

Prevenzione. Nuove prassi per garantire la conformità delle apparecchiature agli standard di legge

# Sicurezza, far ricorso si può

## L'amministratore agisce se l'assemblea non si adegua agli obblighi

A CURA DI  
Alberto Celeste

L'amministratore di condominio è sempre più coinvolto in materia di sicurezza. Ma c'è un aspetto ancora inesplorato, di cui si è parlato nel convegno "Condominio e sicurezza" organizzato venerdì scorso da Anaci Veneto a Mestre: il rapporto tra il professionista e l'autorità giudiziaria, nel caso in cui l'assemblea condominiale non voglia adeguarsi agli obblighi normativi.

Poniamo il caso che intervenga una nuova disposizione legislativa che impone, entro un termine perentorio, una certa condotta in materia di sicurezza (ad esempio, tutela della salute nei luoghi di lavoro, eliminazione di rischi in caso di cantieri, prevenzione degli incendi, rimozione dell'amianto dalle tubazioni, adeguamento degli impianti alla normativa vigente). A questo punto, nella prassi può delinearsi questo scenario: l'amministratore convoca l'assemblea per dare attuazione alla norma, ma i condomini indugiano e gli impongono (implicitamente o espressamente) di soprassedere, il più delle volte perché scarsamente disponibili a sostenere spese ulteriori

### LA TERZA VIA

Si profila una soluzione intermedia tra l'esecuzione di una deliberazione contraria alle norme e la violazione del mandato

### LA FONTE DEI POTERI

La possibilità del giudizio discende dal generale dovere di conservare i diritti inerenti le parti comuni dell'edificio

rispetto a quelle minime indispensabili alla conservazione del fabbricato e al funzionamento dei servizi essenziali. E qui si apre il dilemma: l'amministratore, se esegue la delibera, incorre in responsabilità di vario tipo (talvolta non solo amministrative), mentre se non la esegue potrebbe essere revocato dall'assemblea (che l'ha nominato proprio affinché esegua i suoi ordini).

Stretto tra l'espletamento del mandato ricevuto dai condomini e il rischio di incorrere in un procedimento penale, l'amministratore potrebbe solo dimettersi. Ma forse c'è una "terza via". Una possibilità si potrebbe rinvenire nell'articolo 1105 del Codice civile, ultimo comma: dettata in materia di comunione, ma pacificamente applicabile anche in ambito condominiale, questa norma prevede l'eventualità di «ricorrere all'autorità giudiziaria», se «non si prendono provvedimenti necessari per la cosa comune».

Difronte a una situazione di incuria che sfocia nell'illegalità

(per vincere la quale l'amministratore non può ricorrere provvedere d'autorità) o di fronte a una delibera nulla contro la quale il condomino non sempre può agire da solo (per mancanza di conoscenza, tempo e denaro) è necessario far intervenire il giudice. E ciò in sede di volontaria giurisdizione, che consente una tutela rapida ed efficace al pari di quella cautelare.

D'altronde, se il giudice dovesse intervenire in via contenziosa, non potrebbe decidere se un dato atto di conservazione debba compiersi o meno, come esso debba eventualmente realizzarsi e in quali limiti una determinata spesa debba essere sostenuta, poiché così sostituirebbe la propria volontà a quella dei condomini. Invece, una volta ritenuto ammissibile l'intervento giudiziale, nel provvedimento in oggetto, si manifesta quella discrezionalità tipica dei decreti emessi in sede di volontaria giurisdizione, e il giudice può valutare quali siano gli strumenti più idonei ad attuare gli standard vigenti di sicurezza. Questo perché questi atti rientrano tra quelli dell'amministratore.

Resta solo da superare l'ostacolo derivante dalla legittimazione ad adire il magistrato in sede non contenziosa, dal momento che l'articolo 1105 del Codice civile, ultimo comma, riserva tale facoltà a «ciascun partecipante». Tuttavia, sembra ragionevole riconoscere la legittimazione a proporre il ricorso, oltre che a ciascun condomino, anche all'amministratore. E questo perché l'amministratore ha la specifica attribuzione di «compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio» (si veda l'articolo 1130, n. 4, del Codice civile) e tale incombenza delinea un obbligo "generale" alla conservazione delle parti comuni dell'edificio, non solo attraverso le opere ordinarie di manutenzione e di riparazione.

In altri termini, l'espressione «conservare i diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio» deve essere interpretata in senso ampio, significando, in buona sostanza, esercitare qualsiasi attività (di vigilanza e di difesa) diretta a preservare l'integrità del bene comune contro molestie, turbamenti, attacchi, pretese da chiunque e da qualunque parte provengano, e tra questi "attentati" potrebbero ricomprendersi quelli riguardanti la sicurezza dell'edificio unitariamente considerato, sotto tutti i profili immaginabili.

Si riscontra, dunque, un ampio potere-dovere in capo all'amministratore di iniziativa per evitare che le parti comuni subiscano limitazioni e menomazioni, con conseguente pregiudizio dei diritti sulle stesse - anche a opera dei singoli partecipanti - e con riflessi negativi nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva (un edificio "non sicuro" comporta anche una svalutazione dei singoli appartamenti).

**1 - OBBLIGO**

« Quando una norma di legge impone un obbligo in materia di sicurezza l'amministratore deve convocare prima possibile l'assemblea condominiale

**2 AMMINISTRATORE INERTE**

« Se l'amministratore non si attiva per convocare l'assemblea, può essere revocato dai condomini o

destituito dal magistrato, ai sensi dell'articolo 1129, comma 3, del Codice civile

**3 ASSEMBLEA INATTIVA**

« Se l'assemblea, una volta convocata, non prende decisioni, l'amministratore può intervenire a norma dell'articolo 1135 per adottare gli interventi che "rivestono carattere urgente", e ciò ogni qual volta si prospetti una

situazione di pericolo (per la sicurezza) riguardo alle cose comuni

**4 ASSEMBLEA CONTRARIA**

« Se l'assemblea, una volta convocata, prende una delibera in contrasto con il decreto legislativo, l'amministratore si trova di fronte a un dilemma operativo che può essere risolto rivolgendosi al giudice

Figura ausiliaria. L'incaricato «ad acta»

## Su paga e poteri decide il magistrato

Il giudice - chiamato dall'amministratore a pronunciarsi in materia di sicurezza per far fronte all'inerzia dell'assemblea - può autorizzare lo stesso amministratore a compiere tutti gli adempimenti necessari per adeguarsi alla legge, ma potrebbe anche nominare un amministratore giudiziario ad acta. Uno scenario innovativo nel panorama giuridico italiano, che potrebbe diventare più frequente se gli amministratori di condominio interpretassero in chiave più attiva il proprio ruolo di promotori della sicurezza, e che pone alcuni problemi operativi.

In primo luogo, va rilevato che la nomina dell'amministratore giudiziario dovrebbe avvenire solo nei casi più gravi, perché finisce con il sostituire la volontà negoziale con una scelta fatta dall'autorità. Inoltre, diversamente dall'amministratore designato dal giudice nell'ipotesi prevista dall'articolo 1129, comma 1, Codice civile - ossia «se

l'assemblea non provvede» - appare preferibile ritenere che l'amministratore giudiziario non sia un semplice mandatario dei condomini. In altri termini, sembra corretto riconoscere che la natura delle sue funzioni - che devono essere svolte nell'interesse di tutti i partecipanti al condominio, se non addirittura della collettività - assuma una particolare colorazione dalla specialità dell'investitura, che la legge demanda all'autorità giudiziaria (in sede di volontaria giurisdizione) al fine di tutelare il "pubblico" interesse a una corretta gestione dei beni comuni, nel caso di specie conforme alle esigenze generali di sicurezza.

A livello pratico, questo significa che l'amministratore giudiziario deve prendere i provvedimenti necessari e sostituire l'assemblea, prescindere da essa e regolarsi in virtù di poteri che gli derivano direttamente dal decreto di nomina, dovendo rispondere del proprio operato solo al giudice (al quale chiede-

rà l'autorizzazione per gli interventi, presenterà periodiche relazioni sulla sua gestione, sottoporrà il bilancio consuntivo per l'approvazione, e così via).

Dalla posizione di sostanziale autonomia funzionale dai partecipanti al condominio, conseguono due aspetti importanti:

1) l'amministratore giudiziario non è vincolato alle decisioni prese dall'assemblea;

2) non è revocabile dall'assemblea, ma solo da parte del giudice, che alla scadenza dell'incarico è tenuto a decidere se porre fine o meno all'amministrazione giudiziaria, sulla scorta delle informazioni del suo fiduciario, della documentazione da lui prodotta ed eventualmente di notizie altrimenti desunte (in pratica, inerenti l'effettiva messa a norma dell'impianto comune).

Ulteriore corollario riguarda l'individuazione del soggetto legittimato ad attribuire l'eventuale compenso alla persona nominata: assimilando l'amministratore al consulente o al custode, il compenso deve essere stabilito con decreto dallo stesso giudice che ha nominato l'ausiliario, essendo irrilevante che ciò avvenga senza la previa audizione dei partecipanti al condominio.

315

Forniture. Nei rapporti con le imprese è applicabile il Codice di tutela

# I condomini sono «consumatori»

Matteo Rezzonico

Il condominio - per quanto assimilato al consumatore nei rapporti con i fornitori per l'acquisto di beni o servizi - non può chiedere la risoluzione di un contratto se non come ultima spiaggia, se sono

## TUTELA PER GRADI

I rimedi in caso di difformità di beni e prestazioni sono in ordine gerarchico: non si può domandare subito la risoluzione

possibili altri rimedi (riparazione oppure sostituzione). Questo in sintesi il contenuto della sentenza n. 10854, emessa dal Tribunale di Milano lo scorso 7 agosto.

Nel caso esaminato dal tribunale meneghino, un condominio aveva citato in giudizio un'impresa con cui aveva stipulato un contratto di fornitura di vetri per la facciata

dell'edificio condominiale. Lamentava che, mentre nel contratto era stabilito che i vetri dovessero essere identici a quelli precedentemente forniti dalla stessa ditta al condominio, nella fase di montaggio ci si era accorti che i vetri erano diversi per qualità e spessore rispetto ai precedenti. Il condominio aveva pertanto chiesto la risoluzione del contratto per inadempimento della ditta fornitrice. Quest'ultima aveva però eccepito in causa la decadenza del condominio dall'azione a norma dell'articolo 1495 del Codice civile, osservando che - dalla data di consegna dei vetri - era passato più di un anno senza che il condominio avanzasse alcuna critica sulla non conformità della merce.

Il Tribunale, prima di entrare nel merito, ha voluto ribadire una volta di più che il condominio può essere qualificato come "consumatore", richiamando le pronunce del

Tribunale di Bologna (3 ottobre 2000) e del Giudice di pace di Genova (7 aprile 2006), cui si aggiunge anche la sentenza 10086/2001 della Cassazione 24 luglio 2001. Secondo questo orientamento giurisprudenziale, infatti, l'amministratore condominiale non agisce in qualità di organo del condominio, ma di mandatario con rappresentanza dei singoli condomini. Ed è in capo a questi ultimi che si consolidano le obbligazioni assunte dall'amministratore: ragione per cui, nei contratti tra fornitori e condominio, trova applicazione il Codice del consumo (Dlgs 206/2005).

Ma essere consumatori non significa avere diritto al rimedio che più si preferisce (ad esempio alla risoluzione del contratto): infatti l'articolo 130 del Codice del consumo prevede - in caso di non conformità del bene - una serie di rime di elencati in ordine gerarchico. In particolare, ci sono i rimedi di caratte-

## Dalla pronuncia

La sentenza n. 10854/2008 del Tribunale di Milano

La giurisprudenza di merito ha qualificato consumatore anche il condominio che stipula con una società di servizi attraverso l'amministratore condominiale, sulla scorta del rilievo per il quale quest'ultimo agisce come mero mandatario dei singoli e non quale organo del condominio. (...) Tra i rimedi concessi al consumatore, esiste un vero e proprio rapporto di gerarchia. Ci sono, infatti, i rimedi di carattere primario che consistono, appunto, nella riparazione e nella sostituzione e ci sono rimedi di carattere secondario che consistono nella riduzione del prezzo e nella risoluzione del contratto. Questi ultimi sono esperibili soltanto se i rimedi di rango superiore sono impossibili o eccessivamente onerosi.

4/5

re primario, che consistono nella riparazione (ripristino del bene di consumo per renderlo conforme al contratto) e nella sostituzione del bene (quando la riparazione non sia possibile). E poi ci sono rimedi di carattere secondario, che consistono nella riduzione del prezzo e nella risoluzione del contratto. Rimedi, questi ultimi due, invocabili soltanto se quelli di rango superiore sono impossibili o eccessivamente costosi, oppure il venditore non ha provveduto alla riparazione o alla sostituzione entro un congruo termine, oppure ancora se la sostituzione o la riparazione effettuata hanno prodotto notevoli inconvenienti al consumatore.

Nel caso specifico, il Tribunale ha rilevato che il condominio ha preteso di ottenere la risoluzione del contratto senza prima chiedere al venditore l'eventuale sostituzione del bene. E tutto questo solo molto tempo dopo la consegna e senza nemmeno offrire alla parte venditrice la restituzione del bene del quale la medesima parte acquirente assume la non conformità al contratto. Quindi la domanda di risoluzione proposta dal condominio è stata respinta.

## Contenzioso. Il nodo legittimazione Liti sul regolamento solo tra proprietari

Luana Tagliolini

Quando si vuole far valere la nullità del regolamento di condominio contrattuale, l'azione può essere proposta da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri - rispetto ai quali c'è litisconsorzio necessario - ma non dall'amministratore, che non è neppure legittimato a contraddire in giudizio.

È questo un importante principio di diritto contenuto in una recente sentenza della Cassazione, la 12850/2008. Secondo i giudici, «il regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione e il momento del suo venire in essere come atto efficace, si configura dal punto di vista strutturale come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune, di tal che l'azione di nullità dello stesso non può che essere proposta nei con-

fronti di tutte le parti (condomini) in contraddittorio necessario tra loro».

Qualora l'azione venga proposta contro un soggetto non legittimato (come l'amministratore) «non vi è materia per disporre l'integrazione del contraddittorio incompleto occorrendo soltanto provvedere sulla domanda così come proposta in carenza di legittimazione del convenuto».

Il caso è analogo a quello delle tabelle millesimali contrattuali, approvate dall'unanimità dei partecipanti al condominio, che costituiscono una sorta di statuto della col-

### SOGGETTO ESCLUSO

Il professionista non ha legittimazione e non può neppure «contraddire» se viene chiamato in causa

lettività condominiale e - in base al principio dell'autonomia contrattuale - possono anche fissare criteri di ripartizione delle spese diversi da quelli stabiliti dalla legge.

In conclusione: è pacifico che l'amministratore sia legittimato a rappresentare in giudizio il condominio nei limiti delle sue attribuzioni legali (articolo 1130 del Codice civile) o di quelle conferitegli dall'assemblea, e può essere convenuto per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Ma se si tratta di proporre azioni a tutela dei diritti dei singoli condomini sulle proprietà esclusive o comuni - limitati o ridotti rispetto a quelli degli altri da clausole che non possono non essere contrattuali e modificabili soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione - è esclusa la legittimazione dell'amministratore, perché il contratto ha la forza di legge tra le parti e tali clausole (contrattuali) pongono a carico e a favore delle parti gli effetti giuridici che possono venire meno con l'accordo di tutti i contraenti o, in caso di contenzioso, in contraddittorio necessario tra di loro.

5/5