



Giuseppe Donato Nuzzo

LE NUOVE RESPONSABILITÀ CIVILI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Risvolti pratici ed aspetti sanzionatori

ESTRATTO DEL CAPITOLO 11

LAVORI IN CONDOMINIO

1. L'appalto di lavori

Il contratto d'appalto rappresenta il principale strumento per realizzare interventi di manutenzione delle parti comuni dello stabile condominiale, ovvero per la manutenzione e la conduzione dei servizi comuni.

L'art. 1655 c.c. definisce l'appalto come il contratto con il quale una parte (appaltatore) assume l'obbligo nei confronti dell'altra (committente) di realizzare un'opera o prestare un servizio, operando con l'organizzazione dei mezzi necessari e gestione a proprio rischio, dietro un corrispettivo in denaro.

In forza del disposto dell'art. 1131 c.c., l'amministratore assume la rappresentanza del condominio nei confronti dei terzi. Ad esso compete la stipulazione in senso materiale del contratto, e soprattutto la cura della corretta esecuzione del medesimo, sotto il profilo dell'esercizio dei poteri, dei doveri e degli oneri legislativamente posti a carico della parte committente (condominio)¹.

Possono intervenire, quali ausiliari del committente, il progettista ed il direttore dei lavori.

- Il **progettista** è il professionista (geometra, architetto, ingegnere) al quale il committente conferisce l'incarico di redigere gli elaborati (computi metrici, disegni, calcoli), che valgono

¹ SACCOMANI L., *Il contratto d'appalto*, in A.N.A.C.I. (a cura di), *La professione di amministratore del condominio*, 2016, 433.

ad individuare la consistenza dell'opera da realizzare. La redazione del progetto è talvolta necessaria, in relazione alle pratiche edilizie da presentare alle competenti autorità prima dell'esecuzione dei lavori;

- Negli appalti privati, la nomina del **direttore dei lavori** è di norma facoltativa. Diventa obbligatoria per la realizzazione di opere maggiori, in cui risulta coinvolto l'interesse generale al rispetto delle norme tecniche e giuridiche necessario ad assicurare la stabilità e la sicurezza degli edifici. Il direttore dei lavori è dotato di specifiche competenze tecniche nel settore e di poteri di rappresentanza del committente medesimo limitati a tale campo. Ad esso possono essere demandati i compiti di elaborare il capitolato, di controllare la regolare esecuzione dei lavori e di compiere le relative operazioni di accertamento. Nonché, i poteri di impartire all'appaltatore le direttive e le istruzioni necessarie per la buona riuscita dell'opera.

Sotto il profilo della responsabilità del committente bisogna ricordare quanto previsto dal **D.lgs. n. 81/2008** in materia di **sicurezza e salute sui luoghi di lavoro**.

Il Capo I, del Titolo IV del Testo unico (artt. 88 e seguenti) contiene le disposizioni specifiche relative alle misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori nei cantieri temporanei o mobili. Agli effetti delle disposizioni in esame si intendono (art. 89):

- a) **cantiere temporaneo o mobile**: qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco è riportato nell'allegato X del d.lgs. n. 81/2008;
- b) **committente**: il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione. Nel caso di appalto di opera pubblica, il committente è il soggetto titolare del potere decisionale e di spesa relativo alla gestione dell'appalto;
- c) **responsabile dei lavori**: soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti dal presente decreto; nel campo di applicazione dei contratti pubblici, il responsabile dei lavori è il responsabile del procedimento;
- d) **lavoratore autonomo**: persona fisica la cui attività professionale contribuisce alla realizzazione dell'opera senza vincolo di subordinazione;
- e) **coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la progettazione dell'opera, di seguito denominato coordinatore per la progettazione**: soggetto incaricato, dal committente o dal responsabile dei lavori, dell'esecuzione dei compiti di cui all'art. 91;
- f) **coordinatore in materia di sicurezza e di salute durante la realizzazione dell'opera, di seguito denominato coordinatore per l'esecuzione dei lavori**: soggetto incaricato, dal committente o dal responsabile dei lavori, dell'esecuzione dei compiti di cui all'art. 92, che non può essere il datore di lavoro delle imprese affidatarie ed esecutrici o un suo dipendente o il responsabile del servizio di prevenzione e protezione (RSPP) da lui designato;
- g) **uomini-giorno**: entità presunta del cantiere rappresentata dalla somma delle giornate lavorative prestate dai lavoratori, anche autonomi, previste per la realizzazione dell'opera;
- h) **piano operativo di sicurezza**: il documento che il datore di lavoro dell'impresa esecutrice redige, in riferimento al singolo cantiere interessato, ai sensi dell'art. 17 comma 1, lettera a), i cui contenuti sono riportati nell'allegato XV;
- i) **impresa affidataria**: impresa titolare del contratto di appalto con il committente che, nell'esecuzione dell'opera appaltata, può avvalersi di imprese subappaltatrici o di lavoratori autonomi. Nel caso in cui titolare del contratto di appalto sia un consorzio tra imprese che

svolga la funzione di promuovere la partecipazione delle imprese aderenti agli appalti pubblici o privati, anche privo di personale deputato alla esecuzione dei lavori, l'impresa affidataria è l'impresa consorziata assegnataria dei lavori oggetto del contratto di appalto individuata dal consorzio nell'atto di assegnazione dei lavori comunicato al committente o, in caso di pluralità di imprese consorziate assegnatarie di lavori, quella indicata nell'atto di assegnazione dei lavori come affidataria, sempre che abbia espressamente accettato tale individuazione;

- i-bis) **impresa esecutrice:** impresa che esegue un'opera o parte di essa impegnando proprie risorse umane e materiali;
- l) **idoneità tecnico-professionale:** possesso di capacità organizzative, nonché disponibilità di forza lavoro, di macchine e di attrezzature, in riferimento ai lavori da realizzare.

APPROFONDIMENTO

Covid-19, aggiornamento valutazione del rischio biologico e riflessi in ambito condominiale²

Il tema dell'obbligatorietà o meno dell'integrazione della valutazione del rischio biologico in tempo di emergenza è un tema che trova la sua legittima risposta nel Decreto 81/08.

Posto che la tendenza ormai consolidata della giurisprudenza è quella di ritenere il condominio un "luogo di lavoro" sia in presenza di lavoratori che in assenza di lavoratori, l'amministratore in quanto "garante" della sicurezza e della salute dei condomini, oltre che dei lavoratori, ha il preciso obbligo effettuare all'interno delle parti comuni, una valutazione dei rischi finalizzata alla tutela dai pericoli ed i rischi di chiunque vi transiti a vario titolo.

Per quel che riguarda la valutazione del rischio biologico in condominio, dobbiamo ricordare **l'art. 271 del D.Lgs 81/08** che riporta quanto segue: *" il datore di lavoro deve tenere conto delle caratteristiche dell'agente biologico per la valutazione dei rischi, oltre che delle modalità lavorative. Quindi in relazione alle caratteristiche dell'agente ed al rischio accertato, adotta le opportune misure di prevenzione e protezione, adattandole alla realtà lavorativa."*

L'articolo parla, inoltre, di un rischio che può essere *deliberato, cioè facente parte dell'attività stessa, oppure di rischio potenziale e occasionale*. Ed è proprio in questo secondo caso che ricade la situazione di emergenza che stiamo attualmente vivendo. **Il Covid 19 rientra appunto tra quei rischi emergenziali da dover valutare.**

Ciò è ancor più vero se pensiamo che l'amministratore, in quanto professionista, ha una responsabilità precisa nei confronti dei suoi mandatarî, cioè dei condòmini. L'art 40 del codice penale, relativo ai reati omissivi, specifica al comma 2 che "non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo". Dunque, in qualità di professionista, non effettuare un aggiornamento della valutazione del rischio biologico equivale ad una omissione e pertanto sanzionabile come reato.

Quindi, in caso di "stato pandemico" (già dichiarato dall'OMS) il datore di lavoro **dovrà aggiornare la valutazione del rischio biologico individuando misure ulteriori di prevenzione e protezione in accordo con quanto stabilito con le autorità sanitarie internazionali.**

Quindi, **il rischio da Covid 19 dovrà essere trattato anche in condominio**, alla stregua di un **rischio ragionevolmente prevedibile**, per il quale non è possibile accertare la contagiosità o positività al virus, pertanto, oltre ad essere oggetto di valutazione, tale rischio dovrà essere gestito con opportune ed apposite **precauzioni integrative e misure di prevenzione protezione specifiche**, come ad es. procedure e regolamenti scritti e affissi all'ingresso degli edifici, norme di comportamento da attuare in condominio nelle parti comuni, dotazione di dispositivi di protezione individuali adeguati, nel rispetto delle normative stabilite dal Governo e dalle Autorità sanitarie, al fine di evitare il contagio.

² Articolo di CAPOZZI A., pubblicato su www.libriccondominio.it, 21/04/2020.

Stante, quindi, che le aree comuni dei condomini sono a rischio, l'Amministratore dovrà disciplinare quanto appena descritto e trasferire le corrette informazioni ai propri condòmini. In particolare, evitare che le famiglie che hanno figli, facciano un errato e pericoloso utilizzo delle parti comuni condominiali, in particolare di giardini e cortili ove si ritrovano per far fare merenda, giocare e socializzare tra loro.

Inoltre, lo stesso, **dovrà fornire all'impresa di pulizie, una comunicazione che indichi le corrette procedure di igienizzazione antivirus**, norme comportamentali da suggerire in caso vi fossero casi di positività al COVID 19 nel condominio e procedure di corretta raccolta rifiuti.

E' sempre compito dell'amministratore assicurarsi che tutto il personale, custodi, addetti alle pulizie, giardinieri, sia dotato dei dispositivi di protezione (guanti e mascherine). Inoltre, *è fondamentale che venga concordato un servizio di pulizia più accurato, soprattutto di maniglie, citofoni e corrimano, con prodotti ad hoc consigliati dal Ministero della salute.*

Il portiere potrà continuare a lavorare ma dovrà dotarsi del **protocollo di sicurezza anti-contagio** e, laddove non fosse possibile rispettare la distanza interpersonale di un metro come principale misura di contenimento, con adozione di dispositivi di protezione individuale DPI (mascherine, guanti, disinfettanti)".

2. Le figure professionali coinvolte

Dalle definizioni elencate, emergono molteplici figure con cui l'amministratore si ritrova a rapportarsi nei lavori appaltati in condominio, nell'ambito dei quali il committente è, appunto, il condominio, nella persona dell'amministratore legale rappresentante³. Ricadono quindi su quest'ultimo gli obblighi in materia di sicurezza previsti dall'art. 90 del d.lgs. n. 81/2008.

A titolo esemplificativo, si riportano di seguito alcuni degli obblighi principali:

"1. Il committente o il responsabile dei lavori, nelle fasi di progettazione dell'opera, si attiene ai principi e alle misure generali di tutela di cui all'articolo 15, in particolare:

a) al momento delle scelte architettoniche, tecniche ed organizzative, onde pianificare i vari lavori o fasi di lavoro che si svolgeranno simultaneamente o successivamente;

b) all'atto della previsione della durata di realizzazione di questi vari lavori o fasi di lavoro.

1 bis. Per i lavori pubblici l'attuazione di quanto previsto al comma 1 avviene nel rispetto dei compiti attribuiti al responsabile del procedimento e al progettista.

2. Il committente o il responsabile dei lavori, nella fase della progettazione dell'opera, prende in considerazione i documenti di cui all'articolo 91, comma 1, lettere a) e b).

3. Nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, il committente, anche nei casi di coincidenza con l'impresa esecutrice, o il responsabile dei lavori, contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione, designa il coordinatore per la progettazione.

4. Nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, il committente o il responsabile dei lavori, prima dell'affidamento dei lavori, designa il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 98.

5. La disposizione di cui al comma 4 si applica anche nel caso in cui, dopo l'affidamento dei lavori a un'unica impresa, l'esecuzione dei lavori o di parte di essi sia affidata a una o più imprese.

6. Il committente o il responsabile dei lavori, qualora in possesso dei requisiti di cui all'articolo 98, ha facoltà di svolgere le funzioni sia di coordinatore per la progettazione sia di coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

³ MANISCALCO F., RAO S., *Obblighi e responsabilità dell'amministratore di condominio e dei condòmini*, 2016, 148.

7. Il committente o il responsabile dei lavori comunica alle imprese affidatarie, alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi il nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Tali nominativi sono indicati nel cartello di cantiere.

8. Il committente o il responsabile dei lavori ha facoltà di sostituire in qualsiasi momento, anche personalmente, se in possesso dei requisiti di cui all'articolo 98, i soggetti designati in attuazione dei commi 3 e 4.

9. Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa o ad un lavoratore autonomo:

a) verifica l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, con le modalità di cui all'allegato XVII. Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi del certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII;

b) chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese del documento unico di regolarità contributiva, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;

c) trasmette all'amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99, il documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, e una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b).

10. In assenza del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 o del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b), quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'articolo 99, quando prevista oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. L'organo di vigilanza comunica l'inadempienza all'amministrazione concedente.

11. La disposizione di cui al comma 3 non si applica ai lavori privati non soggetti a permesso di costruire in base alla normativa vigente e comunque di importo inferiore ad euro 100.000. In tal caso, le funzioni del coordinatore per la progettazione sono svolte dal coordinatore per la esecuzione dei lavori".

3. I poteri del condominio committente

Durante l'esecuzione dei lavori, il condominio-committente, per il tramite dell'amministratore, può esercitare diritti e poteri di diversa natura e portata.

L'art. 1662 c.c. attribuisce al committente il potere di vigilare sullo svolgimento dei lavori e di verificare lo stato degli stessi, anche prima della consegna dell'opera. Si tratta di un potere discrezionale che, tuttavia, il committente è tenuto ad esercitare in modo tale da non interferire con l'autonomia organizzativa propria dell'appaltatore.

Se, in sede di verifica in corso d'opera, il committente accerti il **mancato rispetto delle regole dell'arte o del contratto**, ovvero ritardi nell'esecuzione dei lavori, può diffidare l'appaltatore a conformarsi alle regole dell'arte o contrattuali entro un termine congruo. Decorso inutilmente il termine fissato, il contratto può essere risolto, con diritto del committente a richiedere il risarcimento del danno subito (art. 1662, comma 2, c.c.).

In deroga ai principi generali in materia contrattuale, l'art. 1671 c.c. riconosce al committente la **facoltà di recedere** in ogni momento dal contratto e, quindi, di farne cessare l'esecuzione, richiedendo a tal fine una semplice dichiarazione, che non necessita di motivazione. La facoltà di recesso del committente è bilanciata dal dovere di quest'ultimo di corrispondere all'appaltatore le spese sostenute, il compenso per i lavori già eseguiti ed il mancato guadagno, ossia la somma corrispondente a quanto avrebbe guadagnato se avesse portato a termine i lavori.

Covid-19. Appalto in condominio e gestione del contratto nel regime emergenziale⁴

Nel caso in cui sia in atto l'esecuzione di un appalto nell'edificio quali iniziative devono essere assunte?

Questione di notevole rilevanza è rappresentata dall'eventuale esecuzione di un contratto di appalto nel condominio amministrato durante lo stato di vigenza della normativa emergenziale. Muovendo dall'assunto che l'amministratore assume, rispetto a tale contratto, la triplice veste di legale rappresentante del condominio, di committente e di datore di lavoro ex art. 2087 Cc, si può concludere che:

- ✓ quantomeno per la parte dell'appalto rientrante nel proprio ambito di controllo (ad es. predisposizione degli spazi per lo svolgimento del servizio di vigilanza notturna dello stabile) il rappresentante dei condomini sia soggetto, quale committente datore di lavoro, al rispetto delle prescrizioni contenute nella decretazione emergenziale e volte alla prevenzione della diffusione e del contagio: tra queste, in primis, quelle di carattere igienico-sanitario. Così, ad esempio, ove il condominio gestisca la pulizia degli ambienti comuni (scale, androni, ascensori, locale portineria) mediante affidamento in appalto ad una società di servizi, l'amministratore dovrà attenersi, nei limiti della loro compatibilità, al rispetto delle prescrizioni contenute nel già Protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro.

Inoltre, avendo la decretazione emergenziale disposto la sospensione di tutte le attività produttive industriali e commerciali, ad eccezione di quelle espressamente individuate mediante il riferimento ai codici ATECO, può evincersi che:

- ✓ anche per le attività correlate all'esecuzione di tali contratti, ove in essere nei condomini, opera la sospensione ex lege, salvo che per gli appalti di opere o servizi correlati alle attività ammesse; ora, al di là delle delicate questioni legate alla predetta sospensione, quali l'esatto e puntuale adempimento delle reciproche obbligazioni da parte dei contraenti, una corretta gestione del rapporto contrattuale con gli appaltatori, da un lato, ed i condomini, dall'altro, dovrebbe suggerire una interlocuzione dell'amministratore con gli uni e con gli altri:

⁴ Estratto dell'articolo di SCARPA A. e CHIESI G.A. pubblicato su *Consulente Immobiliare*, Speciale Condominio e Covid-19, Aprile 2020, n. 1, 41 ss.

- con i primi (appaltatori), al fine di formalizzare la sospensione dei corrispettivi obblighi contrattuali (anche al fine di prevenire un futuro contenzioso, quando lo stato di emergenza sarà cessato);
- con i secondi (condomini), per renderli edotti di quali servizi “esternalizzati” continuano ad essere garantiti e quali no (anche al fine di motivare l’omesso adempimento dell’appaltatore, nonché soprassedere alla raccolta degli oneri condominiali per quegli specifici capitoli del rendiconto).

Infine, quale forma di reazione a fronte della sospensione dei lavori di manutenzione in corso operata dall’appaltatore in forza del dettato normativo il condominio potrà sempre avvalersi del: diritto di recesso del committente di cui all'art. 1671 c.c., il cui esercizio, pur legittimo, determina, comunque, per il committente un obbligo indennitario correlato alle perdite subite dall'appaltatore – per le spese sostenute ed i lavori eseguiti – ed al mancato guadagno.

Estratto capitolo 10 – Atti conservativi

CHECK LIST	
Nozione di atti conservativi	Il potere-dovere dell'amministratore di compiere atti conservativi riguarda non solo gli atti necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, ma comprende anche il compimento di analoghi atti per la salvaguardia, anche in sede giudiziaria, dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato.
Vizi e difformità dell'immobile	In tema di responsabilità dell'appaltatore per difformità e vizi di cui all'art. 1667 c.c., la relativa azione - di natura contrattuale - spetta soltanto al committente e, dunque, ai condomini. Pertanto, l'amministratore potrà esercitare l'azione predetta solo previa autorizzazione dell'assemblea.
Gravi difetti di costruzione	Rientra negli atti conservativi di competenza dell'amministratore l'azione contro l'appaltatore ex 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.
Accertamento tecnico preventivo	La legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione ex art. 1669 c.c. si estende pure alla proponibilità del procedimento di accertamento tecnico preventivo finalizzato ad acquisire tempestivamente elementi di fatto sullo stato dei luoghi o sulla condizione e qualità di cosa, da utilizzare nel successivo giudizio di merito.
Risarcimento danni	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Secondo l'impostazione prevalente, la competenza appartiene all'amministratore. Il potere-dovere di "compiere atti conservativi" ad esso riconosciuto si riflette sul piano processuale nella facoltà di chiedere non soltanto le necessarie misure ordinarie o cautelari già esaminate, ma anche il risarcimento dei danni qualora l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni e risulti consequenziale all'impedimento frapposto alla tempestiva esecuzione di quanto legittimamente richiesto. ✓ Secondo l'orientamento minoritario, la legittimazione dell'amministratore per gli atti conservativi non si estenderebbe oltre i limiti delle domande dirette al ripristino delle parti comuni nel loro normale stato, con esclusione

	della domanda di risarcimento dei danni, che resta nella disponibilità dei singoli condomini.
Azioni petitorie	Secondo l'impostazione prevalente in giurisprudenza, le azioni reali nei confronti dei terzi, a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni dell'edificio, tendono a statuizioni relative alla titolarità e al contenuto dei diritti medesimi ed esulano, dunque, dall'ambito degli atti meramente conservativi. Pertanto, le stesse possono essere proposte dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea.
Azioni possessorie	In ambito condominiale, le azioni possessorie vanno annoverate tra gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, sicché il loro esercizio rientra tra le attribuzioni dell'amministratore, non è subordinato ad autorizzazione dell'assemblea, né può da questa essere escluso o limitato.
Regolarità dei servizi comuni	Tra le incombenze spettanti all'amministratore del condominio rientra la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni anche per quanto attiene alle interferenze con i singoli appartamenti, nonché il dovere di eseguire verifiche e di impartire le necessarie provvidenze intese a mantenere integra la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini.
Polizza fabbricati	Non rientrano tra gli atti conservativi i contratti d'assicurazione del fabbricato, che possono essere stipulati dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea

ESTRATTO DEL QUESITARIO

Le azioni possessorie rientrano tra quelle autonomamente esperibili dall'amministratore?

In linea di principio, le azioni possessorie vanno annoverate tra gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni, sicché il loro esercizio rientra tra le attribuzioni dell'amministratore e non è subordinato ad autorizzazione dell'assemblea, né può da questa essere escluso o limitato (Cass. civ., 15.5.2002, n. 7063, in Mass. Giur. it., 2002).

L'amministratore può esercitare autonomamente le azioni di nuova opera o di danno temuto?

Gli atti conservativi di cui all'art. 1130 c.c. comprendono tutti i rimedi che mirano all'integrità delle parti comuni. Rientrano in tale categoria, pertanto, le azioni di denuncia di nuova opera (Cass. civ., 21.10.1978, n. 4767, Massima redazionale, 1978) ex art. 1171 c.c. e di denuncia di danno temuto ex art. 1172 c.c., che l'amministratore può esperire, senza autorizzazione dell'assemblea, proponendo anche la richiesta di risarcimento del danno cagionato alle parti comuni dello stabile condominiale (Cass. civ., 22.4.1974, n. 1154, in Arch. locazioni, 2007, 3, 327).

Quali sono le azioni esperibili dall'amministratore contro l'appaltatore?

In tema di responsabilità dell'appaltatore per difetti riconducibili a difformità e vizi (art. 1667 c.c.), la relativa azione - di natura contrattuale - spetta soltanto al committente e, dunque, al condominio. Pertanto, l'amministratore potrà esercitare l'azione predetta solo previa autorizzazione dell'assemblea.

Al contrario, in tema di responsabilità dell'appaltatore per difetti di costruzione di un immobile condominiale, se tali difetti determinano un'alterazione che incida negativamente ed in modo considerevole sul godimento dell'immobile, ponendo in pericolo la sicurezza dell'edificio, la relativa azione ex art. 1669 c.c. - di natura extracontrattuale - può essere proposta anche dall'amministratore di condominio, senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale. Tale ultima azione, infatti, rientra nel novero degli atti conservativi. La legittimazione dell'amministratore a proporre l'azione si estende pure alla proponibilità del procedimento di accertamento tecnico preventivo.

Chi è legittimato a stare in giudizio nelle controversie aventi ad oggetto contratti sottoscritti dall'amministratore per conto del condominio?

Come regola generale, unico soggetto legittimato a stare in giudizio, in nome e per conto del condominio, è l'amministratore. Ciò tuttavia non impedisce ai singoli condomini di agire autonomamente in giudizio, allorquando il contratto sottoscritto dall'amministratore produca direttamente effetti sfavorevoli nei loro confronti. In tal caso, la presenza in giudizio del singolo condomino si affianca a quella dell'amministratore, ben potendo assumere una posizione anche contraria a quella del Condominio (T. Novara, 16.6.2011, n. 493; Cass. civ., S.U., 8.4.2008, n. 9148).

Chi è legittimato ad agire in materia di tutela della privacy o degli altri diritti personali dei singoli condomini

La giurisprudenza ha avuto modo di affermare che la legittimazione a stare in giudizio dell'amministratore è esclusa anche quando si tratti di tutelare interessi personali e particolarissimi dei singoli condomini (ad esempio, il diritto alla "privacy"). Tali interessi non possono essere ricompresi tra i "beni comuni condominiali", trattandosi di diritti personali dei singoli condomini, costituzionalmente tutelati ed azionabili in via individuale (Trib. Taranto, 8.6.2012, n. 1215).

Che portata ha la rappresentanza processuale passiva dell'amministratore?

A differenza della legittimazione attiva, nelle liti promosse contro il condominio la rappresentanza processuale dell'amministratore non incontra limiti. Egli può stare in giudizio ed è legittimato a resistere in rappresentanza del condominio e a proporre tutte le azioni che si rendono necessarie, senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. L'amministratore ha solo obbligo (di mera rilevanza interna e non incidente sui poteri rappresentativi), di riferire all'assemblea. Se non adempie a quest'obbligo, può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni. La sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini.

L'amministratore può autonomamente costituirsi nel corso del giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole al condominio?

La giurisprudenza afferma che, quanto alla legittimazione a costituirsi in giudizio, essa non è conferita automaticamente al momento della nomina, con la conseguenza che, nelle materie sottratte alle attribuzioni dell'amministratore, è sempre necessaria la preventiva autorizzazione a stare in giudizio da parte dell'assemblea, così come avviene per la legittimazione attiva ai sensi del primo comma del medesimo articolo. Ne consegue che l'amministratore di condominio può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea, per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione (Cass. civ., S.U. n. 18331 e 18332 del 2010).

Legittimazione passiva dell'amministratore nei giudizi di revisione e rettifica delle tabelle millesimali

Ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., nei giudizi instaurati ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio (art. 68 disp. att. c.c) può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questo è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. Le stesse norme si applicano per la rettifica delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali.

ESTRATTO DEL FORMULARIO

1. Richiamo dell'amministratore ad un condomino sull'uso dell'ascensore

Egr. Sig. _____

Via _____ n _____

c.a.p. _____ Città _____ (____)

Oggetto: uso dell'ascensore

La presente per informarla che mi è stato riferito da più condomini che durante i lavori che sta effettuando nell'unità immobiliare di sua proprietà, le maestranze da lei retribuite sono solite trasportare materiali edili sull'ascensore condominiale, limitandone l'uso agli altri condomini.

Ricordandole che tale impianto è per regolamento riservato esclusivamente al trasporto di persone la invito formalmente a far cessare i comportamenti di cui sopra.

Certo di un suo pronto intervento in tal senso, le invio cordiali saluti.

Luogo e data

L'Amministratore

2. Invito dell'amministratore per cessare l'ingombro parti comuni

Egr. Sig _____

Via _____ n _____

Città _____ Cap _____

Oggetto: invito alla cessazione ingombro scale comuni.

Mi è stato riferito dai sigg.ri condomini ____ (nome e cognome) e ____ (nome e cognome) che è solito ingombrare le scale condominiali con materiali di Sua appartenenza. Tale comportamento limita il diritto di godimento di parti comuni da parte degli altri condomini.

Pertanto la invito a desistere da suddetti comportamenti, pena l'irrogazione delle sanzioni previste dall'art ____ del Regolamento condominiale.

Certo di una sua fattiva collaborazione a riguardo, le porgo cordiali saluti.

Luogo e data

L'Amministratore

3. Invito ad un condomino per la cessazione di comportamenti rumorosi

Egr. Sig. _____

Via _____ n. _____

Città _____ Cap _____

Oggetto: invito alla cessazione di comportamenti rumorosi da parte di animali domestici.

Mi sono giunte numerose lamentele da parte di più condomini inerenti alla condotta da lei tenuta in merito alla custodia dei suoi (cani, gatti...), secondo le quali sarebbe solito non tenerli al guinzaglio e non munirli della museruola quando si trovano all'interno delle parti comuni, così come prescritto dal regolamento stesso.

Con la suddetta le intimo di attenersi per il futuro alle suddette disposizioni regolamentari; in difetto mi vedrò costretto a comminare le sanzioni previste dall'art. _____ del suddetto regolamento. Cordiali saluti

Luogo e data

L'Amministratore

4. Comunicazione del divieto di parcheggio in area condominiale

Al Sig. _____

Via _____, n. _____

OGGETTO: divieto di parcheggio

La presente per comunicare diffida formale dal continuare ad apporre il proprio automezzo in area non destinata a tale scopo.

Mi è stato segnalato che è solito parcheggiare nel cortile condominiale comune la sua automobile rendendo disagiata l'ingresso di automezzi di altri condomini.

La sosta nel cortile di autoveicoli è consentita solo per il tempo occorrente per le operazioni di carico e scarico, così come previsto dal regolamento condominiale, oltre che dalla legge, quando il regolamento non preveda diversamente.

Le rammento peraltro che, contrariamente a quanto da Lei sostenuto con la nota del, non è configurabile una servitù di parcheggio nel cortile comune, come afferma la giurisprudenza, da ultimo con sentenza della Corte di Cassazione n. 15334 del 13/09/2012.

Tanto premesso, la diffido dal continuare con tale inosservanza regolamentare, con espresso avvertimento che, a tanto non provvedendo, sarò costretto a rivolgermi ad un legale per tutelare di diritti dei condomini nei modi e nelle forme di legge.

Distinti saluti

Luogo e data

L'amministratore