

**Estetica del fabbricato.** L'articolo 1130 del Codice civile prevede la possibilità di avviare il contenzioso

# Tutela del decoro senza delibera

## L'amministratore può agire anche se manca l'ok preventivo dell'assemblea

**Paolo Accoti**

■ L'amministratore tutela il decoro architettonico del fabbricato senza necessità di delibera. Lo afferma la Corte di cassazione, con la sentenza 18207/2017.

Trale attribuzioni dell'amministratore, per come delineate dall'articolo 1130 del Codice civile, particolare rilevanza assume infatti quella relativa al compimento degli atti conservativi attinenti alle parti comuni dell'edificio. Ciò sta a significare che l'amministratore è tenuto alla salvaguardia dei beni comuni "difendendoli" sia dagli effetti del tempo e, pertanto, mantenendoli dal logoramento insito nell'uso, ma anche proteggendoli dall'azione apprensiva, dal non corretto uso o dall'incompatibilità del predetto uso rispetto alla naturale destinazione del bene, da parte di terzi ovvero dei singoli condòmini. In tali casi e, in generale, per tutte le azioni conservative, vale a dire quelle poste a difesa della proprietà comune, l'amministratore di condominio può agire in giudizio anche senza l'autorizzazione assembleare.

Tanto è vero che, in base all'articolo 1131 del Codice civile, lo stesso, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130, ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi, nonché può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio.

Gli atti conservativi, tuttavia, si estendono anche alle azioni a tutela dello stato di godimento della cosa comune, purché non importanti una possibile disposizione della stessa; pertanto, l'amministratore è legittimato a intraprendere il giudizio per le opere realizzate in violazione delle norme antisismiche, ma anche a salvaguardia dell'esteti-

ca dell'edificio condominiale, rientrando tali azioni negli atti conservativi relativi alle parti comuni di cui all'articolo 1130. Tanto ha stabilito la Corte di cassazione nella sentenza 18207, pubblicata il 24 luglio scorso.

La vicenda giudiziaria si origina dalla citazione in giudizio, da parte del condominio, nei confronti della condòmina proprietaria del lastrico solare, tesa ad ottenere la rimozione della veranda dalla stessa realizzata con alterazione dell'estetica del fabbricato condominiale, con conseguente diminuzione del valore dell'edificio. La condòmina convenuta si costituiva eccependo, tra l'altro, la carenza di legittimazione attiva dell'amministratore, in mancanza di autorizzazione assembleare, nonché l'assenza del pregiudizio estetico.

Sia in primo che in secondo grado la domanda del condominio veniva accolta. Proposto ricorso per Cassazione, questa ha evidenziato che «l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condòmini, ad instaurare il giudizio per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condòmino» in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche o alterando l'estetica della facciata dell'edificio «perché tale atto, diretto a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra negli atti conservativi dei diritti, che, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, cod. civ. è attribuito all'amministratore (ex plurimis, Cass., 12/10/2000 n. 13611)». Fermo restando che, qualora l'atto esorbitasse le attribuzioni dell'amministratore, lo stesso sarebbe comunque suscettibile di sanatoria o successiva ratifica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

