



[Lente d'ingrandimento /1](#)

# Gli "atti conservativi" ex art. 1130 n. 4 c.c.

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quando di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

L'Amministratore di Condominio è certamente il garante dell'interesse comune dei condomini (come è stato intitolato il recente Convegno giuridico annuale del Centro Studi Anaci Veneto): ne sono dimostrazione, quasi come due facce della stessa medaglia:

- i lavori urgenti ex art. 1135 c.c.
- gli atti conservativi ex art. 1130 n. 4) c.c..

Non mancano però problemi interpretativi, con gravi rischi per il professionista nella sua operatività.

In particolare per gli **atti conservativi**, oggetto del presente approfondimento.

## Cosa prevede la norma codicistica

La previsione per cui l'Amministratore di Condominio ha il potere, anzi il dovere (e quindi la responsabilità), di compiere gli atti conservativi è nel Codice Civile sin dalla sua promulgazione (che risale al 1942), precisamente all'[art. 1130 c.c.](#), rubricato *Attribuzioni dell'Amministratore*, al numero n. 4).

E' stata però mutata con la riforma del 2012, e quindi il testo attuale è diverso dall'originario:

Art. 1130 c.c., *Attribuzioni dell'Amministratore. L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve: ..... 4)*

R.D. 16 marzo 1942, n. 262	L. 11 dicembre 2012, n. 220
<i>Compiere gli atti conservativi</i>	<i>Compiere gli atti conservativi</i>
<b><i>dei diritti inerenti</i></b>	<b><i>relativi</i></b>
<i>alle parti comuni dell'edificio</i>	<i>alle parti comuni dell'edificio</i>

La cosa curiosa è che, trascorsi ormai non pochi anni (l'anno prossimo sarà il decennale della importante riforma), è arduo sapere, e dire, quale sia stata la *ratio* alla base della modifica, e quale ne sia la portata.

Invero l'incertezza è a monte, nella stessa definizione di atti conservativi.

All'interno del Codice Civile, la si ritrova poche volte: l'unica altra norma che la contiene, di importanza paragonabile a quella in esame, è, in tema di eredità, l'Art. 460 c.c., *Poteri del chiamato prima dell'accettazione*, ma non aiuta<sup>1</sup>, e tantomeno altre norme, relative a casi particolari<sup>2</sup>.

Nè giovano le definizioni nei dizionari giuridici: girando attorno al concetto di

---

1 La norma prevede che il chiamato all'eredità ... può esercitare le azioni possessorie a tutela dei beni ereditari, senza bisogno di materiale apprensione. Egli inoltre può compiere atti conservativi, di vigilanza e di amministrazione temporanea, e può farsi autorizzare dall'autorità giudiziaria a vendere i beni che non si possono conservare o la cui conservazione importa grave dispendio. Il richiamo ai concetti di vigilanza e amministrazione temporanea non sembra estendibile ad un amministratore professionista

2 Si tratta dell'Art. 2018, *Diritti del ricorrente* (nella procedura per ammortamento di titoli di credito) durante il termine per l'opposizione, dell'Art. 2270, *Creditore particolare del socio* (di società di persone), dell'Art. 2778, *Ordine degli altri privilegi sui mobili*, dell'Art. 2802, *Riscossione d'interessi e di prestazioni periodiche* (da parte del creditore pignoratizio di un credito). Queste norme, però, non contengono alcuna esplicitazione di cosa debba intendersi in pratica per atti conservativi.

conservazione, fanno riferimento soprattutto ad iniziative in sede giudiziaria, e danno rilevanza spesso al tipo di procedura, ed in particolare a procedimenti speciali come i cautelari ed i possessori, più che all'oggetto della domanda<sup>3</sup>.

Tornando alla modifica del 2012, la norma originariamente parlava quindi di *atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio*, mentre ora parla di *atti conservativi relativi alle parti comuni*: in merito non aiutano i lavori parlamentari, tanto che, sull'intento del legislatore e sugli effetti dell'intervento, si rinvengono diverse tesi.

Per i più, infatti, l'intento è estensivo, e la cancellazione del riferimento ai *diritti* vuol dire che l'Amministratore ora ha il dovere di attivarsi per la conservazione delle parti comuni, senza bisogno di autorizzazione dell'Assemblea, anche se non si configura la lesione di un diritto condominiale in senso stretto.

Per altri, invece, l'effetto sarebbe riduttivo, e la cancellazione del riferimento ai *diritti* vorrebbe dire che l'Amministratore ha il dovere di compiere atti conservativi solo materiali, e non anche giudiziari.

Questa seconda tesi, va detto, è esclusa dalla giurisprudenza, che si è occupata soprattutto di iniziative giudiziarie promosse dall'Amministratore senza la autorizzazione della Assemblea e sovente le ha ammesse appunto riconoscendo in esse l'esercizio doveroso di un "atto conservativo" ai sensi della norma (una delle più recenti è Cassazione civile sez. II, 19/03/2021, n. 7884, su cui torneremo nel prosieguo per la fattispecie che tratta).

Tenendo conto delle pronunce giurisprudenziali, è da ritenere che gli atti conservativi possono ben essere iniziative giudiziarie, e non necessariamente speciali (nel caso appena citato risultava ad esempio proposta una causa ordinaria, e precisamente l'azione "negatoria servitutis").

## **Perchè è importante ricordarla**

Facciamo l'esempio delle iniziative giudiziarie.

Si ricorda sempre la maggioranza qualificata per le delibere sulle liti (art. 1136 c.c. comma 4 che richiama il comma 2: *sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore*

---

<sup>3</sup> Ad esempio, nell'enciclopedia Treccani: *Qualsiasi attività giuridica diretta a conservare un diritto attuale e assicurarne l'esercizio futuro; in senso più ristretto, un mezzo col quale il creditore provvede a tutelare il proprio diritto in un momento successivo alla nascita dell'obbligazione, ma prima della scadenza di essa, ovvero prima di aver realizzato il suo credito con l'azione esecutiva*. E, nel sito Brocardi: *Sono così definiti gli atti che hanno lo scopo di preservare la consistenza di un patrimonio, come il sequestro conservativo ex art. 2905 del c.c., le azioni per l'apposizione di sigilli ex art. 753 del c.c., l'azione revocatoria ex art. 2901 del c.c. e l'intervento nelle procedure esecutive*.

dell'edificio).

Spesso non ci si ricorda che la norma si riferisce alle *liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore*: e tra le attribuzioni dell'amministratore vi sono dunque gli *atti conservativi* che, come detto, sono anche, se non anzitutto, iniziative giudiziarie.

Una causa che esula dagli atti conservativi va proposta dall'Amministratore solo previa autorizzazione dell'Assemblea a maggioranza qualificata.

Ma una causa che rientra negli atti conservativi, per converso, va proposta subito e senz'altro dall'Amministratore, e all'Assemblea successiva non occorrono ratifiche; e nemmeno sarebbero ammissibili dissociazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1132 c.c., da parte di condòmini<sup>4</sup>.

E' quindi importante sapere quali iniziative sono considerate "atti conservativi", per l'ovvia ragione che l'Amministratore incorre in responsabilità, ad esempio,

se promuove una lite senza autorizzazione dell'Assemblea ritenendo di esercitare una propria attribuzione, ma tale non è,

e così pure se soprassiede da una lite in mancanza di autorizzazione dell'Assemblea (magari avendola convocata all'uopo, e non essendo stata approvata la delibera di autorizzazione all'odg, per mancanza del quorum costitutivo o deliberativo), ignorando che fosse una propria attribuzione, mentre invece lo è.

E possono essere responsabilità anche molto gravi.

Esaminiamo quindi i casi pratici più importanti.

## **Iniziative considerate atti conservativi**

### **- le azioni giudiziarie per far valere le garanzie dell'appalto**

Le azioni giudiziarie per far valere le garanzie dell'appalto sono sicuramente atti conservativi, essendo affermato dalla giurisprudenza ormai in modo costante.

Si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 31/01/2018, n. 2436: *In tema di condominio*,

---

<sup>4</sup> come viene affermato dalla giurisprudenza per la costituzione in giudizio nelle cause di impugnazioni delle delibere dell'Assemblea, ritenuta parimenti rientrante nelle attribuzioni proprie dell'Amministratore, v. Cassazione civile sez. II, 20/03/2017, n. 7095: *... in dette ipotesi, non è consentito al singolo condomino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 c.c., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa.*

*l'art. 1130, n. 4, c.c., che attribuisce all'amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato; pertanto, rientra nel novero degli atti conservativi di cui all'art. 1130 n. 4 c.c. l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione.*

Stante l'importanza e la frequenza della casistica, giova ricordare che, in materia di appalto, le garanzie invocabili previste dalla legge sono le seguenti:

- garanzia prevista dall'art. 1667 c.c., rubricato *Difformità e vizi dell'opera*:

opera per qualsiasi appalto, ed è la garanzia base;

ha durata 2 anni, ma è soggetta a termini di decadenza e di prescrizione:

*L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera ... Il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro **sessanta giorni** dalla scoperta ... L'azione contro l'appaltatore si prescrive in **due anni** dal giorno della consegna dell'opera ...;*

- garanzia prevista dall'art. 1669 c.c., rubricato *Rovina e difetti di cose immobili*:

opera per gli appalti su immobili, ed è una garanzia ulteriore;

ha durata 10 anni, ma è soggetta a termini di decadenza e di prescrizione:

*Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro **un anno** dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in **un anno** dalla denuncia”.*

Giova inoltre ricordare che quest'ultima garanzia, decennale:

- comprende anche vizi non totalmente impeditivi, ma di apprezzabile pregiudizio circa la normale utilizzazione, anche su elementi secondari e accessori (Cassazione civile, sez. II, 04/10/2018, n. 24230; Cassazione civile, sez. II, 09/01/2020, n. 187);

- opera non solo relativamente all'appalto dei lavori di originaria edificazione ma anche relativamente all'appalto di lavori di successiva ristrutturazione (Cassazione civile, sez. un.,

27/03/2017, n. 7756).

## **- le azioni possessorie e le azioni di nunciazione**

Le azioni possessorie e le azioni di nunciazione sono sicuramente atti conservativi.

Si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 15/05/2002, n. 7063: *L'amministratore di un condominio è legittimato, anche in assenza di qualsivoglia autorizzazione dell'assemblea, a proporre l'azione di reintegrazione relativa a parti comuni dell'edificio, azione che, rientrando nel novero degli atti conservativi, non necessita, giusta disposto dell'art. 1131 n. 4, della detta autorizzazione (il proprietario esclusivo di due fabbricati e di un'area a verde facenti parte dello stesso complesso immobiliare, costituito da più edifici, aveva, a loro insaputa, aperto all'esterno del complesso un varco nel muro di cinta apponendovi un cancello e, all'interno del complesso, realizzato al confine tra l'area verde ed il vialetto condominiale una cancellata con base in cemento).*

Le azioni possessorie sono l'azione di *reintegrazione* (art. 1168 c.c.), in caso di comportamenti che integrano spoglio, privando del possesso, e l'azione di *manutenzione* (art. 1170 c.c.), in caso di comportamenti che integrano molestia, disturbando il possesso.

Sia l'azione di reintegrazione che l'azione di manutenzione devono essere proposte, a pena di inammissibilità, entro e non oltre **un anno** dallo spoglio o dalla molestia.

Le azioni di nunciazione sono l'azione di *denuncia di nuova opera* (art. 1171 c.c.), nell'ipotesi che si abbia ragione di temere che da una nuova opera, da altri intrapresa sul proprio come sull'altrui fondo, sia per derivare danno, e l'azione di *denuncia di danno temuto* (art. 1172 c.c.), nell'ipotesi che si abbia ragione di temere da qualsiasi edificio, albero o altra cosa sovrasti, pericolo di un danno grave e prossimo.

L'azione di denuncia di nuova opera deve essere proposta, a pena di inammissibilità, entro e non oltre **un anno** dall'inizio dell'attività, e fino a quando la stessa non sia conclusa; l'azione di denuncia di danno temuto non è soggetta ad analogo termine.

## **- gli interventi materiali e le iniziative giudiziarie in situazioni di pericolo**

Gli interventi materiali e le iniziative giudiziarie in situazioni di pericolo sono sicuramente atti conservativi, perchè fanno espressamente riferimento alla norma in esame le pronunce che affermano la responsabilità penale dell'Amministratore in caso di sinistri verificatisi in Condominio in relazione alla posizione di garanzia verso l'incolumità pubblica che gli si attribuisce.

Si veda ad esempio Cassazione penale, sez. IV, 23/10/2015, n. 46385: *L'amministratore di condominio assume una posizione di garanzia ope legis, derivante dalle norme civilistiche che gli attribuiscono la competenza ad eseguire tutti i necessari atti di gestione e manutenzione delle parti comuni di un edificio. Ne discende che egli va ritenuto responsabile per l'eventuale evento lesivo derivante dalla difettosa manutenzione dell'immobile (fattispecie relativa alle lesioni subite da un minorenne colpito da pezzi di intonaco caduti da un palazzo); nella motivazione della pronuncia si ricorda proprio che "il disposto dell'art. 1130 c.c., n. 4 (ossia gli atti conservativi di cui parliamo, n.d.r.), viene interpretato ... nel senso che sull'amministratore grava il dovere di attivarsi a tutela dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, a prescindere da specifica autorizzazione dei condomini ed a prescindere che si versi nel caso di atti cautelativi ed urgenti".*

Occorre ricordare che nella sentenza si ribadisce che *eliminare il pericolo non vuoi dire, per forza, far eseguire interventi di manutenzione ma anche semplicemente predisporre le cautele più idonee (es. attraverso la predisposizione di transenne) a delimitare la zona pericolosa per far poi deliberare l'assemblea in merito al da farsi. Oppure far rimuovere le mattonelle che rischiavano di cadere. Si pensi all'amministratore che, consapevole del pericolo derivante dal possibile distacco del cornicione, pur avendo informato l'assemblea, come il più delle volte accade, non abbia nella cassa del condominio i fondi necessari ad ordinare quell'intervento risolutore che tarda a causa dell'inoperatività dell'organo assembleare. In casi come questi l'amministratore di condominio deve, al fine di andare esente da responsabilità penale, intervenire sugli effetti anziché sulla causa della rovina, ovvero sia prevenire la specifica situazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdicendo - ove ciò sia possibile - l'accesso o il transito nelle zone pericolanti.*

Quindi atto conservativo per ovviare a situazioni di pericolo non equivale, semplicisticamente, a intervento manutentivo, dovendosi circoscrivere il potere d'intervento essenzialmente alla cautela.

In effetti, riguardo agli atti materiali, non può essere dimenticato che:

- se costituiscono manutenzione ordinaria, sono competenza dell'Amministratore (art. 1130 n. 3);
- se costituiscono manutenzione straordinaria, sono competenza dell'Assemblea (art. 1135 comma I n. 4), con una unica eccezione: ex art. 1135 comma II c.c. sono espressamente vietati all'Amministratore, *“salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima Assemblea”*.

E tale eccezione comporta appunto che l'Amministratore può disporre interventi di manutenzione straordinaria esclusivamente nei casi di urgenza e di impossibilità di convocare l'Assemblea.

Oltre alle iniziative materiali, nei limiti quindi di cui sopra, per ovviare a situazioni di pericolo sono poi ammesse, quali atti conservativi, anche iniziative giudiziarie.

Si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 01/10/2008, n. 24391: *Ai sensi degli art. 1130, comma 1, n. 4, e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio, nei confronti dei singoli condomini e dei terzi, per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, ivi compresa la richiesta delle necessarie misure cautelari (nella specie, la S.C. ha respinto il ricorso contro la sentenza di merito che aveva ritenuto valida la procura alle liti conferita dall'amministratore di condominio ad un avvocato, senza previa autorizzazione dell'assemblea, affinché proponesse un ricorso ai sensi dell'art. 700 c.p.c. per impedire ai condomini l'uso della rampa garage e dell'autorimessa, dopo che i vigili del fuoco ne avevano accertato l'inidoneità all'uso per motivi di sicurezza).*

### **- l'azione giudiziaria per contrastare usi particolari delle parti comuni esorbitanti i limiti di legge**

Giurisprudenza recentissima ha ricompreso l'azione giudiziaria per contrastare usi particolari delle parti comuni esorbitanti i limiti di legge tra gli atti conservativi.

Si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 19/03/2021, n. 7884: *Allorquando oggetto della lite sia l'abuso della cosa comune da parte di uno dei condomini, deve riconoscersi all'amministratore il potere di agire in giudizio, al fine di costringere il condomino inadempiente alla osservanza dei limiti fissati dall'articolo 1102 del Cc. In tale ipotesi, l'interesse, di cui l'amministratore domanda la tutela, è un interesse comune, in quanto riguarda la disciplina dello uso di un bene comune, il cui godimento limitato da parte di ciascun partecipante assicura il miglior godimento di tutti. La denuncia dell'abuso della cosa comune da parte di un condomino rientra, pertanto, tra gli atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio che spetta di compiere all'amministratore, ai sensi dell'articolo 1130, n. 4, del Cc, senza alcuna necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini (si trattava dell'apertura di un varco nel balcone al fine di consentirgli l'accesso diretto al cortile condominiale; nel merito era stata addotta la violazione dei limiti ex art. 1102 c.c.; in rito era stata esercitata la azione negatoria ex art. 949 c.c.).*

Come noto, giusta gli artt. 1102 e 1120 c.c. è facoltà del singolo condòmino apportare a

proprie spese alle cose comuni modificazioni necessarie per il miglior godimento di esse; tuttavia questa facoltà incontra numerose limitazioni che possono essere così elencate (per approfondimenti, si veda le lente d'ingrandimento [Gli interventi del condòmino sulle parti comuni](#), in questa newsletter di aprile '21):

- la modifica non deve impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso secondo il loro diritto delle cose comuni su cui essa si effettua;
- la modifica non deve alterare la destinazione delle cose comuni;
- la modifica non deve recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato;
- la modifica non deve alterare il decoro architettonico del fabbricato;
- la modifica non deve rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino;
- la modifica non deve creare servitù a favore di proprietà esclusive estranee al condominio;
- la modifica non deve essere vietata dal regolamento (cfr., per una applicazione dell'art. 1130 n. 4 c.c., Cassazione civile sez. II, 17/06/2010, n. 14626)

Giurisprudenza più risalente, tuttavia, aveva escluso dagli "atti conservativi" l'azione reale nei confronti dei terzi a difesa dei diritti dei condomini<sup>5</sup>, e l'azione reale in senso stretto, verso terzi o verso condomini<sup>6</sup>.

## **Iniziative non considerate atti conservativi**

### **- la stipula di una assicurazione**

La stipula di una assicurazione non può essere considerata atto conservativo; si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 03/04/2007, n. 8233: *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 comunione. Infatti,*

---

<sup>5</sup> Cassazione civile, sez. II, 24/11/2005, n. 24764: *In tema di condominio, le azioni reali nei confronti dei terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio tendono a statuizioni relative alla titolarità ed al contenuto dei diritti medesimi e pertanto, esulando dall'ambito degli atti meramente conservativi, non possono essere proposte dall'amministratore del condominio; infatti, mentre secondo dall'art. 1131, comma 2, c.c. la legittimazione passiva è attribuita all'amministratore con riferimento a qualsiasi azione concernente le parti comuni, l'art. 1130 n. 4 c.c. ne limita la legittimazione attiva agli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio, come confermato da quelle norme (come ad es. l'art. 460 c.c.) che, nel menzionare gli atti conservativi, escludono che fra di essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono. Pertanto, non rientra fra le attribuzioni dell'amministratore l'azione di natura reale con cui i condomini di un edificio chiedono l'accertamento della contitolarità del diritto reale d'uso regolarmente costituito con atto pubblico dal venditore-costruttore su un'area di cui lo stesso costruttore-venditore si sia riservato la proprietà.*

<sup>6</sup> Cassazione civile, sez. II, 06/02/2009, n. 3044: *L'amministratore di un condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell'assemblea, all'esperimento di azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio, a meno che non rientrino nel novero degli atti meramente conservativi.*

*la disposizione dell'art. 1130, comma 1, n. 4), c.c., 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, perché 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.*

### **- la stipula di un mutuo**

La stipula di un mutuo non può essere considerata atto conservativo; si veda ad esempio Cassazione civile, sez. II, 05/03/1990, n. 1734: *L'amministratore del condominio non può, senza espressa autorizzazione dell'assemblea dello stesso, contrarre mutui in nome di quest'ultimo ancorché per il pagamento delle spese di gestione, atteso che il potere di rappresentanza del predetto amministratore può essere esercitato nei limiti delle facoltà conferitegli (artt. 1131 e 1388 c.c.) e quindi nell'ambito delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c.c., con la conseguenza che il contratto con il quale un condomino abbia concesso un mutuo all'amministratore (a tanto non autorizzato dall'assemblea) per provvedere alle spese occorrenti alla manutenzione delle parti comuni non è efficace nei confronti del condominio.*