

L'informa Consumatori

Risposte e soluzioni ai problemi del cittadino

*Periodico di informazione realizzato da Adoc Marche
nell'ambito delle iniziative di tutela dei consumatori promosse dalla Regione Marche*

Condominio: i lavori straordinari

Nel caso di spese straordinarie per la gestione condominiale, è prevista la delibera dell'assemblea che esprime la volontà collettiva e indica le opere all'amministratore. Tuttavia, se quest'ultimo o il singolo condomino agiscono senza preventiva autorizzazione, devono dimostrare la particolare urgenza.

Amministratore: può valutare liberamente l'urgenza ma deve riferire ai condomini alla prima assemblea successiva all'esecuzione. L'inosservanza dell'obbligo di riferire all'assemblea non preclude comunque all'amministratore la richiesta di rimborso delle spese riconosciute urgenti, nei limiti in cui vengano ritenute giustificate.

Nel caso in cui i lavori difettino del carattere d'urgenza e non siano approvati dall'assemblea, le conseguenze non ricadono sui condomini, che non sono vincolati al pagamento; l'amministratore risponderà per l'adempimento del contratto da lui sottoscritto.

Singolo Condomino: quando il singolo sostiene una spesa senza il preventivo consenso dell'amministratore o dell'assemblea, la condizione fondamentale per la richiesta di rimborso è l'urgenza; il condomino deve provare sia di aver agito in buona fede sia l'urgenza dell'intervento. Il rifiuto dell'assemblea al rimborso è legittimo se l'intervento non è stato deliberato e sia in difetto d'urgenza, anche quando il condominio ne trae vantaggio o la spesa risulta sostenuta per l'utilità di tutti.

In ogni caso, contro l'inattività dell'amministratore nell'esecuzione di un intervento urgente il condominio può ricorrere all'assemblea o al giudice per costringerlo a eseguirlo o per richiedere la sua revoca.