

L'amministratore risarcisce il condominio delle spese manutentive non urgenti

L'amministratore che commissiona in autonomia a una ditta l'espletamento di lavori straordinari che non presentano un'urgenza tale da giustificare la mancata convocazione dell'assemblea ed espone il condominio a costi rilevanti - omettendo di munirsi di più preventivi per compararne i costi - va condannato a restituire l'ingente esborso. Lo ha precisato la Corte d'appello di Milano con la sentenza 1038/2024.

La vicenda

Il caso trae origine dall'azione risarcitoria avviata dal condominio nei confronti del pregresso amministratore, ritenuto responsabile di aver compiuto atti di malagestione nello svolgimento del mandato conferitogli. Aveva commissionato, senza preventiva autorizzazione assembleare e senza acquisire altri preventivi, le video-ispezioni a dieci canne fumarie dell'edificio accollando ai condòmini un'ingente spesa. Il condominio lo aveva evocato in giudizio in quanto l'ordine dei lavori manutentivi straordinari, non rivestendo carattere di urgenza, integrava la violazione dell'[articolo 1135 del Codice civile](#). Perciò il condominio riteneva l'amministratore responsabile del danno patrimoniale cagionatogli, configurato dal costo sopportato per le video-ispezioni. Il Tribunale di Milano accoglieva la domanda dello stabile e condannava il pregresso amministratore a rimborsare i lavori indebitamente commissionati.

La posizione dell'ex amministratore

L'ex amministratore gravava la pronuncia del Tribunale di Milano davanti alla Corte distrettuale, evidenziando che le video-ispezioni disposte andavano ricondotte nell'alveo dei meri atti conservativi previsti dall'[articolo 1130, numero 4 del Codice civile](#) in quanto finalizzate a indagare lo stato manutentivo in cui versavano i condotti fumari. L'appellante si doleva del fatto che il giudice avesse errato nel ritenere privo di urgenza l'intervento eseguito in quanto il pericolo era reale, con conseguente legittimazione dell'amministratore a commissionarli dal momento che l'omissione lo avrebbe esposto al rischio di responsabilità penale.

La Corte d'appello ambrosiana, tuttavia, ha rilevato che il pregresso amministratore non aveva provato l'esistenza delle ragioni di urgenza degli interventi sulle canne fumarie. Indifferibilità che lo avrebbe obbligato ad agire senza l'indispensabile autorizzazione assembleare. I giudici di seconde cure hanno rammentato che nessuna segnalazione correlata alle canne fumarie era pervenuta dai condòmini sicché non vi era ragione di pensare a impellenze per procedere alla commissione delle manutenzioni.

Le video-ispezioni sono volte a indagare lo stato delle canne fumarie. La linea seguita da Tribunale e Corte d'appello è condivisibile in quanto l'amministratore aveva agito in assoluta autonomia designando una ditta per eseguire lavori straordinari che non presentavano urgenza tale da giustificare l'omissione della convocazione dell'organo assembleare. Esponendo il condominio all'esborso di costi ingenti e tralasciando di acquisire più preventivi per compararli e devolvere all'assemblea la scelta.

Nessuna obbligazione per i condòmini

Va rammentato che, in assenza del requisito dell'urgenza, le iniziative adottate dall'amministratore in merito ai lavori straordinari non creano obbligazioni per i condòmini. Dunque, non li vincolano al pagamento verso l'amministratore, né verso l'impresa esecutrice. Nel caso di specie, l'amministratore aveva introitato le somme e disposto i pagamenti all'esecutrice per cui l'azione andava incardinata dal condominio contro l'amministratore in carica a quel momento.

In definitiva, avendo disatteso il mandato ricevuto per aver agito oltre e al di fuori dei suoi poteri, i costi illegittimamente sostenuti dal condominio devono essere rimborsati dal pregresso amministratore a causa della sua malagestione. In base a questo, la Corte distrettuale ha rigettato l'appello.