

## LA RATIFICA DELLE SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE EFFETTUATE DALL'AMMINISTRATORE E' SEMPRE POSSIBILE

Con la recentissima **Sentenza n. 15044/2020 pubblicata il 30/10/2020**, il Tribunale di Roma è tornato a pronunciarsi sulla questione relativa alle spese effettuate dall'amministratore, nell'interesse del condominio, in assenza di delibera autorizzativa.

Ed invero, recentemente, con la Sentenza del 17 marzo 2020 n. 5260, il Tribunale capitolino aveva affermato che l'assemblea di condominio avesse il potere di ratificare sia le spese ordinarie che quelle straordinarie, sostenute dall'amministratore, anche laddove questi **avesse agito sprovvisto di preventiva delibera autorizzativa**. Secondo il Tribunale, in conformità al principio enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, (C. Cass. Civ., n. 18192/2009), tale potere spettava all'assemblea che poteva ratificare l'operato dell'amministratore **anche quando mancassero i requisiti di indifferibilità ed urgenza**.

Nel caso trattato dal Tribunale di Roma, alcuni condomini impugnavano una deliberazione dell'assemblea condominiale straordinaria, con la quale, in loro assenza e all'unanimità dei presenti, era stata approvata, fra l'altro, la ripartizione di spese, fra tutti i condòmini e esclusivamente fra quelli che ne traggono utilità, per *“lavori fogna 2014”* eseguiti, non soltanto sulla mera base di un preventivo antecedente alla delibera impugnata ma, altresì, in difformità, per qualità e quantità delle opere, da quest'ultimo e con un costo effettivo notevolmente inferiore. Il Condominio si costituiva resistendo all'impugnazione ed eccependo sia il carattere urgente e improcrastinabile, ex art. 1135 cod. civ., delle opere contestate sia la conformità del costo finale delle stesse all'ultimo preventivo presentato dall'impresa e approvato dall'assemblea.

Orbene, con la sentenza n. 15044/2020, il Tribunale di Roma ha rigettato l'impugnazione ribadendo il potere di ratifica da parte dell'assemblea. Si legge in sentenza, infatti, che anche in mancanza di autorizzazione preventiva, *“l'assemblea, ai sensi dell'art. 1135 cod. civ., nell'esercizio dei poteri di gestione del condominio, ha il potere di ratificare la spesa effettuata dall'amministratore in ordine a lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni, ancorché non indifferibili e urgenti”* (cfr. Cass., 7 febbraio 2008, n. 2864). E ciò vale non solo per le spese ordinarie ma anche per quelle straordinarie atteso che, infatti, anche le spese impreviste e straordinarie rispondono all'esigenza della gestione condominiale e l'assemblea condominiale può deliberare, quale organo destinato a esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, *“qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempre che non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale”*.

Il ragionamento fatto dal Tribunale, del resto, trova conferma anche nel mancato espresso diniego in tal senso, da parte del richiamato art. 1135 c.c. Infatti, a differenza di quanto stabilito dall'art. 1134 cod. civ. per ciò che riguarda le spese effettuate dal condòmino per le cose comuni senza autorizzazione - **l'art. 1135 cod. civ., comma 2 , non contiene l'espresso divieto di rimborsare le spese non urgenti**, non contemplate in un preventivo approvato, sostenute dall'amministratore. Di conseguenza, l'assemblea dei condòmini, pur in mancanza di una preventiva approvazione del progetto di spesa per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose comuni, ha il potere di approvare successivamente le spese sostenute dall'amministratore, sempre che si tratti di spese oggettivamente utili. E, tra l'altro, la ratifica non necessita di formule particolari e ben può avvenire anche mediante l'approvazione del consuntivo che contenga tale spesa.

Ferma e ribadita, dunque, la facoltà o, meglio, il potere di ratifica in capo all'assemblea, occorre rammentare gli effetti di una mancata ratifica : della spesa, in questo caso, dovrà farsi carico l'amministratore stesso.

**Avv. Fabrizio PLAGENZA**  
**Foro di Roma**  
[www.studiolegaleplagenza.it](http://www.studiolegaleplagenza.it)