di applicazione del quarto comma dell’art. 1105 c.c..

## 4A. IL C.D. CONDOMINIO MINIMO

La giurisprudenza sembra limitare detta applicazione ai soli casi di condominio c.d. minimo e cioè di condominio formato da due soli condomini.

La Suprema Corte con la sentenza n. 4721/2001 ha ritenuto che “*se l'assemblea non può deliberare*” – n.d.r.: se non si piò raggiunge la maggioranza - “*soccorre la disposizione contenuta nell'art. 1105, comma 4, cod. civ. - applicabile al condominio in virtù del rinvio fissato*[*dall'art. 1139 cod. civ.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003161',key:'05AC00003161',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*- secondo cui, quando non si formano le maggioranze, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.*”.

La sentenza non fa alcun distinguo esplicito riguardo al tipo di condominio cui la norma è applicabile, ma a leggerla integralmente si comprende che nella fattispecie sottoposta a giudizio i condomini erano solo due (c.d. condominio minimo)

La di poco successiva Cass. n. 5298/2002, statuisce che “*La decisione in tal senso adottata dalla Corte di merito si ispira ad una corretta applicazione della norma ex* [*art. 1105 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003199',key:'05AC00003199',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*applicabile al c.d. piccolo condominio composto di due soli partecipanti per effetto del richiamo contenuto*[*nell'art. 1139 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003161',key:'05AC00003161',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d)).”.

In questo caso la sentenza fa esplicito riferimento al condominio composto da due soli condomini, ma non esclude, né esplicitamente né implicitamente, che la norma possa essere applicata nei condominii con più di due condomini.

Nel 2005 la Cassazione, a Sezioni Unite (sentenza n. 2046), decidendo in merito all’applicabilità dell’art. 1134 c.c. al c.d. condominio minimo, sancisce in un suo *obiter dictum* che “*L'ipotesi del condominio minimo è del tutto simile ad altre, nelle quali la maggioranza in concreto non si forma. Si pensi al caso del condominio composto da più partecipanti, in cui gli schieramenti opposti si equivalgono e non si determinano maggioranza e minoranza; oppure al caso di un condominio, del pari composto da più partecipanti, in cui un impianto risulti destinato al servizio di due soli condomini, i quali da soli sono chiamati a deliberare sulla gestione. In entrambi i casi, se in concreto la maggioranza non si forma si ricorre all'autorità giudiziaria ex*[*art. 1105 cod. civ.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003199',key:'05AC00003199',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*cit.*”.

In questo caso la Cassazione sembra propendere nettamente per l’equiparazione, ai fini dell’applicazione dell’art. 1105, quarto comma, c.c., del c.d. condominio minimo a quello composto da più di due partecipanti.

Due anni dopo, Cass. n. 16075/2007, decidendo un caso di lavori straordinari necessari alla conservazione della cosa comune, ribalta le conclusioni di cui sopra, precisando invece che “*La disposizione*[*dell'art. 1105 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003199',key:'05AC00003199',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, in vero, relativa all'amministrazione della comunione in generale, è sì applicabile al condominio di edifici, in forza della norma di rinvio, di cui*[*all'art. 1139 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003161',key:'05AC00003161',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, ma nel solo caso - diverso da quello in esame - di condominio cosiddetto minimo, costituito da due soli condomini, per il quale non è obiettivamente applicabile l'apposita disciplina*[*dell'art. 1136 c.c.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003164',key:'05AC00003164',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*, che richiede maggioranze qualificate anche con riferimento al numero dei condomini”*.

In questo caso l’applicazione del quarto comma dell’art. 1105 c.c. viene espressamente negata per i condominii con più di due partecipanti.

Successivamente, Trib. Modena 24/2/2009 (banca dati Pluris) è di nuovo generico nell’ammettere l’applicazione dell’art. 1105, quarto comma, c.c. in ambito condominiale “*Nel caso in cui i condomini rimandino ad una nuova assemblea la decisione su di un determinato argomento senza, tuttavia, indicare una data formale per tale riunione né, tantomeno, specificare il relativo ordine del giorno, si ravvisano i presupposti di cui all'art. 1105 c.c., 4° co. sotto il profilo dell'inerzia nell'amministrazione della cosa comune. Ciascun partecipante può, quindi, ricorrere all'autorità giudiziaria la quale può imporre ai condomini di eseguire, attraverso la convocazione dell'assemblea, l'attività deliberativa interrottasi, designando un sommario ordine del giorno.*”.

Ma anche in questo caso, leggendo la sentenza, si capisce che la fattispecie riguardava un condominio con due soli condomini.

Sembra pertanto esistere un primo contrasto, o quanto meno un dubbio, a livello giurisprudenziale: anche se i giudici, come si è visto, a parte il succitato *obiter dictum*, peraltro autorevolissimo in quanto contenuto in una sentenza delle Sezioni Unite, sembrano in effetti propendere per l’applicazione della norma nei soli casi di condominio c.d. “minimo” e cioè di condominio composto da due soli partecipanti.

Condominio, quest’ultimo, nel quale l’*impasse* deliberativo può verificarsi di frequente e che, soprattutto, quando si verifica, ciò avviene in modo oggettivo.

Visto che i condomini per l’appunto sono solo due e tenuto conto che in materia condominiale è necessaria la duplice maggioranza, di “teste” e di millesimi, è infatti sufficiente che uno dei due condomini voti contro l’intervento conservativo, perché almeno una delle due condizioni, quella della maggioranza delle “teste” presenti in assemblea, non possa in alcun modo essere raggiunta.

Se poi anche, all’assemblea del condominio minimo, a differenza di quanto dispone Cass. Sez. Un. n. 2046/2006 e Cass. n. 5288/2012 (“*La disposizione*[*dell'art. 1136 cod. civ.*](javascript:kernel.go('bd',%7bmask:'main',opera:'05',id:'05AC00003164',key:'05AC00003164',%20callerTicket:%20'',%20userKey:%20'',_menu:'giuri',kind:''%7d))*è applicabile anche al condominio composto da due soli partecipanti*”), dovessero applicarsi le norme sulla comunione (artt. 1105 e 1106 c.c.), come è stato ritenuto da Cass. n. 4721/2001, Cass. 13371/2005 e Cass. 7457/2015 (“*nel caso di condominio c.d. minimo, cui non si applicano le norme sul funzionamento dell'assemblea condominiale, ma quelle relative all'amministrazione di beni oggetto di comunione in generale*”) è assai facile che la maggioranza non si raggiunga, visto anche che in mancanza di titolo le quote si presumono uguali (art. 1101 c.c.)

E’ pertanto certo che, principalmente, la norma andrà applicata ai condominii minimi, nei quali l’*impasse* nell’amministrazione della cosa comune (per quanto qui interessa, nella conservazione della stessa) sarebbe altrimenti irrisolvibile.

## 4B. IL CONDOMINIO ORDINARIO

Di fatto, anche nell’ipotesi di condominio con più di due condomini può verificarsi, nella realtà, che, quando occorrano dei lavori necessari per la conservazione della cosa comune, o l’assemblea non prenda provvedimenti o non venga raggiunta la maggioranza prevista dalla legge o che l’amministratore non dia esecuzione alla delibera già approvata.

Ed è questo il punto.

E’ così sicuro che il quarto comma dell’art. 1105 c.c. non può applicarsi anche nei casi di condominio costituito da più di due partecipanti, che sono poi quelli di gran lunga più numerosi nella realtà?

Solo Cass. n. 16075/2007 lo esclude espressamente (*rara avis* non condivisa e non condivisibile).

A mio parere la questione dovrebbe essere meglio ponderata.

E’ senz’altro difficile invertire l’orientamento giurisprudenziale (sempre che qui di un qualche orientamento possa in effetti parlarsi), ma provarci, quando ve ne sia la convinzione, è un diritto-dovere per il giurista.

Partiamo dall’art.1139 c.c. (dettato in materia di condominio e non certo solo di condominio “minimo”, cfr. Trib. Nola 5813/2006) che stabilisce, come si è visto, che “*Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.*”: norme delle quali fa parte anche il quarto comma dell’art. 1105 c.c..

Bisogna perciò vedere prima di tutto, se esiste una qualche norma nel capo in questione, intitolato “*Del condomino negli edifici*”, che con riferimento agli interventi necessari alla conservazione della cosa comune, “preveda” una soluzione, o comunque anche solo si occupi del caso in cui si verifichi anche una delle *impasse* deliberative (ed esecutive) di cui si è appena detto: mancata adozione dei provvedimenti necessari per la conservazione stessa, mancato raggiungimento della maggioranza per prendere tali provvedimenti o mancata esecuzione da parte dell’amministratore della delibera che li abbia adottati.

Di una norma al proposito non si rinviene alcuna traccia.

L’art. 1134 c.c., che riconosce al condomino che interviene per la conservazione della cosa comune al posto del condominio il diritto di ripetere le somme spese, da un lato non prevede un obbligo di intervento a carico del condomino stesso e dall’altro fa comunque esplicito riferimento ai soli casi di spesa (e quindi di intervento) “urgente”: circostanza questa che potrebbe anche non ricorrere nel caso di lavori semplicemente “necessari” per la conservazione della cosa comune ma, per l’appunto, non urgenti.

L’art. 1130, primo comma, n. 4 c.c., che prevede l’obbligo (“*deve*”) in capo all’amministratore di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell’edificio, è subordinato-condizionato al fatto che l’amministratore stesso abbia la provvista per poter provvedere, non essendo concepibile, né anche solo logico, pensare che lo stesso debba anticipare delle spese, spesso notevolissime, di tasca propria.

Stessa condizione deve a mio parere sussistere nel caso previsto dal secondo comma dell’art. 1135 c.c. che prevede che l’amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria qualora rivestono carattere urgente, salvo poi doverne riferire nella prima assemblea.

Anche in questo caso deve ricorrere il requisito dell’“urgenza” e comunque non è previsto un obbligo in capo all’amministratore che, *expressis verbis*, “può” e non “deve” intervenire.

L’art. 1129, dodicesimo comma, c.c., che stabilisce che l’amministratore può essere revocato nel caso di “*mancata esecuzione di deliberazioni dell’assemblea*”, non risolve, all’evidenza, il problema.

Salve le considerazioni di cui sopra in materia di provvista, che giustificano l’amministratore che non sia intervenuto, è da domandarsi: e quand’anche l’amministratore dovesse essere revocato?

L’*impasse*, per questo solo fatto, non verrebbe certo superata.

Non va poi dimenticato che ai sensi del nuovo punto 4 del primo comma dell’art. 1135 c.c., nel caso di opere di manutenzione straordinaria vi è l’obbligo di costituire preventivamente un fondo speciale destinato proprio ai lavori stessi.

D’altra parte l’assenza di previsioni normative, nell’ambito condominiale, che possano essere applicate nei casi di cui si discute, è già stata risolta positivamente, sia pure apoditticamente, da parte della giurisprudenza di merito e di legittimità, che hanno riconosciuto l’applicabilità del quarto comma dell’art. 1105 c.c. ai casi di condominio c.d. minimo.

Ma, a ben guardare, i ragionamenti appena svolti sono del tutto generici.

Non sono limitati - né possono esserlo - ad un preciso tipo di condominio, visto, d’altra parte, che il richiamo svolto dall’art. 1139 c.c. si riferisce all’intero ambito condominiale (“*per quanto non è espressamente previsto da questo capo”*).

Quindi, almeno finora, non si vedono ragioni ostative all’applicazione della norma anche ai condominii con più di due condomini.

# 5. LE “PRESUNTE” SPECIFICHE RAGIONI OSTATIVE PER L’APPLICAZIONE DELLA NORMA AL CONDOMINIO ORDINARIO.

Superato il vaglio dell’art. 1139 c.c., vi è ora da domandarsi quali potrebbero essere le ragioni ostative all’applicazione della norma sottoposta ad esame, al condominio composto da più di due condomini, e cioè, al “condominio ordinario”.

Si è detto - come ha ritenuto anche la Suprema Corte nel citato *obiter dictum* contenuto nella sentenza n. 2046 del 2005 adottata a Sezioni Unite - che le stesse ragioni impeditive all’intervento conservativo potrebbero verificarsi anche in questo tipo di condominio.

Qualcuno potrebbe però dire – ed anzi Cass. n. 16075/2007, *ut supra* citata, di fatto lo dice - che nel caso di condominio con più di due condomini una delibera, almeno in astratto, è sempre possibile: vale a dire, che in questa fattispecie l’*impasse* non è mai oggettiva.

L’*impasse*, è questo il ragionamento della Suprema Corte nella sentenza del 2007, è al contrario oggettiva nel solo caso di condominio minimo, dove le “teste” sono soltanto due.

Infatti, come si è detto, a meno che i due condomini non siano d’accordo per disporre l’intervento (unanimità dei consensi), la c.d. duplice maggioranza richiesta dalla disciplina condominiale non potrà, oggettivamente, mai essere raggiunta.

Quello enunciato dalla Cassazione non mi sembra però un motivo decisivo per escludere che il quarto comma dell’art. 1105 c.c. possa applicarsi anche ai condominii con più di due partecipanti.

Anzi, non mi sembra neppure corretto.

Innanzitutto la norma in questione non prevede, né richiama, né rimanda in alcun modo, in nessuna sua parte, al concetto di “impossibilità oggettiva” (di raggiungere la maggioranza).

Ma vi è di più.

A ben guardare, il quarto comma in questione fa espresso riferimento a delle situazioni - ben due delle tre indicate nello stesso – che, addirittura, non hanno nulla a che vedere con lo stesso concetto di maggioranza (oggettiva o meno che sia).

La norma, come si è visto, fa riferimento al caso in cui l’assemblea non prende i provvedimenti necessari all’amministrazione della cosa comune, a quello in cui non si raggiunge la maggioranza e a quello in cui non viene data esecuzione alla delibera già adottata.

Solo il secondo caso rimanda al concetto di maggioranza: quello relativo all’ipotesi in cui la stessa non venga raggiunta.

Il fatto poi che in questo secondo caso la norma faccia riferimento testuale alle ipotesi in cui “*non si forma*” la maggioranza, anziché a quelle, ad esempio, in cui la maggioranza “*non può essere formata*”, mi pare un altro elemento indicativo a favore della tesi che viene qui sostenuta.

Se non altro ad colorandum, si osserva poi che, a parte le suddette argomentazioni, vi sono dei casi, che possono riscontrarsi nei condominii con più di due persone, in cui l’impossibilità di raggiungere la maggioranza è molto vicina ad essere “oggettiva”, come quello in cui un condomino detenga da solo la maggioranza delle quote millesimali (cfr. Cass. Sez. Un. 2046/2005 *ut supra* citata).

Sempre ad colorandum, e nella consapevolezza che *adducere* inconveniens non est solvere argumentum, c’è da domandarsi, nel caso in cui si voglia aderire alla tesi enunciata nella Cass. 16075/2007 predetta, quale sarebbe la tutela data al condomino che voglia conservare la cosa comune, tutte le volte che sussista e ne venga riconosciuta la necessità.

Non quella dell’impugnazione della delibera, perchè tale rimedio non è applicabile in alcuno dei casi di cui si discute: né in quello in cui l’assemblea non provvede, né in quello in cui non si raggiunge la maggioranza e né in quello in cui l’amministratore non esegue la decisione già adottata.

Il ricorso all’art. 700 c.p.c.?

Ma il suo contenuto e i suoi requisiti sono ben diversi e ben più gravosi rispetto a quelli previsti dal quarto comma dell’articolo in esame, per cui potrebbero addirittura sollevarsi dubbi sulla costituzionalità di detta norma, se fosse così interpretata, perché i condomini avrebbero differenti tutele per la conservazione dei beni comuni, solo per il fatto di essere due o invece che tre.

La causa ordinaria?

Anche in questo caso vi sarebbe un’illogica disparità di tutela tra il condominio c.d. “minimo” e quello con più di due condomini.

# 6. PROBLEMI APPLICATIVI

Risolta in questo modo la questione (ammesso che sia stata risolta) circa l’applicabilità a tutti i condominii del quarto comma dell’art. 1105 c.c., resta da vedere quali potrebbero essere le ulteriori possibili obiezioni (e contrasti) inerenti a detta applicazione.

## 6A. QUALI ATTI DI AMMINISTRAZIONE?

Il quarto comma sottoposto ad esame fa generico riferimento ai provvedimenti necessari per “*l’amministrazione della cosa comune*”?

Mi pare ovvio che tra essi siano senz’altro ricompresi quelli per la conservazione della cosa comune.

In realtà ciò che può sembrare ovvio e condiviso per tanti (cfr. Trib. Nola 5813/2006 ut supra cit.) non lo è per tutti.

I giudici (cfr. Cass. n. 12881/2005, che ha però deciso un caso di integrale demolizione e ricostruzione di un edificio, e Trib. Nola, 26/4/2011 *ut supra* cit.) hanno disquisito sul fatto se, per “*amministrazione della cosa comune*”, cui far fronte nel caso di inerzia o impossibilità da parte dell’assemblea, ci si riferisca alla sola “*amministrazione ordinaria*” o anche a quella “*straordinaria*”, propendendo per la prima fattispecie.

Con la conseguenza che il comma in questione non sarebbe a loro dire applicabile agli interventi conservativi di cui si discute, i quali a detta di quei giudici, sono atti di amministrazione straordinaria.

Si osserva brevemente che in nessuna parte della norma sottoposta ad esame (quarto comma dell’art. 1105 c.c.) è scritto, con specifico riferimento all’ “*amministrazione della cosa comune*”, che quest’ultima è solo quella ordinaria e non invece anche quella straordinaria (*in claris non fit interpretatio*, *ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus*, verrebbe da dirsi).

La norma è chiara e non è necessario preoccuparsi di alcuna sua interpretazione, come invece ha fatto la suddetta Cassazione n. 12881/2005, che però, sì ripete, ha deciso un caso limite, come quello della completa demolizione e ricostruzione di un edificio (intervento che potrebbe fors’anche essere difficile ricondurre all’ “amministrazione della cosa comune”).

La Cassazione, per poter prendere la suddetta decisione, ha ritenuto di dover dapprima interpretare la norma e poi di doverlo fare facendo ricorso al criterio c.d. “sistematico”, e cioè andando ad esaminare l’intero art. 1105 c.c..

A mio parere, però, sbagliando.

A parte l’esistenza stessa di una necessità interpretativa (che a mio giudizio, come ho cercato di spiegare, non ricorre) vi è poi che, a ben guardare, l’art. 1105 c.c. (intitolato genericamente “*Amministrazione*”), solo in uno dei suoi quattro commi, il secondo in particolare, si occupa dell’ “*ordinaria amministrazione*”, mentre in tutti gli altri, e in particolare nel primo (“*Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune*”) e nel terzo (“*Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione*”) - il quarto è quello qui da interpretare - essa si riferisce, all’evidenza, in modo generico, a qualsiasi tipo di atto da approvare, di amministrazione ordinaria o straordinaria che sia.

E poi ed infine, è così certo che la conservazione della cosa comune è sempre un atto di amministrazione straordinaria?

Non mi pare.

Mi pare invece di poter dire, per concludere, che la conservazione della cosa comune rientra senz’altro negli atti di amministrazione della cosa comune, genericamente intesi.

## 6B. LA NOMINA DELL’AMMINISTRATORE

Il quarto comma in questione, prevede poi che il giudice può anche “*nominare un amministratore*”.

Qualcuno ha obiettato che nel caso in cui nel condominio interessato dal provvedimento del giudice non è obbligatoria la nomina dell’amministratore - e cioè, a seguito della nuova legge condominiale, negli edifici con meno di nove condomini - al giudice stesso sarebbe impedito imporre tale soggetto.

Osservo però che, a mio giudizio, l’amministratore nominato dal giudice non è “l’amministratore del caseggiato”: cioè quello che si occupa genericamente dell’amministrazione del condominio, a partire dall’osservanza del regolamento, per finire alla disciplina dell’uso delle cose comuni o alla fruizione dei servizi nell’interesse comune, etc..

Ma è un amministratore “ad acta”, e cioè un amministratore con poteri limitati alla realizzazione dell’intervento ritenuto (dal giudice) necessario per la conservazione della cosa comune.

Anzi, e anche qui propongo una soluzione personale ad un ulteriore contrasto esistente in dottrina e giurisprudenza, l’amministratore “ad acta” in questione dovrà rapportarsi, in ultima e definitiva istanza, unicamente con il giudice che lo ha nominato e non con l’assemblea: quella stessa assemblea che ha già dimostrato di non sapere o di non volere decidere in ordine all’intervento necessario, tanto da avere provocato il provvedimento del giudice in questione. (A favore Trib. Foggia sentenza del 30/10/200 in Giur. Merito, 2001, pag. 926 con nota di Pironti; contra, Trib. Brescia, ord. 24/11/1999, in Arch. loc. e cond. 2000, pag. 98).

# 7. CONCLUSIONI E CONSEGUENZE

A mio parere, e per concludere, in consapevole contrasto con quanto affermato da certa giurisprudenza, il ricorso all’art. 1105, quarto comma, c.c., è sempre possibile nella materia condominiale, sia che si tratti di condominio c.d. “minimo” sia che si tratti di condominio composto da più di due partecipanti.

Per l’applicazione della norma è sufficiente che ricorra anche uno solo dei presupposti indicati nella stessa, e cioè la mancata adozione dei provvedimenti necessari per l’amministrazione della cosa comune, il mancato raggiungimento della maggioranza o la mancata esecuzione della delibera da parte dell’amministratore.

Mi sembra che possa altresì validamente sostenersi che, essendovi un rimedio ad hoc, previsto dalla legge, nel caso di *impasse* condominiale in merito all’adozione dei provvedimenti necessari per la conservazione della cosa comune, dovrebbe-potrebbe addirittura essere precluso il ricorso all’art. 700 c.p.c. (norma residuale, che richiede tra l’altro e comunque la minaccia di un pregiudizio “*imminente e irreparabile*”).(Cfr. Trib. civ. Monza, 24/2/1987, in Arch. loc. e cond. 1987, pag. 529 e Pret. Taranto, 12/4/1988, in Arch. loc. e cond. 1988, pag. 460)

Inoltre, chi non ricorre al giudice per superare l’*impasse* (assumendo perciò un comportamento colpevolmente inerte: “tanto poi verrò risarcito”), pur dovendosi tenere conto di ogni singola specifica situazione, potrebbe addirittura vedersi ridotta l’entità del risarcimento del danno eventualmente subito: tutto questo ai sensi del combinato disposto degli artt.1227 e 2056 c.c..

Un’ultima annotazione va fatta circa il comportamento “furbesco”, quanto purtroppo comune nella realtà, tenuto dell’assemblea che, proprio per evitare che qualche condomino si rivolga al giudice, non si limita *sic et simpliciter* a non deliberare l’intervento, ma lo procrastina continuamente, adducendo di volta in volta le più svariate motivazioni: in questo caso sembra illuminante la sentenza sopra citata del Tribunale di Modena, che ha applicato l’art. 1105, quarto comma, c.c. proprio allo scopo di impedire il comportamento dilatorio da parte dei condomini.

Inutile dire che sarebbe auspicabile una sentenza “guida” nella controversa materia, fors’anche non a Sezioni Unite (anche se sarebbe auspicabile che lo fosse), ma che prendesse posizione ed illustrasse espressamente, in maniera intelligibile l’ambito di applicazione del quarto comma dell’art. 1105 c.c. così come la sua applicazione in concreto.