

1 ottobre 2008 0:00

La manutenzione straordinaria nel condominio

di [Alessandro Gallucci](#)

I fattori climatici, la tipologia di costruzione, i fatti dell'uomo, la normale usura, ecc. sono fattori che spesso incidono sui nostri immobili a tal punto da richiedere degli interventi manutentivi. Frequentemente, nelle assemblee dei condomini si discute del punto all'ordine del giorno: manutenzione straordinaria, discussione e deliberazioni conseguenti.

Prima di passare all'analisi delle corrette modalita' di deliberazione dei detti interventi in ambito assembleare e dei poteri dell'amministratore, **e' opportuno distinguere le due tipologie di interventi manutentivi cui puo' essere sottoposto un condominio con i relativi impianti e le differenze tra le due tipologie.** E' consuetudine sentire parlare di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sebbene ad un prima lettura la differenza -posta in risalto se non altro dalle stesse parole- sembra essere chiara e netta, nell'applicazione pratica la distinzione puo' essere piu' labile e dare vita a contrasti che vanno ad incidere sulle maggioranze necessarie per la deliberazione e di conseguenza sulla validita' delle stesse delibere.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ordinati ed assicurati dall'opera dell'amministratore, rientrando quest'incombenza tra i compiti del suo mandato. Nulla vieta, naturalmente, che in sede di assemblea i condomini deliberino modalita' e condizioni per l'esecuzione di tali interventi. Per esemplificare, si pensi all'ipotesi (molto frequente) di un condominio che abbia un giardino comune. L'amministratore, per la manutenzione ordinaria dello stesso, puo' decidere (autonomamente) di far intervenire saltuariamente un giardiniere. In assemblea, i condomini possono deliberare di far intervenire periodicamente quello o un altro giardiniere dandogli in appalto tale servizio. Questa deliberazione e' presa con le maggioranze semplici previste per il tipo di convocazione (prima o seconda) in cui si discute.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, invece, sono di competenza esclusiva dell'assemblea, con una deroga per le urgenze prevista dall'art. 1135 c.c. Innanzitutto che cosa si intende per manutenzione straordinaria? Si tratta di quegli interventi imprevisi occorsi all'immobile o ad un suo impianto che necessitano di un intervento di riparazione. Anche piu' interventi sullo stesso impianto o sulla stessa parte comune possono essere considerati straordinari, purché effettuati con un largo periodo di tempo tra l'uno e l'altro. Gli esempi di manutenzione straordinaria sono vari: riparazione autoclave, riparazione ascensore, riparazione impianto elettrico, o ancora, in caso di guasto, sostituzione autoclave, sostituzione ascensore ed infine il piu' classico intervento di rifacimento prospetti interni ed esterni. Come si vede da questa piccola elencazione, si tratta di una tipologia variegata di situazioni. Elemento comune a tutte e' la necessita' d'intervenire. Viceversa si tratterebbe di un'innovazione. E' altresì evidente che qualora si intervenga costantemente su un impianto usurato o malmesso, questo intervento andra' considerato come manutenzione ordinaria. Proprio questa distinzione non e' pacifica e da' spesso luogo a fraintendimenti e contrasti tra condomini ed amministratore. Un'ulteriore distinzione, che incide sul quorum deliberativo, va fatta tra riparazioni straordinarie di notevole entita' e quelle di lieve entita'. Anche per questa differenziazione non vi sono chiari riferimenti legislativi. La distinzione va effettuata di volta in volta, tenendo presente il valore dell'immobile e la proporzionalita' della spesa inerente l'intervento. Solo per le riparazioni straordinarie di notevole entita' bisogna adottare le deliberazioni con le maggioranze dell'art. 1136 IV comma c.c. (cioe' maggioranza degli intervenuti e almeno meta' del valore dell'edificio), mentre per quelle di lieve entita' il quorum e' quello semplice della prima o seconda convocazione.

Che cosa succede se l'intervento manutentivo straordinario, oltre ad essersi reso necessario, e' anche urgente? In questo caso, l'amministratore ha il potere/dovere di intervenire per ripristinare la situazione esclusivamente rimuovendo il pericolo creatosi, riferendo alla prima assemblea utile. In questi casi, non sempre e' facile individuare con certezza il confine del potere dell'amministratore. Esemplificando risultera' un po' piu' chiaro questo confine. Se cadono dei calcinacci da un cornicione, l'amministratore avra' l'obbligo di far rimuovere tutti quegli elementi pericolanti ma non anche quello di chiamare una ditta per eseguire i lavori di ristrutturazione. Se cosi' facesse incorrerebbe in possibili azioni risarcitorie. Se, invece, si rompe l'autoclave e non e' possibile in alcun modo intervenire per tamponare l'emergenza al fine di convocare un'assemblea e decidere della sostituzione, l'amministratore deve provvedere alla sostituzione per ripristinare e quindi garantire l'erogazione dei servizi comuni. Proprio per queste emergenze diversi condomini si dotano di un fondo speciale creato e mantenuto ad hoc. Infine, che cosa puo' fare il singolo condomino se e' necessario effettuare degli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ma per incuria (da parte dell'assemblea e/o dell'amministratore) non si prendono i necessari provvedimenti? Il condomino deve, innanzitutto, chiedere la convocazione di un'assemblea e solo in caso di ulteriore inerzia di questa o dell'amministratore puo' adire l'Autorita' Giudiziaria per ottenere una sentenza che

imponga al condominio di effettuare tutto il necessario. In linea di principio, inoltre, il condomino potrebbe sostenere le spese urgenti per poi ripeterle dal condominio (art. 1134 c.c.). In quest'ultimo caso, però, è necessario che sia dimostrata l'urgenza della riparazione o dell'intervento effettuato per ottenere il rimborso.