



L'amministratore e la tutela dell'integrità del condominio

L'amministratore deve (ai sensi dell'art. 1130, par. 4 del cod. civ.) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.

Può porre in essere, senza previa autorizzazione dell'assemblea, atti diretti a conservare e preservare le parti comuni dell'edificio, quali ad esempio: fondamenta, muri perimetrali, strutture portanti, ed ogni altra parte comune, anche contro interventi di terzi o di singoli condomini che mettano a repentaglio la staticità e la sicurezza dell'edificio.

La giurisprudenza (Cass., sent. 1956/2014) ha ricordato come l'amministratore possa, senza previa autorizzazione dell'assemblea, far rimuovere finestre aperte abusivamente sulla facciata dello stabile condominiale, agire per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio costruita dal singolo condòmino in violazione di norme antisismiche o alterando l'estetica dell'edificio, per l'eliminazione di allacciamenti abusivi realizzati da terzi nella condotta fognaria condominiale, per la ri-

mozione di opere abusivamente realizzate sul lastrico solare di proprietà comune, per la rimozione di una veranda ricavata dalla trasformazione di un balcone, in quanto pregiudizievole per l'estetica della facciata condominiale.

Trattasi di indicazioni di casi esemplificativi, valendo identico principio per ogni altra opera realizzata nell'edificio (anche da singoli condòmini) che coinvolga o metta a rischio le parti comuni, la sicurezza, la staticità delle stesse.

Può esperire azioni posses-

sorie urgenti, che vanno annoverate tra gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, sicché il loro esercizio rientra tra le attribuzioni dell'amministratore e non è subordinato ad autorizzazione dell'assemblea (Cass. sent. 7063/2002). Inoltre, l'art. 1122 cod. civ. vieta al singolo condòmino di eseguire nell'unità immobiliare di sua proprietà, opere che rechino danno alle parti comuni, pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea, ed ogni condòmino può segnalare e chiedere all'amministratore di intervenire.

© BY NC ND. ALCUNI DIRITTI RISERVATI

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

