

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
---------------	----------------	-------------	---------------	-------------

Rubrica	CONDOMINIO			
----------------	-------------------	--	--	--

7	Casa (Il Messaggero)	30/09/2017	<i>ALLA SALVAGUARDIA DEI BENI PROVVEDE L'AMMINISTRATORE</i>	2
---	----------------------	------------	---	---

L'approfondimento

di GIUSEPPE SPOTO

Alla salvaguardia dei beni provvede l'amministratore

Anche in assenza di delibera, chi "governa" il palazzo deve tutelare il decoro architettonico del condominio e proteggere le parti comuni

L'approfondimento di questa settimana è dedicato alla protezione del decoro architettonico. È bene ricordare che la Corte di Cassazione, con la sentenza del 24 luglio 2017 n. 18207, ha riconosciuto all'amministratore il potere di agire per la tutela del decoro architettonico del condominio, anche in assenza di delibera. Infatti, per i giudici, tale prerogativa rientra tra i compiti specifici dell'amministratore ed è strettamente connessa al corretto espletamento dell'incarico ricevuto che non può prescindere dalla salvaguardia dei beni comuni.

I compiti dell'amministratore

Nell'esecuzione dell'incarico l'amministratore di condominio è tenuto alla protezione delle parti comuni dell'edificio e potrà compiere tutti gli atti esecutivi che rientrano nell'esercizio delle sue funzioni. L'art. 1130 del codice civile descrive i compiti dell'amministratore che rappresenta il condominio. Per gli atti che esorbitano le sue funzioni ha invece bisogno di una delibera e risponde nel caso di mancata esecuzione. L'amministratore può essere revocato dall'assemblea con la stessa mag-



gioranza prevista per la nomina se il suo comportamento (o la sua inerzia) pregiudica la conservazione dei beni comuni, venendo meno il rapporto di natura fiduciaria.

Atti conservativi

Gli atti di gestione condominiale possono essere sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione. Tra gli atti di ordinaria amministrazione vanno annoverati gli atti di conservazione e di miglioramento delle parti comuni. L'amministratore di condominio ha il dovere di compiere tutti gli atti conservativi necessari a tutelare le parti comuni del fabbricato, potendo agire senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, perché si

tratta di compiti che sono propri della sua funzione e sono quindi necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto. Rientrano in tale ambito anche il compimento delle azioni a tutela dello stato di godimento dei beni condominiali, compresa la tutela dell'estetica dell'edificio. Per la Cassazione, l'amministratore può quindi agire direttamente per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, quando lesiva del decoro architettonico o comunque quando è in violazione delle norme antisismiche a tutela dell'edificio.

Decoro architettonico

Si definisce decoro architettonico di un edificio

l'estetica costituita dall'insieme delle linee e delle strutture che imprimono al fabbricato una determinata armonia. Pertanto, gli interventi dei condomini o di un terzo che alterino il decoro architettonico non sono ammessi. Il decoro architettonico deve essere rilevato tenendo conto delle particolari caratteristiche dell'edificio e quindi può variare a seconda del condominio. La violazione del decoro architettonico può essere eccepita anche da un solo condominio, ma non da parte di un terzo estraneo al condominio, neppure se confinante. Infatti, l'alterazione del decoro architettonico è un valore connesso al condominio.

Delibera

L'assemblea decide in merito alle questioni riguardanti la vita condominiale attraverso i voti dei condomini. Per gli atti che esorbitano le attribuzioni dell'amministratore condominiale è necessaria la preventiva delibera, a meno che non vi sia successiva sanatoria o ratifica da parte dell'assemblea, mentre non è necessaria la delibera per gli atti compiuti dall'amministratore per la conservazione e la salvaguardia delle parti comuni.