



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Rinnovo del certificato prevenzione antincendi: l'incarico da parte dell'amministratore ad un professionista è atto di ordinaria amministrazione.

Il compenso dovuto al professionista per l'attività di rinnovo della certificazione antincendio è a carico del Condominio e non dell'amministratore.

Avv. Eliana Messineo 30/06/2022

L'amministratore di condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato; il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati (Cass. SS.UU. n. 9148/08).

L'amministratore, ai sensi **dell'art. 1131 c.c.**, ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 (attribuzioni dell'amministratore di ordinaria amministrazione) o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea.

Principio cardine in tema di attribuzioni dell'amministratore è quello secondo cui gli atti di ordinaria amministrazione possono essere effettuati dall'amministratore in autonomia, mentre quelli di straordinaria amministrazione richiedono sempre una delibera assembleare.

L'amministratore, infatti, ha funzioni esecutive e di governo delle cose comuni e deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea, disciplinare l'uso delle cose comuni, curare l'osservanza del regolamento di condominio, riscuotere i contributi, compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio nonché tutto quanto stabilito **nell'art. 1130 c.c.** che elenca i compiti essenziali dell'amministratore.

Si tratta di **attribuzioni di ordinaria amministrazione** per i quali, l'amministratore non necessita di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea.

Al contrario, l'**amministratore** non può agire autonomamente se si tratta di atti di **straordinaria amministrazione** come, ad esempio, la ristrutturazione del cortile o della facciata. Tali decisioni sono rimesse unicamente all'assemblea, salvo che i lavori di manutenzione straordinaria rivestano carattere urgente, ma in questo caso l'amministratore deve riferirne nella prima assemblea.

La Corte di Cassazione, già con la sentenza 7 maggio 1987 n. 4231, ha chiarito che i poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile, limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione (ipotesi di cui all'art. 1130 c.c.) e riservando all'**assemblea dei condomini** le decisioni in materia di amministrazione straordinaria; in tale ultimo caso, l'iniziativa dell'amministratore senza la preventiva deliberazione dell'assemblea è consentita solo se ad es. si tratti di lavori o adempimenti che presentino il carattere dell'urgenza, sicché, difettando tale presupposto, le iniziative assunte dall'amministratore stesso con riguardo ad attività di straordinaria amministrazione non creano obbligazioni per i condomini, salva successiva ratifica.

All'elenco delle attribuzioni ordinarie dell'amministratore di cui all'art. 1130 c. vanno aggiunte quelle previste *"dalle vigenti disposizioni di legge"*; così come recita la prima parte del detto articolo.



Invero, vi sono numerose leggi speciali che prevedono ulteriori attribuzioni per l'amministratore, come ad esempio in materia di certificazione energetica, di bonifica dall'amianto, di prevenzione incendi e manutenzione degli impianti.

Ci si chiede, pertanto, se il conferimento da parte dell'amministratore dell'incarico ad un professionista per la pratica di **rinnovo della certificazione di prevenzione antincendi** rientri nell'ambito delle attribuzioni ordinarie dell'amministratore il quale, pertanto, non dovrà previamente munirsi di autorizzazione assembleare, oppure tale attività sia straordinaria per cui necessiti di autorizzazione o ratifica da parte dell'assemblea.

Il quesito assume particolare importanza al fine di stabilire su chi gravi (sul condominio o sull'amministratore personalmente) la spesa a titolo di compenso per l'attività commissionata dall'amministratore ad un professionista per il rilascio della documentazione antincendi.

La risposta al quesito ci viene fornita dalla **sentenza n. 332 del 2018 del Tribunale di Avellino** che, quale giudice del gravame, ha confermato la sentenza del giudice di pace che aveva ritenuto che l'amministratore, nel conferire l'incarico ad un professionista per il rinnovo del certificato di prevenzione antincendi, avesse agito nell'ambito delle sue attribuzioni ordinarie (sicché non occorre la previa delibera assembleare).

Pratica per il rinnovo del certificato di prevenzione antincendi: il conferimento del relativo incarico da parte dell'amministratore ad un professionista è atto di ordinaria amministrazione. La vicenda

Un professionista per la **prevenzione e progettazione antincendio**, chiedeva ed otteneva decreto ingiuntivo in danno di un Condominio per il pagamento di una somma a titolo di compenso per l'attività professionale svolta su incarico del precedente amministratore (pratica necessaria al rinnovo del certificato di prevenzione incendi).

Si opponeva il Condominio eccependo di non aver mai commissionato tale incarico, disconoscendo l'esecuzione dei lavori ed assumendo che legittimato passivo era l'amministratore in proprio, che aveva agito al di fuori delle proprie attribuzioni e mai aveva riferito al nuovo amministratore dell'incarico.

Si costituiva l'amministratore di condominio, chiamato in causa, eccependo che aveva conferito l'incarico di cui è lite al professionista per ottemperare agli obblighi di legge regolanti la materia della prevenzione incendi e che si trattava di adempimento obbligatorio rientrante nelle sue attribuzioni di amministratore di tutela delle parti comuni; il nuovo amministratore era a conoscenza dell'incarico come da documentata consegna dell'incartamento.

Il Giudice di pace rigettava l'opposizione e confermava il decreto ingiuntivo.

Avverso la sentenza del Giudice di pace proponeva appello il condominio affidato a due motivi di censura:

1. mancanza di prova dell'espletamento dell'incarico;
2. errore e falsa applicazione dell'art. 1130 comma 1 c.p.c. non rientrando l'attività in lite negli atti di ordinaria amministrazione, sicché era necessaria l'autorizzazione dell'assemblea o la ratifica degli atti.

Il Tribunale di Avellino rigettava l'appello e confermava la sentenza del Giudice di Pace.

Pratica per il rinnovo del certificato di prevenzione antincendi: il conferimento del relativo incarico da parte dell'amministratore ad un professionista è atto di ordinaria amministrazione. I motivi della decisione

Il Tribunale di Avellino ha ritenuto corretta la pronuncia del giudice di pace che aveva ritenuto atto di ordinaria amministrazione il conferimento dell'incarico al professionista antincendio da parte dell'amministratore di condominio e, conseguentemente, aveva ritenuto non necessaria la previa delibera assembleare.

Il Tribunale ha ben evidenziato che le incombenze a carico dell'amministratore a tutela delle parti comuni e, dunque, pienamente rientranti nelle sue attribuzioni, non si esauriscono in quelle

indicate nel codice civile, ma sono previste anche in numerose leggi speciali, come ad esempio in materia di **certificazione energetica**, di bonifica dall'amianto, di prevenzione incendi e manutenzione degli impianti.

In particolare, l'amministratore ha l'obbligo di richiedere il rilascio del certificato di prevenzione incendi oppure provvedere al suo rinnovo prima della scadenza qualora sia già stato rilasciato.

Deve inoltre mantenere in efficienza le attività, i sistemi, gli impianti, i dispositivi e le attrezzature rilevanti ai fini della sicurezza antincendio oltre ad effettuare le verifiche di controllo e gli interventi di manutenzione secondo la normativa vigente, mantenendo aggiornato e rendendo disponibile un registro dei controlli.

L'amministratore che non ottempera agli obblighi di legge regolanti la materia della prevenzione incendi è passibile di responsabilità penale.

Nell'incaricare un professionista abilitato alla prevenzione e progettazione antincendi, l'amministratore ha dunque agito nell'ambito delle proprie attribuzioni ordinarie che non necessitano di delibera assembleare.

L'amministratore ha dunque agito - in virtù del mandato con rappresentanza che lo lega a ciascun partecipante al condominio - in nome e nell'interesse dei singoli condòmini rappresentati, con la conseguenza che il compenso dovuto al professionista per l'attività di **rinnovo della certificazione antincendio** è a carico del Condominio e non dell'amministratore.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/pratica-per-il-rinnovo-del-certificato-di-prevenzione-antincendi-il.19500#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano