

## **AMMINISTRATORE E LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.**

Spesso giungono in associazione email di amministratori che, pur dovendo imporre dei lavori urgenti e necessari di manutenzione straordinaria dello stabile, sono ostacolati dall'assemblea che non delibera, per evitare esborsi economici ed omettono stanziamenti di fondo necessari a dare inizio ai lavori.

Come si comporta in tal caso l'amministratore?

L'amministratore di condominio in caso di lavori necessari ed urgenti è tenuto ad imporre l'esecuzione dei lavori straordinari. Il comma 2 dell'art. 1135 stabilisce che deve tuttavia riferire in prima assemblea le sue decisioni. Se i condomini decidono di rinviare la decisione o rifiutino i lavori, l'amministratore non ha alcuna responsabilità, nel caso di danni a persone o cose per la mancata manutenzione la responsabilità è solo dei condomini.

### **Sent. 9027/2003**

“Negli edifici condominiali, poiché l'art. 677 del codice penale prevede che anche una persona diversa dal proprietario sia tenuta alla conservazione, manutenzione o riparazione dell'edificio, l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla minacciante rovina di parti comuni della costruzione incombe sull'amministratore, pur potendo esso risorgere in via autonoma a carico dei singoli condomini qualora, per cause accidentali, (ad es. indisponibilità dei fondi necessari o rifiuto dei condomini di contribuire alla costituzione del fondo spese occorrente), l'amministratore non possa adoperarsi allo scopo suindicato con la necessaria urgenza”.

### **Sent. 21401/2009**

“E' principio consolidato che la mancata formazione della volontà assembleare e l'omesso stanziamento dei fondi necessari a porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo non può ipotizzarsi alcuna responsabilità all'amministratore per non avere attuato interventi che non era in suo materiale potere adottare e per la realizzazione dei quali, non aveva, nella veste, le necessarie provviste, ricadendo in siffatta situazione la responsabilità in capo ai proprietari e a ciascun condomino, indipendentemente dall'attribuibilità ai medesimi dell'origine della situazione di pericolo.”