

IL CONDOMINIO



LAURA MELANI

**LA RESPONSABILITÀ CIVILE
DELL'AMMINISTRATORE DI
CONDOMINIO**



LAURA MELANI

LA RESPONSABILITÀ CIVILE
DELL'AMMINISTRATORE DI
CONDOMINIO



Copyright © MMXIX
«NeP edizioni Srls» di Roma (RM)
www.nepedizioni.com
info@nepedizioni.com
Via dei Monti Tiburtini 590
00157 Roma (RM)
P. iva 13248681002
Codice fiscale 13248681002
Numero REA 1432587
ISBN 978-88-85494-95-4

I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica,
di riproduzione e di adattamento anche parziale,
con qualsiasi mezzo, sono riservati per tutti i Paesi.

Non sono assolutamente consentite le fotocopie
senza il permesso scritto dell'Editore.

I edizione: aprile 2019

INDICE

Capitolo I

La natura giuridica del condominio

- 1.1 Che cos'è il condominio e quando nasce p. 11
 1.2 Ipotesi di definizioni secondo la dottrina
 e la giurisprudenza p. 19

Capitolo II

I requisiti dell'amministratore di condominio

- 2.1 Requisiti di onorabilità p. 29
 2.2 Requisiti sulla formazione p. 31

Capitolo III

Il rapporto tra amministratore e condominio

- 3.1 Le teorie sul rapporto tra amministratore
 e condominio p. 43
 3.2 Il contratto di mandato dell'amministratore
 di condominio p. 50
 3.3 Il contratto di amministrazione condominiale p. 69

Capitolo IV

Le attribuzioni dell'amministratore di condominio

- 4.1 Presentazione p. 71
 4.2 Esecuzione delle deliberazioni assembleari
 e cura dell'osservanza del regolamento p. 73
 4.3 Disciplina dell'uso delle cose comuni
 e della fruizione dei servizi p. 87
 4.4 Riscossione contributi e recupero dei crediti,
 erogazione delle spese p. 92
 4.5 Atti conservativi dei diritti relativi alle parti
 comuni p. 116
 4.6 Esecuzione degli adempimenti fiscali p. 134
 4.7 La tenuta dei registri obbligatori p. 140

| | |
|---|--------|
| 4.7.1 Il registro di anagrafe condominiale e gli adempimenti in materia di privacy | p. 141 |
| 4.7.2 Il registro dei verbali delle assemblee | p. 172 |
| 4.7.3 Il registro di nomina e revoca dell'amministratore | p. 178 |
| 4.7.4 Il registro di contabilità | p. 179 |
| 4.8 La conservazione della documentazione condominiale e il passaggio delle consegne | p. 181 |
| 4.9 Accesso alla documentazione condominiale e comunica- zione delle liti in corso | p. 194 |
| 4.10 Il conto corrente condominiale | p. 203 |
| 4.11 Obbligo di redigere il rendiconto condominiale | p. 207 |

Capitolo V

Responsabilità contrattuale

| | |
|-----------------------------|--------|
| 5.1 Diligenza ex mandato | p. 219 |
| 5.2 Diligenza professionale | p. 221 |
| 5.3 Eccesso di mandato | p. 229 |
| 5.4 Stipula dei contratti | p. 231 |

Capitolo VI

Profili di responsabilità extracontrattuale

| | |
|--|--------|
| 6.1 La responsabilità aquiliana | p. 239 |
| 6.2 Risarcimento del danno | p. 245 |
| 6.3 La responsabilità del condominio | p. 247 |
| 6.4 La responsabilità per l'esercizio di attività pericolose, ex art. 2050 c.c. | p. 251 |
| 6.5 Il principio di custodia | p. 262 |
| 6.6 La responsabilità da rovina di edifici, ex art. 2053 c.c. | p. 275 |

| | |
|---|--------|
| Bibliografia autori | p. 283 |
| Indice delle sentenze e della normativa di riferimento | p. 295 |

PRESENTAZIONE

A sostegno dello studio che segue vi è l'analisi dell'istituto del condominio e dei suoi sviluppi sulla scorta della promulgazione della legge 11 dicembre 2012, n. 220, "*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*".

La Riforma del condominio ha riscritto, novellandole, gran parte delle norme del codice civile dedicate al condominio (dall'art. 1117 all'art. 1139), oltre alle disposizioni di attuazione del codice civile (dall'art. 61 ai nuovi 71 *bis*, *ter*, *quater*, e 155 *bis*) e ad altre prescrizioni contenute in varie leggi speciali recependo le elaborazioni dottrinali e giurisprudenziali che si sono succedute nei settant'anni di vita della precedente normativa; da una parte, modifica la disciplina del condominio intervenendo sui complessi rapporti tra proprietà privata e parti comuni dell'edificio, sull'amministrazione e la gestione delle cose comuni, dall'altra, continua a considerare il condominio come un ente di gestione dei diritti dei comproprietari sulle cose comuni non riconoscendo ad esso un'autonoma personalità giuridica, come peraltro avviene in altri paesi europei.

Tra le novità di maggior rilevanza si segnala la disciplina relativa all'amministratore di condominio, forse la parte più corposa della Riforma; segnatamente si registrano direttive più rigorose sugli obblighi, sulle sue attribuzioni e responsabilità, sui suoi doveri amministrativi e contabili per garantire la trasparenza e l'intellegibilità del suo operato.

Il Legislatore, sebbene notevoli siano le dissonanze tra gli articoli della Riforma, si pensi all'annullabilità delle delibere prese in vio-

lazione dei precetti dettati dall'art. 1136 c.c., articolo inderogabile, da cui sarebbero dovute derivare delibere nulle e non annullabili, o alle innovazioni, cosiddette a *quorum* agevolato, sull'abbattimento delle barriere architettoniche che incomprensibilmente hanno innalzato il tetto delle maggioranze, in netto contrasto con la legge 9 gennaio 1989, n. 13 "*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*", ha cercato di riqualificare la figura dell'amministratore con l'obbligo della formazione e dell'aggiornamento *ex* D.M. 140/14.

La l. 220/2012 non ha definito il condominio e la sua natura giuridica, sulla quale sia la dottrina, che vede il condominio ora come una proprietà collettiva ora come una comunione *sui generis*, che la giurisprudenza, hanno sviluppato diverse tesi: il condominio è un ente di gestione senza personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti, e privo di autonomia patrimoniale; il condominio è un soggetto fiscale in quanto sostituto d'imposta; il condominio è un ente di erogazione con lo scopo di soddisfare i bisogni dei suoi membri; il condominio è un soggetto di diritto autonomo, disgiunto dai suoi partecipanti e sprovvisto di personalità giuridica, "*una struttura organizzativa, sia pure in embrione, che riflette il modello tipico delle associazioni*"¹; in breve, sarebbe stata necessaria una sua determinazione certa e compiuta per dare una risposta esplicita e concreta a chi opera in questo articolato e difficile campo.

Anche l'istituto del mandato, cui fa espresso riferimento il penultimo comma dell'art. 1129 c.c., incontra difficoltà applicative

¹ Cass. civ. SS.UU., 18 settembre 2014, n.19663.

alla figura dell'amministratore di condominio, quale mandatario del condominio, come meglio appresso puntualizzerò.

Quanto alle attribuzioni e alle conseguenti responsabilità dell'amministratore di condominio, il novellato art. 1130 del codice civile prevede ulteriori compiti, rispetto al passato, peraltro neanche esauritivi, poichè il primo comma rimanda a quanto previsto dagli artt. 1129 e 1135 c.c., e dalle leggi vigenti.

Le attribuzioni dell'amministratore, potrebbero essere definite, *breviter et presse*, attività di rappresentanza e di gestione delle cose comuni in cui discernere una funzione normativa, consistente nella disciplina delle parti comuni e l'osservanza del regolamento, una esecutiva per l'obbligo di attuare le deliberazioni assembleari, una conservativa per la tutela dei diritti dei condomini, una contabile per la rendicontazione annuale, una fiscale per gli adempimenti cui soggiace il condominio, quale sostituto d'imposta.

L'art. 1130 c.c., è norma suppletiva e non imperativa, non figura infatti tra quelle menzionate nell'articolo 1138 c.c., pertanto sia l'assemblea che il regolamento di condominio possono ampliare o restringere la sua attività gestoria, senza però arrivare a spogiarla di ogni contenuto, quasi a mascherare una revoca illegittima con conseguente violazione dell'art. 1129 c.c., norma, questa, inderogabile.

L'obiettivo dell'opera è individuare, con l'ausilio della giurisprudenza e della dottrina, una decodifica attuale, delle molteplici attribuzioni e delle innumerevoli responsabilità dell'amministratore di condominio anche sotto il profilo della diligenza *ex mandato* e professionale.

Il libro si articola in sei capitoli: nel primo, evidenzio le peculiarità della natura giuridica del condominio, comunione *sui generis* o proprietà collettiva, nonchè la nascita del condominio come presunzione legale di comunione *pro indiviso* delle parti comuni che per conformazione strutturale sono destinate all'uso comune; nel secondo, analizzo i requisiti di onorabilità e professionalità dell'amministratore di condominio sottolineando la non rispondenza di alcune sue "tipologie", così come delineate dall'art. 71 *bis* disp. att. c.c., alle esigenze di gestione del condominio; nel terzo, illustro il rapporto intercorrente tra l'amministratore e il condominio, ovvero i limiti del contratto di mandato e la nuova ipotizzabile fattispecie di contratto di amministrazione condominiale; nel quarto, affronto, con particolare attenzione, il tema delle attribuzioni dell'amministratore; nel quinto, mi soffermo sulla responsabilità contrattuale dell'amministratore/ mandatario e dell'amministratore/ professionista; nel sesto ed ultimo capitolo, prospetto la responsabilità aquiliana, *ex* art. 2043 c.c., la responsabilità per danni nell'esercizio di attività pericolosa, *ex* art. 2050 c.c., la responsabilità da cose in custodia, *ex* art. 2051 c.c., la responsabilità da rovina di edifici, *ex* art. 2053 c.c.

CAPITOLO I

LA NATURA GIURIDICA DEL CONDOMINIO

1.1 Cos'è il condominio e quando nasce

La disciplina del condominio si basa sulla proprietà esclusiva *ex* art. 832 e ss. c.c., e sulle parti comuni ai sensi degli artt. 1117-1139 per espresso rinvio dell'art. 1139 c.c.

L'istituto del condominio si presenta da un lato come il diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari dell'edificio e dall'altro come una comunione necessaria di alcune parti, strumentali, all'uso e al godimento delle prime.

Il regime condominiale si instaura nel momento in cui un fabbricato viene ripartito in più unità immobiliari *“assegnate, in via esclusiva, a soggetti differenti¹, mantenendosi la proprietà comune sulle parti e sui servizi necessari al godimento delle proprietà esclusive: decisivo ai fini dell'applicazione delle norme dettate in materia di condominio non è quindi il numero dei titolari di dette proprietà, ma la relazione di accessorietà tra beni comuni e beni oggetto di proprietà esclusiva, ossia la situazione in cui i diversi piani o porzione di piani sono, in generale, in rapporto con le parti in comune a tutti i condomini²”*.

Ma al di là di tali parti, l'autonomia del diritto di ciascun condomino si ricompone, poichè egli vanta *“non una quota ideale*

¹ Cass. civ., 26 gennaio 1982, n. 510.

² Cass. civ., 7 luglio 2000, n. 9096.

*come nella comunione, ma una quota reale*³, secondo cui le cose comuni hanno un carattere di accessorietà⁴ e di complementarietà rispetto alla proprietà esclusiva.

La peculiarità del condominio negli edifici in un rapporto di genere, la comunione, a specie, il condominio, è costituita dal legame che s'instaura tra i beni propri e quelli comuni; i piani o porzioni di piano che appartengono ai singoli condomini e le parti comuni, gli impianti e i servizi *ex art. 1117*⁵ c.c., e quanto, sebbene non specificato, sia "*funzionale ed accessorio*"⁶ al godimento delle proprietà individuali.

³ G. TERZAGO, *Il condominio, trattato teorico-pratico*, 8 ed., a cura di A. Celeste, L. Salciarini, P. Terzago, Giuffrè, 2015, p. 4.

⁴ Cass. civ., sez. II, 30 marzo 2010, n. 7761: "*In tema di condominio, la collocazione delle tubazioni di un impianto idrico destinato al servizio di alcuni appartamenti dell'edificio all'interno delle mura di uno di essi comporta, in virtù del rapporto di accessorietà necessaria fra beni di proprietà esclusiva e beni comuni che caratterizza il condominio degli edifici, l'instaurazione di un rapporto di comproprietà tra i condomini titolari delle unità immobiliari servite dall'impianto, in virtù del quale il titolare dell'appartamento in cui le tubazioni sono collocate, pur non subendo limitazioni nel suo autonomo ed esclusivo godimento, ha l'obbligo di consentirne e conservarne la destinazione al servizio comune, configurandosi l'impedimento all'utilizzazione del servizio da parte degli altri comproprietari come un uso illegittimo dei poteri a lui spettanti in qualità di comproprietario*". (Principio enunciato dalla S.C. in riferimento ad una fattispecie in cui il titolare dell'appartamento in cui erano collocate le tubazioni aveva chiuso la saracinesca dell'impianto). (Cass. con rinvio, App. Milano, 14/05/2004).

⁵ L'elenco offerto dall'art. 1117 c.c., non è completo ma solo esemplificativo. *Ex multis*, Cass. civ., sez. II, sentenza 29 gennaio 2015, n. 1680.

⁶ Cass. civ., sez. II, 21 dicembre 2007, n. 27145: "*Nel condominio di edifici, affinché possa operare, ai sensi dell'articolo 1117 c.c., il c.d.*

In sintesi, è necessario che in un edificio in cui ci siano più unità immobiliari distinte esistano contemporaneamente proprietà esclusive e parti comuni *pro indiviso* unite da un nesso di reciproca complementarietà e funzionalità.

La compresenza tra diritto di proprietà esclusiva e diritti e obblighi sulle parti comuni è la caratteristica che contraddistingue e differenzia il condominio dalla comunione; il condominio è una “*comunione sui generis*”⁷.

diritto di condominio, è necessario che sussista una relazione di accessoriarietà fra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio in comunione, nonché un collegamento funzionale fra i primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva. Pertanto, qualora, per le sue caratteristiche strutturali, un bene serva al godimento di tutte le parti singole dell'edificio e sia ad esse funzionalmente collegato, si presume - indipendentemente dal fatto che la cosa sia, o possa essere, utilizzata da tutti i condomini, o soltanto da alcuni di essi, e dalla entità del collegamento e della possibile utilizzazione concreta - la contitolarietà necessaria di tutti i condomini sul bene”; Cass. civ., sez. II, ordinanza 16 gennaio 2018, n. 884: “La disciplina del condominio degli edifici è ravvisabile ogni qual volta sia accertato in fatto un rapporto di accessoriarietà necessaria che lega alcune parti comuni - quali quelle elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 c.c. - ad unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso.

Pertanto, anche i proprietari esclusivi di spazi destinati a posti auto compresi nel complesso condominiale possono dirsi condomini, e quindi presumersi comproprietari (nonché obbligati a concorrere alle relative spese, ex art. 1123 c.c.) di quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovino in rapporto di accessoriarietà, strutturale e funzionale, con detti spazi”.

⁷ D. R. PERETTI GRIVA, *Il condominio delle case divise in parti*, Utet, Torino 1959, p. 38.

Il comunista vanta un diritto sulla proprietà comune indivisa e può rinunciarvi in ogni momento sottraendosi all'obbligo di contribuzione delle spese, il singolo condomino, invece, non può rinunciare alla proprietà delle parti comuni se non alienando la sua proprietà esclusiva, poichè in caso contrario continuerebbe a godere del favore delle cose comuni.

La comunione cessa con la divisione del bene, nel condominio, *contra*, persiste uno stato di comunione “forzosa⁸”, di “indivisione necessaria e perpetua⁹”, di “contitolarità permanente¹⁰”.

Sottolineano la differenza tra il condominio e la comunione anche le norme che prevedono l'inderogabilità di contribuire alle spese per la conservazione delle cose comuni, *ex art.* 1118 c.c., l'indivisibilità delle parti comuni, *ex art.* 1119 c.c.

Il condominio nasce nel momento in cui avviene il frazionamento dell'edificio e la vendita anche di una sola unità da parte dell'originario proprietario; ne consegue “una presunzione legale di comunione pro indiviso di quelle parti che per natura e struttura siano destinate all'uso comune e a soddisfare esigenze generali del condominio stesso¹¹”.

⁸ G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile*, Scialoja-Branca, Zanichelli-Foro italiano, Bologna-Roma 1982, p. 358.

⁹ A. VISCO, *Le case in condominio. Trattato teorico – pratico*, vol. I, 7 ed., Giuffrè, Milano 1967, p. 81.

¹⁰ F. A. MARINA – G. GIACOBBE, voce *Condominio negli edifici*, in *Enc. dir.*, vol. III, Milano 1961, p. 818.

¹¹ G. TERZAGO, *op. cit.*, p. 3; Cass. civ., sez. II, ord. 14 novembre 2017 – 16 gennaio 2018, n. 884: “La disciplina del condominio degli edifici, di cui agli artt. 1117 c.c. e ss., è ravvisabile ogni qual volta sia accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega al-