

Commento a sentenza Tribunale Milano Sez. XIII, Sent., 17-05-2019

In una recente sentenza, il Tribunale di Milano ha ribadito come il distacco di calcinacci dalla facciata condominiale con la caduta degli stessi sulla via pubblica e la conseguente necessità di messa in sicurezza dello stabile, configuri un chiaro esempio di intervento urgente che legittima l'amministratore, ai sensi dell'art. 1135 secondo comma c.c., ad affrontare le relative spese, seppur di natura straordinaria, anche senza preventiva convocazione e delibera dell'Organo condominiale.

Sussiste infatti una specifica posizione di garanzia in capo all'Amministratore in relazione allo stabile amministrato, ai sensi degli artt. 40 e 677 c.p., che legittima senz'altro l'esecuzione delle opere in via d'urgenza senza il preventivo passaggio in assemblea.

Nel mettere in sicurezza lo stabile, peraltro, l'Amministratore correttamente adempie al proprio mandato, salvaguardando i condòmini dalle responsabilità in cui questi potrebbero incorrere per eventuali danni sofferti dai terzi derivanti da beni condominiali, quali appunto le facciate, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2051 c.c..

Se la valutazione in merito alla sussistenza del requisito dell'urgenza appare scontata in un caso quale quello in esame, merita però 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 straordinari ed urgenti fatti eseguire senza preventiva delibera assembleare.

A tal proposito, il Tribunale ha voluto chiarire che l'art. 1135 comma 2 c.c. “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 disposto dall'art. 1135 comma 2 c.c. – si legge nella sentenza in esame – 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 (in tal senso anche Cass. Civ. n. 10144/96).

avv. Raffaello Stendardi