

# Se la spesa non è alta l'amministratore nomina il perito autonomamente

## I poteri di gestione

Nel caso specifico  
l'incarico non rientra  
tra gli atti straordinari

**Giuseppe Marando**

Le ben note vicende dei lavori superbonus hanno messo in evidenza la figura del consulente tecnico, ponendo però il problema se la sua nomina spetti all'amministratore del condominio o all'assemblea.

Il contenuto del mandato con rappresentanza dell'amministratore comprende un'area di poteri autonomi che vengono esercitati senza necessità di autorizzazione assembleare che sono indicati dal Codice civile negli articoli 1130 e 1131. Vi sono tuttavia alcuni atti della complessa gestione condominiale che non sono previsti espressamente nella normativa e tra questi anche la nomina di un consulente tecnico, un professionista abilitato che assista l'amministratore in specifiche problematiche. La questione assume un rilievo di non poco conto, perché un atto compiuto al di fuori dei propri poteri, e non ratificato successivamente dall'assemblea, ricade per intero sull'amministratore che ne sopporta l'onere economico e rimane vincolato verso i terzi senza alcun obbligo a carico del condominio.

Le situazioni che richiedono l'opera di un consulente sono le più varie: stima dei danni causati da parti comuni (ad esempio per infiltrazioni); studio di fattibilità e spesa

per lavori da effettuare nell'edificio; informativa sulle implicazioni e prospettive legali in ordine ad una eventuale vertenza giudiziale; revisione delle tabelle millesimali. Per capire se l'amministratore può agire senza il via libera assembleare il punto da cui muovere è la ripartizione della gestione in attività "ordinaria", che spetta all'amministratore insieme con i lavori straordinari urgenti (articolo 1135 del Codice), ed attività straordinaria di competenza esclusiva dell'assemblea. Quando un atto possa qualificarsi come ordinario non è detto dalla legge, ma vi ha supplito la giurisprudenza indicando come criterio distintivo la «normalità dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'uso e del godimento dei beni comuni, per cui necessitano della delibera assembleare gli atti implicanti spese che, seppur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, secondo il giudice di merito» (Cassazione 20136/2017 e 10865/2016; Tribunale di Roma 17 marzo 2020 numero 5260). Alla luce di ciò, si può allora ragionevolmente ritenere che appartiene alla competenza autonoma dell'amministratore, sempre che l'onere economico non sia rilevante, la nomina del tecnico per i danni agli immobili, per il collegamento con il suo obbligo di compiere gli atti conservativi delle parti comuni (articolo 1130 numero 4 del Codice); oltre al fatto che una tale nomina rientra nella cosiddetta ordinaria amministrazione (Corte di Appello di Catanzaro 914/2022).