

La riforma del condominio al debutto nelle assemblee

I correttivi entrati in vigore il 24 dicembre scorso semplificano la gestione

Saverio Fossati

La vita in comune è già dura in famiglia, figuriamoci in condominio. La condivisione di spazi e impianti non dà, infatti, origine solo a questione economiche ma alla necessità, a volte pesante, di confrontarsi su problemi gestionali molto concreti. A questo serve l'istituto giuridico del condominio: consentire a chi divide beni comuni a tutto l'edificio di decidere come gestirli, entro gli ampi limiti, spesso derogabili, del Codice civile.

L'idea sarebbe quindi quella che i condòmini si mettano d'accordo in armonia, seguendo le regole del buon senso e dell'economicità. In realtà lo stress da vicinato crea spesso tensioni fortissime, e le questioni personali a volte prevalgono sulla ragione, trasformando le assemblee in psicodrammi.

Alla base di tanti equivoci, liti e contenziosi inutili sta, però, una conoscenza sommaria della legge. Che proprio di recente è stata ampiamente riformata con la legge 220/2012, entrata in vigore il 18 giugno scorso. Ma non basta: emerse da subito alcune criticità della norma, che Il Sole 24 Ore aveva sollevato in collaborazione con tutte le associazioni del mondo condominiale e della proprietà immobiliare, il sottosegretario alla Giustizia, Cosimo Ferri, si è preoccupato di inserire dei correttivi nel Dl Destinazione Italia, il 145/2013. E dal 24 di-

cembre 2013 le correzioni sono legge, a tempo di record considerando quanto sia spesso difficile modificare il Codice civile.

Ora, comunque, il quadro è decisamente più chiaro e tutte le assemblee condominiali prossime venture si svolgeranno con le nuove regole. Per milioni di condòmini sarà questo il primo banco di prova dell'applicazione delle norme dettate dalla legge 220/2013, perché quanto meno tutti i condòmini con riscaldamento autonomo hanno terminato il loro esercizio il 31 dicembre 2013.

Condòmini e amministratori troveranno quindi in queste due pagine, alle quali hanno collaborato gli esperti in materia del Sole 24 Ore, una guida pratica alla vita condominiale, con una speciale attenzione dedicata alle novità.

Nei primi due articoli qui accanto lo spazio è dedicato a due elementi cardine del condominio: il rendiconto, che tende ad assomigliare sempre più a un vero bilancio societario, caratterizzato da una trasparenza stringente, e l'assemblea, il piccolo parlamento in cui si discute - e a volte si litiga - per prendere tutte le decisioni chiave del condominio.

Seguono poi sei focus centrati soprattutto sulle novità dettate dal Dl 145/2013. Il primo è dedicato all'obbligo di costituire un fondo condominiale per poter eseguire i lavori di manutenzione straordinaria. Fondo che può essere costituito man mano

con gli importi legati allo stato avanzamento lavori. Segue la semplificazione della maggioranza per i lavori mirati al risparmio energetico, che ha risolto un nodo normativo involontariamente creato con la legge 220/2012. Le sanzioni per le violazioni del regolamento, poi, hanno trovato nell'assemblea il responsabile delle decisioni, mentre prima, nel silenzio della norma, di fatto quest'onere sarebbe gravato sull'amministratore, con tutte le conseguenze del caso, con accuse di favoritismi o persecuzioni.

Un altro approfondimento è dedicato all'anagrafe condominiale, una raccolta dei dati relativi alle unità immobiliari e a chi le occupa, che ha incrementato il lavoro degli amministratori e il loro archivio informatico ma che già si pensa di usare (nella legge di Stabilità 2014) per scovare gli affitti in nero. Sull'amministratore, la cui figura è radicalmente cambiata, sono centrati gli ultimi due focus: scatta la formazione obbligatoria e i titoli di studio (almeno un diploma di scuola media superiore) per tutti quelli che iniziano ora la professione; e ci sono obblighi stringenti per perseguire i condòmini morosi con puntualità. Le responsabilità penali sono state però mitigate dalla scomparsa dell'obbligo di raccogliere i dati sulla sicurezza dei singoli appartamenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PROGRAMMA

La guida

Oggi la terza puntata di una serie di guide dedicate alla casa e alle novità normative entrate in vigore a fine 2013 o dal 1° gennaio: queste due pagine sono dedicate al condominio, con le norme su assemblea in generale, rendiconto, fondo lavori, maggioranze per il risparmio energetico, sanzioni per chi viola il regolamento, amministratore

Le prossime uscite

Sono previste altre tre puntate dedicate al mattone: la prossima, in uscita giovedì 23, parla delle ristrutturazioni e degli sconti sui mobili, con tutte le regole dopo le proroghe decise dalla legge di Stabilità: la pratica, le tipologie di lavori agevolati, il meccanismo della detrazione nella dichiarazione dei

redditi e la possibilità di far valere la detrazione quando i lavori sono svolti a livello condominiale

Alle nuove imposte locali, con mini-Imu, Iuc, Tasi (anche per gli inquilini) e Tari è dedicata la quinta puntata

Chiude il discorso la puntata sul risparmio energetico, con una guida alle pratiche da svolgere, le tipologie ammesse e le novità contenute negli ultimi provvedimenti e con una speciale attenzione dedicata, ancora una volta, al condominio, dove i pagamenti potranno essere eseguiti sino a sei mesi in più rispetto ai lavori "privati"

LA NUOVA CONTABILITÀ

Tutti possono consultare quando lo desiderano le «pezze giustificative» e nel registro si annota ogni movimento



L'ORGANO DI AUTOGOVERNO

Deleghe ancora possibili ma limitate a un quinto dei condòmini

L'assemblea del condominio è l'organo di autogoverno dei condòmini, dove viene rappresentata la loro volontà comune e collegiale, a differenza della volontà distinta e autonoma dei singoli partecipanti. Serve a disciplinare l'uso dei servizi e delle cose comuni e si esprime mediante deliberazioni che vengono riportate in verbali da trascrivere, secondo quanto previsto dal nuovo articolo 1136, ultimo comma, del Codice civile, nel registro dei verbali delle assemblee di cui all'articolo 1130, primo comma, n. 7, la cui cura è uno specifico obbligo in capo all'amministratore. Il quale è sanzionabile, in caso di inosservanza, con la revoca.

Non tutte le espressioni collettive hanno contenuto decisorio. Le delibere assunte in sede assembleare, infatti, possono sia rappresentare la volontà decisionale collettiva che essere pure e semplici espressioni valutative o di giudizio. Solo le prime potranno essere, quindi, oggetto di impugnativa in base all'articolo 1137, mentre le seconde, anche se riportate a verbale, non assurgono al rango di deliberazioni che vincolano il condominio verso l'esterno e, quindi, non possono essere impuginate per carenza di interesse (articolo 100 del Codice di procedura civile).

La convocazione dell'assemblea va comunicata ai condòmini almeno 5 giorni prima della data fissata per la prima adunanza, per posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. L'assemblea va convocata ogni anno dall'amministratore, in via ordinaria, per le deliberazioni indicate nell'articolo 1135 (come dice il nuovo articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile).

L'articolo 1136, anch'esso cambiato dalla legge di riforma (220/2012), al 1° comma disciplina l'intervento in assemblea dei "condòmini". In linea generale, "condòmino" è il titolare del diritto di proprietà di un piano o porzione di piano dell'edificio. Non è, quindi, condòmino chi abbia stipulato solo il contratto preliminare di compravendita. Inoltre, il diritto di voto del conduttore - (articolo 10 della legge 392/1978) è limitato alle ipotesi in cui debba deliberarsi sulle spese ordinarie e sulle modalità di gestione

dei servizi di riscaldamento e di condizionamento; l'usufruttuario eserciterà il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di 1/5 dei condòmini e del valore proporzionale.

Ai fini della costituzione dell'assemblea e della validità delle deliberazioni è previsto un duplice quorum: quello «costitutivo», ossia il numero minimo di condòmini che devono presenziare alla riunione, e quello «deliberativo», il numero minimo dei presenti che devono concorrere a formare la volontà dell'organo condominiale.

Paola Pontanari

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL RENDICONTO ANNUALE

Trasparenza e tracciabilità nel nuovo sistema dei conti

La riforma (legge 220/2012 entrata in vigore il 18 giugno 2013) dedica il nuovo articolo 1130 bis ad un aspetto fondamentale della vita del condominio: il rendiconto. L'amministratore deve convocare l'assemblea per la sua approvazione entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio. L'omissione è considerata grave irregolarità che potrebbe giustificare la revoca giudiziale.

Il rendiconto contiene le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Dalla lettura dell'intera riforma emerge che il sistema gestionale amministrativo è improntato a criteri di trasparenza e tracciabilità. È tenuto dall'amministratore e conservato nei locali indicati ai quali qualunque interessato (il condòmino ma, per esempio, anche l'inquilino) può accedere per la consultazione. La consultazione dello

stesso e di tutti i documenti giustificativi di spesa deve essere garantita. In difetto, la delibera di approvazione del rendiconto potrà essere impugnata.

Nel registro (che può tenersi anche con modalità informatizzate) sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata e in uscita. La violazione di tale obbligo può portare alla revoca giudiziale. Si è portati a ritenere che, oltre alle entrate e le uscite, dovendo rilevare anche la situazione debitoria e creditoria, sarà opportuno riportare tutti gli accadimenti aventi rilevanza contabile quali, per esempio le fatture ricevute e non ancora pagate che, quindi, non hanno generato movimentazione.

Dall'esame della norma sembra che l'impostazione data non possa trascendere dall'applicazione del principio di competenza. Solo in questo modo sembra possa essere soddisfatto il riferimento anche alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve.

La "nota esplicativa" si presenta in forma discorsiva e non meramente numerica. Deve mettere il lettore in condizione di avere un quadro chiaro sulla situazione del condominio e sull'andamento della gestione nel suo complesso.

In ultimo, viene prevista la possibilità per l'assemblea di nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. Non sembra che per tale figura il legislatore abbia inteso introdurre particolari qualifiche, come in ambito societario, quale l'iscrizione all'Albo dei Revisori Contabili.

Edoardo Riccio

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Condominio

GIOVEDÌ 23

Appuntamento con le regole sulle ristrutturazioni e l'acquisto dei mobili

LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Fondo obbligatorio legato allo stato di avanzamento dei lavori

L'articolo 1, comma 9, del Dl 145/2013 ha modificato la disciplina della deliberazione dell'assemblea condominiale di approvazione delle opere di manutenzione straordinaria del fabbricato o delle innovazioni, regolata dall'articolo 1135, n. 4, del Codice civile: pur rimanendo di regola obbligatoria la costituzione di un fondo speciale d'importo pari all'ammontare dei lavori, il Dl 145/2013 "Destinazione Italia" aggiunge ora che «se i lavori devono essere eseguiti in conformità a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito sui singoli pagamenti dovuti».

Il Dl 145 attribuisce quindi ai condomini la facoltà di stabilire in delibera che il contratto da stipulare con l'appaltatore dei lavori di manutenzione straordinaria o delle opere di innovazione preveda, secondo quanto consentito dall'articolo 1665 del Codice civile, un pagamento collegato agli stati di avanzamento, nel qual caso il fondo speciale può essere costituito "stepwise", ovvero in relazione ai pagamenti dovuti di volta in volta.

Deve essere necessariamente, a pena di invalidità, la deliberazione assembleare che provvede alla riparazione straordinaria, da assumere con un numero di voti pari almeno alla maggioranza degli intervenuti e alla metà del valore dell'edificio, a stabilire contestualmente il pagamento progressivo per stati di avanzamento, trattandosi di elemento essenziale della delibera, date le rimarchevoli conseguenze legate alla preventiva costituzione del fondo: soltanto la pattuizione di pagamento a rate del corrispettivo d'appalto in relazione allo stato dei lavori può esonerare i condomini dal versare l'obbligatorio intero fondo preventivo.

Il fondo "stepwise" del Dl 145/2013, venendo allestito dopo l'approvazione dei singoli stati d'avanzamento, suppone la già avvenuta esecuzione delle opere contabilizzate e quindi, a differenza del fondo "integrale", pure l'immediata esigibilità del credito dell'appaltatore per la parte di prezzo corrispondente a quello specifico stato di avanzamento.

Ricade sull'amministratore

la responsabilità del vincolo obbligatorio, ove commetta l'appalto senza la preventiva costituzione obbligatoria del fondo o senza l'approvazione assembleare di un appalto che stabilisca il pagamento progressivo.

Da ultimo, neppure il fondo graduale, costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti, e da versare sempre sul conto corrente condominiale, può dirsi vincolato al soddisfacimento del credito dell'appaltatore: il fondo non funziona come un deposito cauzionale, né è inquadrabile fra i patrimoni separati, in quanto la previsione normativa non imprime ad esso alcun vincolo di destinazione, potendo, perciò, formare oggetto di esecuzione da parte di tutti i creditori del condominio.

Antonio Scarpa

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL RISPARMIO ENERGETICO

Maggioranza più semplice per gli interventi «verdi»

Più facile la vita per chi vuole abbattere i consumi di uno stabile. Il decreto Destinazione Italia, che a inizio anno ha "riformato la riforma" del condominio (legge 220/2012), sancisce il quorum agevolato per deliberare le opere finalizzate al risparmio energetico, previo rilascio di un attestato di prestazione (Ape). Una "rettifica" che era attesa, anche perché si sposa con la decisione del Governo, contenuta nella legge di stabilità, di prorogare ancora per tutto il 2014 (e nel caso degli immobili condominiali fino a giugno 2015) le detrazioni al 65% su Irpef/Ires per chi effettua interventi di miglioramento dell'efficienza.

La modifica è contenuta nell'articolo 1, comma 9, lettera b del Dl 145/2013, che ha modificato l'articolo 1120 del Codice civile, già riscritto dalla riforma del condominio (legge 220/2012). Le opere finalizzate a contenere dispersioni e costi dei fabbricati (dalle coibentazioni ai cappotti termici, alla riqualificazione della centrale di riscaldamento) non rientrano più nelle "innovazioni" da deliberare con la maggioranza dei partecipanti e almeno metà del valore dell'edificio, ma possono d'ora in poi essere deliberate dall'assemblea di condominio con la maggioranza degli intervenuti e un terzo del valore dell'immobile (articolo

26, comma 2 della legge 10/1991, nella versione modificata dalla riforma stessa). Gli interventi devono, però, essere individuati previa diagnosi energetica e rilascio di un attestato di prestazione da parte di un tecnico abilitato. Documenti necessari ad attestare la bontà dei lavori proposti. Diversamente, è necessario il quorum elevato di due terzi del valore dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti.

Una questione controversa, regolata dalla riforma ma senza ottenere una soluzione definitivamente chiara, è quella del distacco di singole unità immobiliari dalla caldaia condominiale. Con la legge 220/2012 la semplificazione c'è stata ma tutto dipende dalla modifica dell'articolo 1118, terzo comma, del Codice civile, dove viene disposto che il singolo condomino «può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condomini».

Il rinunziante resta, però, tenuto a concorrere al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

È bene, comunque, tener presente che, nel caso in cui si accertasse, anche successivamente all'installazione dell'impianto autonomo, che una delle due condizioni non è stata rispettata, l'autore dei lavori dovrà riallacciarsi all'impianto centralizzato. Ovviamente, a sue spese.

Silvio Rezzonico
 Maria Chiara Voci

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

La sanzione verrà decisa dal voto dell'assemblea

Il decreto legge n. 145/2013 ha integrato (articolo 1, comma 9, lettera e) l'articolo 70 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, nel quale la modifica prevista dalla riforma del 2013 aveva finalmente adeguato il limite originario della sanzione (rimasta sempre bloccata entro la somma di cento lire disposta nel 1942 dal Codice civile) ma non aveva indicato le modalità per la sua irrogazione.

Superato così il problema della sopravvenuta irrisorietà della sanzione originaria, rimaneva infatti da stabilire chi fosse competente a irrogarla e a questo rimedia adesso il Dl 145/2013, stabilendo che l'applicazione (e quindi anche la misura) della sanzione deve essere deliberata dall'assemblea con la maggioranza indicata dall'articolo 1136, comma secondo, che è data da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Ma la nuova previsione non può valere a consentire a ciascuna assemblea di irrogare le sanzioni in modo arbitrario, dato che il tetto previsto dall'articolo 70 (fino a duecento euro e, in caso di recidiva, fino ad ottocento euro) non è più modesto come prima e, mancando una graduazione legislativa delle sanzioni a seconda del tipo di infrazione, le soluzioni possibili, per evitare inopportune dispute e contenziosi giudiziari, sono solo due: o si dispone di un elenco di sanzioni contenuto in un regolamento contrattuale accettato dai condomini, che così sono vincolati a rispettarne tutte le prescrizioni, oppure diventa necessario elaborare una casistica di infrazioni con relative sanzioni, determinate in misura equa e non discrezionale, che diventi di uso comune su scala nazionale, in modo da impedire che per la stessa infrazione vi siano differenze esorbitanti fra un condominio e l'altro. Questa soluzione potrebbe essere realizzata con un intervento diretto delle associazioni della proprietà e degli amministratori condominiali che concordino elenchi condivisi, a cui le assemblee dei singoli edifici possano fare riferimento per evitare di deliberare sanzioni suscettibili di essere annullate dall'autorità giudiziaria per l'eccessiva onerosità della sanzione irrogata, tenendo presente che nello stesso impianto originario del Codice civile è proprio l'articolo 1 delle cosiddette "preleggi" che pone gli usi come ultima fra le fonti del diritto, dopo le leggi e i regolamenti. Un'esperienza simile si è già verificata in passato riguardo al riparto delle spese di amministrazione fra locatore e conduttore, laddove il risultato di una prassi concordata fra i privati e le associazioni che li rappresentano è poi diventato di applicazione comune ed è stato rispettato spontaneamente, non avendo di per sé alcuna efficacia imperativa (a meno che questi accordi non vengano recepiti nei singoli contratti).

Ettore Ditta

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Un archivio sempre aggiornato per la certezza del diritto

Con l'espressione «anagrafe condominiale» viene inteso l'insieme dei dati, personali e patrimoniali, riferibili ai condomini e utilizzati dall'amministratore per la gestione dell'edificio. Nel sistema codicistico previgente alla riforma del condominio (legge 220/2012, e successivo Dl 145/2013) le caratteristiche di tale strumento erano lasciate all'iniziativa degli interessati, a condizione, tuttavia, che comprendesse almeno i dati anagrafici basilari dei partecipanti (nome e cognome) e l'indirizzo di loro residenza/domicilio. Tale discrezionalità è stata possibile perché il Codice civile non aveva precisato i requisiti, e si era limitato a prescrivere che tutti i condomini dovessero essere convocati alle riunioni assembleari e che il verbale dovesse essere inviato agli assenti (articoli 1136 e 1137 del Codice civile nel previgente testo); operazioni che richiedevano, ovviamente, i predetti minimi dati personali. Da parte sua, la giurisprudenza aveva affrontato il tema nella sola ottica dell'individuazione di un eventuale obbligo di comunicazione; e, in tale prospettiva, aveva prima ripetutamente affermato che detti dati dovevano essere forniti dai condomini all'amministratore e, solo più recentemente, che invece sussisteva per quest'ultimo l'obbligo di svolgere diligenti indagini per rintracciare il recapito dei condomini. Anche il Garante della Privacy se n'era più volte occupato.

Con la riforma è stato rimodulato il testo dell'articolo 1130, il cui paragrafo 6 ora puntualizza precisamente che, a cura dell'amministratore, il contenuto della "nuova" anagrafe condominiale (consistente materialmente in un "registro") deve contemplare i dati relativi alle generalità, codice fiscale, e residenza/domicilio dei condomini (ma anche degli usufruttuari/nudo proprietari e degli inquilini), nonché i dati catastali di ciascuna unità immobiliare.

Oltre a ciò, detto registro deve contenere anche "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza" che il Dl 145/2013 ha opportunamente limitato alle sole «parti comuni dell'edificio», evitando, rispetto a quanto prescritto dalla legge 220/2012, lo sconfinamento della competenza dell'amministratore nell'ambito delle proprietà esclusive. Opportunamente è stato anche previsto l'obbligo di comunicazione a carico dei

partecipanti, pena, in difetto, l'addebito dei costi dell'eventuale attività sostitutiva di ricerca svolta dall'amministratore. Come si vede, un profondo cambiamento di prospettiva della normativa che passa da un assoluto silenzio ad una disciplina dettagliata, peraltro rafforzata dalla previsione di una specifica ipotesi di revoca dell'amministratore per violazione dei predetti obblighi di tenuta del registro dell'anagrafe (si veda l'articolo 1129 del Codice civile).

Luigi Salciarini

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA FORMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE

In attesa del Dm il requisito è assolto con i corsi delle associazioni

Il decreto legge Destinazione Italia (n. 145/2013) ha rimesso in gioco una delle questioni centrali della riforma del condominio. Il nuovo articolo 71 bis delle Disposizioni per l'attuazione del Codice civile aveva fissato tra i requisiti per potere svolgere l'incarico di amministratore anche quello di avere frequentato un corso di formazione iniziale (con alcune eccezioni) e di svolgere attività di formazione periodica (esclusi solo coloro che amministrano il proprio stabile). Tuttavia, l'indicazione appare priva di riferimenti precisi alle caratteristiche dei corsi e delle attività di formazione periodica, lasciando temere aggiramenti del disposto normativo. Come, quindi, deve orientarsi l'assemblea dovendo verificare questo requisito?

Al punto 9) dell'articolo 1 del Dl 145, in corso di conversione, è stabilito che «con Regolamento del Ministro della giustizia (...) sono determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71-bis».

Non a caso, sino a oggi sono state le associazioni degli amministratori a occuparsi dell'impostazione e della cura dei corsi di formazione. Alcune da decenni, curando i corsi di formazione con precisi regolamenti, orari ben definiti, programmi articolati nelle diverse materie di interesse e libri di testo specifici anche ponderosi. Del resto, la posizione e le funzioni

L'ANAGRAFE CONDOMINIALE

delle associazioni di professionisti già trovano numerosi e importanti referenti, che risalgono dal Dlgs 206/2007 (sul riconoscimento delle qualifiche professionali) e arrivano alla più recente legge n. 4 del 2013, sulla disciplina delle professioni non organizzate in albi.

Il Dlgs 206/2007 contiene principi importanti e del tutto condivisibili come quello della libertà dell'esercizio delle professioni, ribadito dalla legge 4/2013, ma né per il singolo professionista né per le associazioni di categoria risulta agevole orizzontarsi tra le molteplici e complesse scansioni di facoltà e di adempimenti.

Le esperienze formative già collaudate potranno per l'istante proseguire, adeguandosi in futuro alle indicazioni volte a garantire sulla qualità dei docenti e dei programmi che dovranno essere adottati nei corsi. Ma per ora, in attesa del Dm della Giustizia, la formazione garantita da un'associazione sembra l'unico modo di soddisfare il requisito richiesto dalla legge 220/2012.

Va comunque segnalato il pericolo che le diverse normative si sovrappongano. Già oggi alcune attribuzioni in materia di professioni sono date al ministero dello Sviluppo economico o all'Uni (legge 4/2013), mentre per i corsi di formazione per gli amministratori è previsto un decreto del ministero della Giustizia.

Eugenio A. Correale

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'articolo 1130, n. 4, del Codice civile impone all'amministratore di «compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio». Egli ha pertanto una posizione di garanzia nei confronti dei condomini. Laddove le cose o gli impianti comuni cagionino un incendio, un crollo o danni alle persone (lesioni, morte), egli ne risponderà penalmente se abbia con colpa omesso la vigilanza o abbia omesso l'intervento per evitare l'evento dannoso. La giurisprudenza penale aveva esteso l'obbligo di intervento dell'amministratore ai pericoli provenienti dalle singole unità immobiliari (ove resigli noti, non avendo egli diritto di accesso né oneri diretti di vigilanza all'interno delle proprietà solitarie).

Scompaginava l'assetto descritto in tema di vigilanza l'articolo 1130, n. 6) del Codice civile nella versione in vigore dal 18 giugno al 31 dicembre 2013 il quale, nell'imporre all'amministratore la tenuta del registro di anagrafe, obbligava la raccolta - in riferimento delle proprietà dei singoli condomini - dei «dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza». Da ciò il ritenuto obbligo dell'amministratore di verificare, più o meno approfonditamente, la situazione impiantistica e più generalmente della sicurezza di ciascuna proprietà solitaria, così potendo imputarsi allo stesso non solo i rischi comunicatigli provenienti dalle proprietà private ma anche quelli non ricercati con diligenza.

Il Dl 145/2013 ha cambiato ancora l'articolo 1130. Ora l'amministratore deve raccogliere «i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio». L'area della vigilanza d'iniziativa è quindi stata ridotta al suo assetto originario (parti e impianti comuni).

Quindi, in caso incendio, crollo o danni alle persone (lesioni, morte) vi sarà responsabilità penale dell'amministratore quando:

- l'evento sia causalmente ricollegabile alla mancata vigilanza o intervento sulle parti e impianti comuni (i cui pericoli deve conoscere ed elidere direttamente)
- l'evento sia causalmente ricollegabile alle parti o impianti privati nonché ad un pericolo resogli noto ma nei confronti del quale egli non abbia assunto iniziative.

Fausto Moscatelli

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I RISCHI PENALI

Chi gestisce è responsabile dell'omessa vigilanza sui beni comuni

La "riforma della riforma" (modifiche al Codice civile di cui al Dl 145/2013, in vigore dal 1° gennaio), corregge norme emanate solo un anno fa con la legge 2220/2012. Con ricadute inevitabili anche nel contiguo ambito penale condominiale.

La responsabilità penale dell'amministratore di condominio va considerata e risolta nell'ambito del capoverso dell'articolo 40 del Codice penale, che stabilisce che non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo. È dunque legata agli obblighi di vigilanza e intervento posti in capo all'amministratore dalla disciplina civilistica.