

LEGGI & SENTENZE

**CALCINACCI IN STRADA,
INTERVENTO IMMEDIATO**di **Raffaello Stendardi**

In una sentenza ancora inedita il Tribunale di Milano ha ribadito come il distacco di calcinacci dalla facciata condominiale con la loro caduta sulla pubblica via e la conseguente necessità di messa in sicurezza dello stabile, configuri un chiaro esempio di intervento urgente che legittima l'amministratore, in base all'articolo 1135, comma 2, del Codice civile, ad affrontare le relative spese, seppur di natura straordinaria, anche senza preventiva convocazione e delibera dell'assemblea.

Sussiste infatti una specifica posizione di garanzia in capo all'amministratore in relazione allo stabile amministrato, ai sensi degli articoli 40 e 677 del Codice penale, che legittima senz'altro l'esecuzione delle opere in via d'urgenza senza il preventivo passaggio in assemblea. Inoltre, l'amministratore salvaguarda i condòmini dalle responsabilità per eventuali danni sofferti dai terzi derivanti da beni condominiali, quali appunto le facciate, in base all'articolo 2051 del Codice civile.

Merita particolare attenzione quanto statuito dal Giudice meneghino in relazione al mancato rispetto da parte dell'amministratore dell'onere di riferire nella prima assemblea utile dei lavori fatti eseguire senza preventiva delibera.

A tal proposito, il Tribunale (sentenza del 17 maggio 2019) ha voluto chiarire che l'articolo 1135, comma 2 del Codice civile «non richiede che l'assemblea condominiale ratifichi le spese straordinarie disposte dall'amministratore qualora rivestano i connotati della indifferibilità e della urgenza», precisando altresì come la ratifica «si renda necessaria solo per il diverso caso di spese disposte dall'amministratore in assenza di delibera autorizzativa, ma in relazione a lavori non urgenti né indifferibili».

L'obbligo per l'amministratore di

riferire all'assemblea (articolo 1135, comma 2, del Codice civile) – si legge nella sentenza – rientra infatti «nel dovere generale che incombe sull'amministratore di rendere conto della sua gestione ai condòmini» e non deve essere confuso con la necessità di ratifica di un atto esorbitante dal mandato; ne consegue che l'inosservanza di tale obbligo non preclude il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese riconosciute urgenti, nei limiti in cui il Giudice le ritenga giustificate.

— **A cura di Assoedilizia**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

The image shows a preview of a newspaper page. The main headline reads 'Detrazioni, sconto in fattura nella comunicazione all'Agenzia'. Below it, there are several columns of text. At the bottom right, there is a prominent advertisement for 'NOVITÀ IVA 2020' with a small image of a book or document. The page layout is typical of a news publication with multiple columns and a mix of text and graphics.