

Lavori in condominio e danni nelle unità immobiliari: cosa può fare l'amministratore?

Il giudice ordinario specifica entro quali limiti l'amministratore può esercitare la tutela risarcitoria a favore del condominio e dei singoli condomini

di [Redazione tecnica](#) – 08.11.2023

La **ristrutturazione in condominio** è un argomento abbastanza spinoso per sua natura, che lo diventa ancor di più nel caso in cui i lavori non siano eseguiti a regola d'arte.

Lavori condominiali e danni su proprietà privata: le responsabilità dell'impresa

Perché se c'è sempre il diritto a una domanda risarcitoria, bisogna prestare molta attenzione a chi la presenta e per quali parti dell'immobile. Questo perché un conto è la richiesta di risarcimento relativa a danni su parti comuni, un altro è quando a essere interessate sono unità immobiliari private. Sulla base di questi presupposti, il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, con la **sentenza del 21 settembre 2023, n. 3461** ha parzialmente accolto il ricorso presentato da un condominio per il risarcimento danni da infiltrazioni, quantificato in circa 70mila euro, successivi alla realizzazione di lavori sulle facciate.

Nel valutare la questione, il giudice ha preliminarmente ricordato il **ruolo dell'amministratore**, per cui la previsione dell'art. 1130 n. 4 del c.c., sul suo potere-dovere di compiere atti conservativi a tutela delle parti comuni dell'edificio è stata progressivamente ampliata fino ad affermare la **legittimazione a promuovere l'azione ex art. 1669 cc, a tutela indifferenziata dell'edificio nella sua unitarietà** in un contesto nel quale i pregiudizi da vizi afferenti le parti comuni interessino di riflesso anche le proprietà esclusive dei singoli condomini.

Il ruolo dell'amministratore nella tutela risarcitoria

Fatte queste premesse, il giudice ha anche rilevato che la maggior parte dei danni riportati riguardava le parti esclusive, essendo del tutto residuale il danno condominiale: di conseguenza, non si era in presenza di un danno indiretto della proprietà privata, ma di **diritti di credito risarcitorio** ben distinto ed individuabile relative ai **danni subiti dai singoli condomini** nei rispettivi immobili di proprietà esclusiva, la cui tutela compete esclusivamente ai rispettivi interessati.

Se va riconosciuta la legittimazione dell'amministratore di condominio a promuovere l'azione di cui all'art. 1669 cc, a tutela indifferenziata dell'edificio nella sua unitarietà, in un contesto nel quale i pregiudizi derivavano da vizi afferenti le parti comuni dell'immobile, ancorché interessanti di riflesso anche quelle costituenti proprietà esclusiva di condomini, e a chiederne la relativa rimozione, questa stessa legittimazione non può estendersi anche alla **proposizione senza alcun mandato rappresentativo dei singoli condomini delle azioni risarcitorie** relative ai danni subiti nei rispettivi immobili di proprietà esclusiva, essendo necessaria specifico mandato sul punto. Da questo punto di vista non basta la delibera condominiale prodotta in cui genericamente si autorizza l'amministratore ad agire per il giudizio contro l'impresa.

Occhio al mandato

Nella specie, come chiarito dal CTU, i danni hanno riguardato nella quasi totalità le proprietà private dei singoli condomini, essendo i danni condominiali connotazione meramente residuale, con la conseguenza del difetto di legittimazione attiva ad agire da parte dell'amministrazione del condominio.

Né può ritenersi che i condomini abbiano conferito mandato all'amministratore per la presentazione della domanda, dal momento che nella delibera condominiale il mandato risulta essere stato **conferito al difensore dall'amministratore del condominio** e non dai singoli condomini, che neppure hanno conferito mandato all'amministratore condominiale di iniziare il giudizio. Di conseguenza, il ricorso è stato accolto solo nella parte in cui si riconosce il risarcimento dei danni causati ai beni condominiali.