

17 ottobre 2023 15:57

Il Condominio. Opere urgenti ed appalto dei lavori da parte dell'amministratore in assenza di delibera

di [Laura Cecchini](#)

L'operato svolto dall'amministratore, in ragione della sua funzione di gestore del condominio, è sovente oggetto di censura da parte dei condomini avanti alle aule di Giustizia ove si lamenta, da un lato, la sua presunta indolenza e dall'altro l'assunzione di decisioni esorbitanti i suoi poteri.

La sentenza in commento ([Tribunale di Venezia n.1687 del 4 ottobre 2023](#)) affronta una questione ricorrente nelle vertenze che interessano la compagine condominiale, trattando il caso in cui l'amministratore ha ordinato l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria su parti comuni dell'edificio, appaltando gli stessi ad una impresa, in assenza di una delibera della assemblea, in considerazione del ricorrere del carattere di urgenza degli stessi.

Per una compiuta disamina del tema, è opportuno illustrare gli obblighi che incombono sull'amministratore in tali fattispecie ed i correlati poteri riconosciuti in rispondenza della diligenza richiesta per lo svolgimento del suo mandato, richiamando le disposizioni dettate in materia.

Sul punto, in particolare, è utile evidenziare i presupposti ed i requisiti enunciati dalla norma di cui all'art. 1135, comma II, c.c., e la loro sussistenza, nell'ipotesi come quella in esame, in cui i lavori commissionati appaiono giustificati dall'indifferibilità di procedere ad una pronta riparazione di parti comuni, dalla cui rottura sono derivate infiltrazioni, per consentirne la corretta funzionalità e garantire il loro utilizzo, nonché contenere i danni derivanti dalle stesse.

Opere urgenti ed appalto dei lavori da parte dell'amministratore in assenza di delibera: quando tale condotta è legittima? Fatto e decisione

La presente controversia trae origine dalla avvenuta notifica, al preteso attuale amministratore, di decreto ingiuntivo per il pagamento di somme da parte di una impresa che ha svolto lavori all'interno dell'edificio condominiale e per i quali non è stato saldato il preavviso di fattura inviato, in cui sono indicate e descritte le lavorazioni realizzate dalla stessa.

L'amministratore indicato nel decreto ingiuntivo quale destinatario dell'atto ha promosso opposizione contestando (i) in primis la sua carenza di legittimazione passiva essendo un condomino ed avendo assunto la veste di mero "referente" all'uopo eccependo la nullità della notifica, (ii) il mancato affidamento alla impresa di alcuna opera, essendo stata questa commissionata unicamente dall'amministratore in carica all'epoca, (iii) l'inesistenza di alcuna delibera in merito da parte dell'assemblea, nonché (iv) la non congruità della pretesa avanzata.

Nel giudizio instaurato si è costituita l'impresa la quale ha chiesto il rigetto della opposizione chiedendo la conferma

del decreto ingiuntivo opposto motivando che (i) il suo intervento era stato commissionato dall'allora amministratore per interrompere il fenomeno di percolazioni che si erano verificate nel bagno di un ambulatorio medico ubicato all'interno del condominio, (ii) ai sopralluoghi avevano partecipato anche i condomini, compreso l'attuale amministratore la cui nomina risulta da un verbale di assemblea e da quello relativo al passaggio di consegne dei documenti, confermata anche dalla sua partecipazione alla procedura di negoziazione assistita espletata prima del deposito del decreto ingiuntivo de quo.

Il Giudice investito della causa, letti gli atti, esaminati i documenti e compiuta l'istruttoria mediante l'assunzione delle prove orali richieste dalle parti ha rigettato l'opposizione per i motivi, in appresso, illustrati.

Considerazioni conclusive: legittimazione passiva del nuovo amministratore

Nel corso del giudizio, è emerso inequivocabilmente, dalla documentazione prodotta, la sterilità ed infondatezza della eccezione di carenza di legittimazione passiva avanzata dall'attore opponente.

A tal riguardo, ciò che rileva ai fini del rigetto di tale censura, è la dimostrazione da parte della impresa dell'avvenuto subentro del condomino intimato al precedente amministratore, risultando tale nomina e qualità dal verbale di assemblea condominiale ed anche dal passaggio di consegne, oltre che dalla sua sottoscrizione della convenzione di negoziazione assistita che ha preceduto l'azione monitoria.

Ne deriva che non vi può essere dubbio o incertezza sulla legittimazione a ricevere la notifica della ingiunzione di pagamento e, dunque, la sua legittimazione.

Il potere dell'amministratore di agire senza delibera

Per quanto attiene alle attribuzioni proprie dell'amministratore, dalla lettura del combinato disposto di cui agli artt. 1130 comma I n.3 e 4 e 1135 comma II c.c., emerge il suo potere di agire, anche in assenza di delibera assembleare, per la conservazione delle parti comuni, qualora l'esecuzione di lavori alle parti comuni sia dettata dall'urgenza.

In proposito, appare confacente richiamare l'art. 1135, comma II, c.c. che espressamente recita "L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea".

In ragione di quanto prescritto nelle citate disposizioni può ritenersi esente da fondata e valida censura la condotta posta in essere dall'amministratore che ha incaricato una impresa per effettuare interventi propedeutici alla eliminazione di infiltrazioni, tese a salvaguardare la funzionalità delle tubature a servizio dei condomini e scongiurare il pregiudizio ed i danni derivanti dalla rottura delle stesse, quali l'impossibilità di poter proseguire l'attività di ambulatorio veterinario nell'immobile a ciò destinato all'interno del condominio.

È noto che, la norma in esame, prevede il potere dell'amministratore di affidare ad una ditta l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, senza previa delibera assembleare, solo se le medesime rivestono, per la loro natura, il carattere dell'urgenza.

Se ricorre tale indefettibile presupposto, è onere del condominio procedere al saldo della fattura della impresa, senza potersi rivalere sull'amministratore quale "unico" committente.

È pacifico, secondo la Giurisprudenza di Legittimità che "In materia di lavori di straordinaria amministrazione, disposti dall'amministratore di condominio in assenza di previa delibera assembleare, non è configurabile alcun diritto di rivalsa o di regresso del condominio, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile, che limitano le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria manutenzione e riservano all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria, con la sola eccezione dei lavori di carattere urgente.

Di conseguenza, nel caso in cui l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, comma 2, c.c. abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra ed egli abbia speso, nei confronti dei terzi, il nome del condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato e l'obbligazione è direttamente riferibile al condominio" (Cassazione civile sez. II, 02/02/2017, n.2807)

In conseguenza, è palese che l'amministratore è legittimato ad intervenire nella immediatezza al verificarsi di una situazione che richiede il compimento di un atto conservativo urgente.

Fermo quanto sopra argomentato, il Giudice ha, ulteriormente rilevato che neppure sono stati contestati i lavori eseguiti, nei termini di prescrizione e decadenza cui all'art. 2226 c.c., né l'importo degli stessi dopo il ricevimento della richiesta stragiudiziale di pagamento.

Inoltre, non può, ancora, ignorare che per la esecuzione delle opere de quibus sono state precedute da sopralluoghi alla presenza dei condomini ed è stato consentito da quest'ultimi l'accesso alle proprie proprietà

private.

(da [Condominioweb.com](http://condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)