

LA RESPONSABILITA' NEL CONDOMINIO

Per delimitare la definizione di amministratore condominiale è necessario partire dalla stessa definizione generale di condominio quale diritto di proprietà comune a più persone.

Il condominio degli edifici è regolato dalle norme degli artt. 1117 e ss. cc. Il quale dispone che accanto alla proprietà spettante singolarmente a ciascun condomino esiste altresì una comunione forzosa di tutti i condomini sopra alcune parti comuni dell'edificio; tale forma di comunione è finalizzata ad un godimento pieno del bene di proprietà comune.

La L. n. 220/12 ha modificato l'art. 1117 cc. Andando a semplificare attraverso il cd. "principio di necessità all'uso comune" l'individuazione delle parti comuni, ossia in tutti quegli elementi dell'edificio che ne permettono il funzionamento.

In particolare l'art. 1117 cc. Ha esteso l'elenco delle parti che si presumono comuni, stabilendo espressamente che sono oggetto di proprietà comune:

- 1) Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) Le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali all'uso comune;
- 3) Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini o, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

La Giurisprudenza della Cassazione a riguardo è univoca nel sostenere che l'elencazione summenzionata non è tassativa e deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune.

Per quanto riguarda invece il rapporto che lega l'amministratore al condominio, la Giurisprudenza prevalente considera l'amministratore quale titolare di un mandato con rappresentanza da parte di tutti i condomini, i quali esprimono la loro volontà attraverso l'assemblea e in considerazione di ciò, assume la veste di mandante l'intero condominio.

Si consideri che l'art. 1131 cc. dispone che l'amministratore ha la rappresentanza passiva dei partecipanti per qualunque azione concernente le parti o i servizi comuni e può agire in giudizio sia contro i terzi che contro gli stessi condomini anche se l'esistenza di un organo rappresentativo unitario come l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale né di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore.

La natura giuridica della carica di amministratore quale mandato non significa che i poteri ad esso attribuiti siano decisi dall'assemblea ma sono sempre stabiliti dalla legge in ossequio al principio stabilito dal legislatore di una regolare amministrazione di condominio; ai condomini viene riconosciuta la facoltà di estendere l'ampiezza di tali poteri o ciò può essere previsto nel regolamento.

Le attribuzioni dell'amministratore

L'art. 1130 cc. Fornisce un'elencazione dei poteri e doveri che competono all'amministratore: egli, tra le altre, disciplina l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini, riscuote i contributi ed eroga le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, compie gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio, cura la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento ivi compreso ogni dato relativo alla sicurezza.

Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore per iscritto entro 60 giorni; l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe ma, decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

L'amministratore dovrà altresì conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico amministrativo dell'edificio e del condominio.

Come già accennato, per la Giurisprudenza maggioritaria, l'art. 1130 cc. È una norma derogabile con possibilità di ampliamento e diminuzione dei poteri dell'amministratore attraverso una delibera assembleare e l'espressa previsione nel regolamento di condominio.

Nonostante le attribuzioni dell'amministratore siano estese, queste devono sempre riguardare le parti comuni, di conseguenza è estraneo alla sua competenza ogni potere concernente le parti di proprietà esclusiva dei condomini.

L'amministratore può quindi ricevere degli incarichi occasionali da parte dei singoli condomini non esistendo a riguardo dei divieti imposti dalla legge a condizione che l'attività non sia in contrasto con l'interesse dei condomini.

L'amministratore è quindi tenuto a vigilare sulla regolarità dei servizi comuni (ascensori, gas, luce, elettricità, riscaldamento, scarichi fognari, etc.) ed ha l'obbligo di eseguire verifiche ed impartire le necessarie prescrizioni intese a conservare intatta la parità di godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini; il potere di vigilanza non si sostanzia solamente sulle cose comuni ma deve essere inteso in senso ampio potendo l'amministratore accedere ai singoli appartamenti per ispezionare e controllare i servizi comuni nel pieno rispetto delle esigenze dell'occupante.

In base all'art. 1130 cc. l'amministratore ha poteri connessi all'ordinaria amministrazione del condominio e vale a dire, oltre alle piccole riparazioni necessarie a mantenere le cose comuni in uno stato tale da assicurare il normale godimento e a provvedere ad una continua e costante efficienza degli impianti tecnologici esistenti (si pensi al rifacimento dell'intonaco interno delle pareti delle scale o alla sostituzione delle parti non funzionanti dell'impianto elettrico: si tratta di attività che l'amministratore deve porre in essere tempestivamente al fine di non far creare disagio per i condomini. Quest'ultimo infatti costituisce uno dei compiti principali che formano l'obbligazione del professionista in quanto la manutenzione delle parti comuni spetta al condomino quale ente giuridico rappresentato dall'amministratore e i singoli condomini sono tenuti a collaborare o ad astenersi dal compiere atti impeditivi del corretto svolgersi delle riparazioni.

A riguardo la Giurisprudenza è unanime nel sostenere che **l'ente condominio ha il diritto e l'obbligo di deliberare e di eseguire opere di riparazione e manutenzione a protezione delle proprietà comuni al fine di evitare danni alle proprietà esclusive dei condomini e dei terzi e in mancanza della collaborazione dei condomini a riguardo, l'amministratore può agire in giudizio in rappresentanza del condominio per fare valere tale diritto sia in sede cautelare che di merito (stabilità, sicurezza e decoro dell'edificio).**

I danni cagionati dalla mancata manutenzione ordinaria delle parti comuni e dei servizi di un edificio in condominio devono essere risarciti dall'amministratore , in quanto viene a configurarsi una responsabilità per negligente omissione di necessarie riparazioni.

L'art. 1130, n. 4, cc. che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio deve interpretarsi estensivamente nel senso che oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere – dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato. Rientra pertanto nel novero degli atti conservativi l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti; l'art. 1135 c.c. prevede che l'amministratore possa comandare operazioni di manutenzione straordinaria **che rivestano carattere di urgenza** con l'obbligo di esporre alla prima assemblea condominiale.

Sussiste quindi una legittimazione attiva processuale in capo all'amministratore senza bisogno di alcuna autorizzazione allorché egli agisca a tutela di beni condominiali giacché i poteri gli vengono direttamente dalla legge; si tratta di poteri – doveri che non sono limitati ai soli atti cautelativi ed urgenti ma sono estesi a tutti gli atti miranti a mantenere l'esistenza e l'integrità dei diritti.

Quanto alla responsabilità contrattuale, l'amministratore è tenuto secondo il rapporto di mandato, a svolgere le sue attribuzioni, con la diligenza del buon padre di famiglia e dunque con l'accortezza, prudenza, perizia e solerzia dell'uomo medio.

Egli è responsabile comunque quando abusa delle sue attribuzioni o quando pone in essere atti che esorbitano da queste; si può anche concretizzare una responsabilità per omissione quando egli non si attivi per fare ciò che la legge o il regolamento gli intima di fare.

La responsabilità penale dell'amministratore

L'art. 40 c.p. stabilisce che "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo; per rispondere del mancato impedimento di un evento è necessaria l'esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo: detto obbligo può nascere da qualsiasi ramo del diritto e quindi anche dal diritto privato.

L'amministratore deve altresì sempre osservare le adeguate misure di sicurezza in generale per quanto attiene le attività di pertinenza del condominio, gli impianti e le installazioni presenti e per quanto attiene l'impiego di personale dipendente, l'affidamento di mansioni fisse a ditte esterne (manutenzione di impianti e di installazioni varie) o affidamento per l'esecuzione di lavori di manutenzione, miglioria, adeguamento normativo che comportino l'esecuzione di opere edili, impiantistiche e quanto connesso.

La Giurisprudenza peraltro, ha pienamente sposato l'orientamento su menzionato in quanto ha ritenuto che l'amministratore, in qualità di datore di lavoro, ha il dovere di accertarsi che l'ambiente di lavoro abbia i requisiti di affidabilità e di legalità e di vigilare costantemente affinché le condizioni di sicurezza siano mantenute per tutto il tempo in cui è prestata l'opera. La responsabilità dell'amministratore del condominio, in sostanza, si fonda sulle disposizioni dell'art. 1130 c.c. L'amministratore quindi risponde della sua negligenza e dal cattivo uso dei poteri e in genere di qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari.

Per andare esente da responsabilità penale dunque l'amministratore dovrà intervenire sugli effetti anziché sulla causa della rovina ovvero prevenire la specifica situazione di pericolo prevista dalla norma incriminatrice interdicendo, ove ciò sia possibile, l'accesso o il transito nelle zone pericolanti.

L'amministratore di condominio è penalmente responsabile dei danni e delle lesioni subite da condomini e da terzi per l'omessa manutenzione delle parti comuni; secondo la Giurisprudenza l'amministratore deve attivarsi per eliminare i pericoli e non può trincerarsi dietro l'immobilismo dei condomini (diversamente sarà ipotizzabile il reato di lesioni personali colpose).

Quindi l'obbligo di attivarsi in capo all'amministratore al fine di eliminare la riferita situazione di pericolo non deve ritenersi subordinato alla preventiva deliberazione dell'assemblea condominiale.

In generale ai sensi dell'art. 2051 c.c., vi è responsabilità dell'amministratore quando i danni arrecati ai condomini siano stati provocati dalle cose comuni del condominio di cui l'amministratore è custode; in tal senso si è espressa la Giurisprudenza della Cassazione secondo cui "l'amministratore del condominio ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni ma anche alla custodia di esse con il conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terziosi agli stessi condomini.

Sotto questo profilo un caso particolare riguarda la fattispecie in cui il condominio, per il tramite dell'amministratore, appalti a terzi lavori riguardanti le parti comuni dell'edificio condominiale; questa circostanza infatti, non comporta il venir meno del ruolo di custode dell'amministratore e quindi il suo dovere di vigilare sui beni comuni nell'interesse dell'intero condominio.

Ma in senso contrario si è espressa la Cassazione la quale ha escluso la responsabilità dell'amministratore, in qualità di committente, a fronte della esclusiva responsabilità dell'amministratore dell'appaltatore per i danni cagionati a terzi dall'esecuzione dell'opera. In particolare si è ritenuto che l'autonomia dell'appaltatore il quale esplica la sua attività nell'esecuzione dell'opera assunta con propria organizzazione e apprestandone i mezzi, nonché curandone le modalità ed obbligandosi verso il committente a prestargli il risultato della sua opera comporta che di regola egli deve ritenersi unico responsabile dei danni derivanti a terzi dall'esecuzione dell'opera.

Soltanto in due ipotesi è stata riconosciuta una corresponsabilità del committente ossia dell'amministratore e cioè quando l'opera sia stata affidata ad impresa manifestamente inidonea ovvero quando la condotta causativa del danno sia stata imposta all'appaltatore dal committente stesso, attraverso rigide ed inderogabili direttive.

Avv. Augusto Gandini

