

IL FASCICOLO DEL FABBRICATO E LA GESTIONE DEL CONDOMINIO.

Il fascicolo del fabbricato, nella *ratio* delle scarse normative regionali attualmente vigenti, è finalizzato a garantire la sicurezza impiantistica e statica di ogni edificio.

Al fine di stabilire la procedura di approvazione di una delibera condominiale che istituisca il fascicolo del fabbricato, è necessario accertare la natura del condominio e delle delibere assembleari, nonché i poteri e la rappresentanza dell'amministratore.

Il codice civile del 1942 non definisce cosa sia un condominio in quanto il primo, dei ventitré articoli che regolano la gestione di questo ente, e cioè l'art. 1117, stabilisce, seppure presuntivamente, quali sono le parti, i beni, gli impianti e i servizi comuni a tutti i condomini.

Né possono sopperire per una tale asserzione costitutiva i dodici articoli delle disposizioni di attuazione del codice civile che, come emerge dalla stessa loro definizione linguistica, si limitano a completare operativamente i concetti giuridici già espressi negli articoli del codice civile.

Del resto il legislatore dell'epoca si era pressoché limitato a recepire i criteri normativi dettati dalla prima legge in tema di condominio del 1934 (R.D. 15 gennaio 1934, n. 56, in quanto in precedenza era stato disciplinato solo il regolamento di condominio che doveva essere depositato presso l'associazione della proprietà edilizia - R. D. 17 gennaio 1929 n. 102).

All'epoca si trattava di dettare norme per condomini di modeste dimensioni, nei quali le relazioni interpersonali tra i condomini erano sovente risolutori delle possibili controversie che potevano insorgere tra gli stessi condomini e tra questi e l'amministratore.

Gli articoli, infatti, che regolamentano il momento decisionale inerente alle scelte per la gestione delle strutture dell'edificio e dei rapporti delle persone che vivono nel condominio e il momento realizzativo di tali decisioni non specificano la connessione sussistente tra l'assemblea di condominio (articoli 1135 e 1136 c.c.) e l'amministratore di condominio (articoli 1129 - 1131 c.c.).

D'altronde il codice civile prende in considerazione il condominio solo come una struttura edile eretta in verticale e, infatti, piani o porzioni di piano, è una espressione che ricorre in più articoli (articoli 1117 - 1118 e 1132 c.c.; articoli 61, 68 e 69 disp. att. c.c.), nonché i diritti dei condomini quali comproprietari delle parti comuni di siffatti edifici.

Da qui l'esigenza di armonizzare la normativa della comunione con quella del condominio, contestuali nello stesso libro terzo del codice civile (cfr. l'art. 1139 c.c.) istituito che era nato dalla fabbricazione di immobili realizzati a più piani sovrapposti, resa possibile dalla scoperta negli anni 1908 - 1910, del cemento armato, che tanto sviluppo ha avuto in seguito fino ad oggi.

Considerato, quindi, che il legislatore non ha definito la natura del condominio, il relativo contenuto è stato fornito dalla dottrina e dalla giurisprudenza che, dopo alterne definizioni, hanno ritenuto che il condominio sia un ente di gestione sfornito di personalità giuridica (che invece hanno le società di cui al libro quinto del codice civile), e fornito solo di soggettività giuridica.

Proprio in relazione al fatto che nel condominio sussistono contemporaneamente sia unità immobiliari, e eventuali pertinenze (ad esempio: garage – cantine - soffitte) in proprietà esclusiva, sia beni in comproprietà (ad esempio: fondamenta, muri portanti – residuo del vecchio metodo di edificazione – tetto, etc.), il potere decisionale inerente al modo di uso delle parti e dei servizi comuni e alla manutenzione dei suddetti beni, non poteva che essere attribuito legislativamente che a tutti i partecipanti al condominio riuniti in una assemblea appositamente convocata per deliberare in merito agli argomenti, inseriti nell'ordine del giorno, che possano realizzare i fini *ut supra* esposti.

Infatti tutta la gestione materiale e morale delle parti comuni dell'edificio condominiale e della convivenza di chi risiede nel condominio, per ragioni di abitazione o di lavoro, è stabilita e disciplinata dall'assemblea.

Ma come per ogni collegialità, allorché le decisioni non siano assunte con la totalità dei partecipanti, le medesime devono essere assunte a maggioranza.

Il legislatore ha pertanto individuato, nel condominio, il criterio della duplice maggioranza – per

numero di condomini e per valore millesimale – allo scopo di meglio garantire i condomini che si trovino in minoranza. La delibera condominiale è, infatti, un atto collettivo e, pertanto, una volta formatosi, questo vincola tutti i condomini, siano stati essi favorevoli alla decisione assunta, ovvero contrari o si siano astenuti o ancora siano stati assenti all'assemblea nella quale è stata adottata (art. 1137 c.c.).

Ciascun condomino, indipendentemente dalla maggioranza – semplice o qualificata – raggiunta da una determinata delibera, può peraltro impugnarla avanti alla autorità giudiziaria qualora leda i suoi diritti soggettivi e/o reali concernenti la sua persona o i suoi beni di proprietà individuale (Cass. 20 aprile 2001, n. 2001).

Ma se i poteri e i compiti dell'assemblea di condominio sono agevolmente verificabili, non altrettanto definibile è il rapporto che si instaura tra l'assemblea del condominio e lo stesso amministratore con la sua nomina e con la sua accettazione, spesso tacita e implicita, soprattutto nell'ipotesi di sua riconferma nell'incarico.

Sempre il codice civile stabilisce che l'amministratore è il rappresentante del condominio (art. 1131 c.c.), ma certamente non è un rappresentante organico come lo è un amministratore di un ente collettivo fornito di personalità giuridica (ad esempio: l'amministratore di una società per azione o di una società a responsabilità limitata), seppure in entrambi questi enti sussistono sempre l'assemblea dei soci e l'amministratore.

Dalle numerose analogie, che si rinvergono, tra le due discipline la giurisprudenza sta ridisegnando il diritto condominiale, modificando radicalmente l'orientamento seguito per decenni (si pensi, ad esempio, al concetto di nullità o di annullabilità delle delibere condominiali, ovvero alla risoluzione del conflitto di interesse tra l'assemblea e un singolo condomino o l'amministratore).

La teoria prevalente conferisce all'incarico, attribuito dall'assemblea all'amministratore, il valore di un contratto di mandato, seppure *sui generis*.

Infatti l'amministratore di condominio è l'amministratore di tutti i condomini, anche di quelli che hanno votato contro alla sua nomina e di quelli che hanno acquistato una unità immobiliare dopo la sua

nomina (per assurdo potrebbe essere l'amministratore di condomini, tutti diventati tali successivamente al suo conferimento di incarico); non solo l'amministratore ha anche il potere autonomo, a differenza del mandatario, di agire contro i condomini – i mandanti – ad esempio per recuperare coattivamente le quote delle spese condominiali dei condomini morosi ovvero per far rispettare il regolamento di condominio ai condomini che lo avessero violato.

L'assemblea di condominio, pertanto, regolarmente convocata e costituita, delibera, con un mero atto interno, la nomina o la riconferma dell'amministratore e tale delibera rappresenta una proposta contrattuale, soprattutto se si attua in assenza del contraente che deve accettare tale nomina, come accade sovente nella ipotesi di nomina di un nuovo amministratore in sostituzione di uno precedente, revocato o dimissionario che sia.

L'amministratore, accettando il compito attribuitogli dal condominio, stipula con questo un contratto che appunto è qualificato come contratto di mandato.

Ma per meglio definire la natura giuridica del contratto di mandato, si rende necessario prendere in considerazione le seguenti peculiarità sue proprie:

1. obbligatorietà della prestazione del mandatario assunta volontariamente;
2. individuazione dell'oggetto della prestazione del mandatario;
3. valutazione della posizione giuridica di colui che deve compiere atti giuridici validi e leciti finalizzati alla realizzazione di un corretto programma di gestione funzionale al perseguimento dell'interesse del mandante.

La prestazione del mandante, peraltro, deve configurarsi nell'espletamento delle plurime attività e nel disporre le specifiche modalità di azione del mandatario, compreso il potere di imporre al mandatario stesso precise istruzioni vincolanti nell'esecuzione del programma gestorio di cui trattasi.

Le scelte del mandante ineriscono altresì agli strumenti giuridici che il mandatario deve porre in essere sempre al fine di pervenire ad un risultato positivo dell'affare svolto per conto e nell'interesse del mandante stesso.

E in realtà il mandatario spende il nome del mandante in forza del potere di rappresentanza a lui conferito e stipula direttamente i contratti i cui effetti giuridici si producono a favore del patrimonio del mandante medesimo.

D'altronde, secondo la prevalente dottrina non sussiste neppure una contrapposizione tra mandato e rappresentanza considerato che quest'ultima è esclusivamente un mero mezzo tecnico di realizzazione del mandato. È in virtù di questo principio che si può definire l'amministratore di condominio il mandatario dell'ente di gestione "condominio", pur in presenza di un disposto legislativo che gli conferisce la rappresentanza legale del condominio medesimo (art. 1131 c.c.).

Il contenuto e l'esecuzione del mandato si sostanziano nei rapporti obbligatori interni al contratto stipulato tra mandante e mandatario; peraltro il primo deve cooperare affinché l'attività del mandatario produca gli effetti giuridici sfocianti produttivamente nella sua sfera giuridica.

Il mandato, da quanto sopra dedotto, è dunque il contratto tra due parti soltanto; la prima di queste, il mandante, si obbliga a corrispondere normalmente un compenso al mandatario per l'attività da lui espletata, mentre quest'ultimo si obbliga a compiere gli atti giuridici, per conto e nell'interesse del mandante, necessari al perseguimento dei fini del mandante stesso.

Ovviamente una delle due parti contraenti può essere costituita da una pluralità di soggetti, come appunto si verifica nell'assemblea di condominio.

Il mandato, inoltre, è un contratto consensuale in quanto si perfeziona con il semplice incontro delle volontà (ad esempio: proposta e accettazione ovvero proposta ed esecuzione del mandato), senza necessità di altre forme e/o formalità; il mandatario ben può, pertanto, rifiutare la proposta contrattuale di contratto avanzatogli dal mandante.

Considerato *ut supra* l'accordo delle parti, quale requisito essenziale per la validità di ogni tipo di contratto, è ora opportuno analizzarne la causa, la forma e l'oggetto affinché tale contratto concluso si possa definire valido ed efficace.

Ebbene la causa del contratto di mandato è costituita dalla cooperazione giuridica tra il mandante e il

mandatario per la conclusione dell'affare o della gestione che interessa al mandante. L'azione del mandatario deve essere conseguentemente configurata all'utilizzo dei mezzi giuridici più idonei al conseguimento dei risultati economici e sociali voluti dal mandante. E, del resto, i rapporti tra le parti sono disciplinati in prevalenza da norme dispositive inderogabili, tra le quali hanno particolare rilievo quelle concernenti l'agire per conto altrui e la cooperazione tra i contraenti a spese del mandante. Questi, però, non deve solo rimborsare le spese sostenute dal mandatario per l'espletamento del suo incarico, ma deve anche corrispondergli il compenso pattuito; il contratto di mandato si presume infatti oneroso (art. 1709 c.c.).

D'altra parte il mandatario deve operare affinché i risultati attivi della sua gestione confluiscono nella sfera giuridica e patrimoniale del mandante.

La forma del contratto di mandato è, poi, stabilita in funzione del tipo di negozio che il mandatario deve stipulare; normalmente quindi è a forma libera, sempre che non debba essere stipulato un contratto per il quale è prevista la forma scritta a pena di nullità (articoli 1325 e 1350 c.c.).

Infatti tutti i contratti sono stipulati con forma libera, così detta verbale, ad eccezione di quelli per i quali lo stesso codice civile, e le leggi successivamente ad esso emanate, prescrivano la forma scritta (per esempio: un contratto di compravendita di un appartamento già adibito a portineria o un contratto di locazione ad uso abitativo del medesimo appartamento).

Da ultimo è stato affermato che l'oggetto del contratto è rappresentato dalla prestazione del mandatario, ma la dottrina unanime afferma che i requisiti tradizionali di possibilità, di liceità e di determinatezza dell'oggetto (art. 1346 c.c.) devono inerire sia alla prestazione del mandatario, sia agli incumbenti del mandante.

L'oggetto del mandato deve essere pertanto lecito e, quindi, non contrario a norme imperative di legge, all'ordine pubblico e al buon costume.

Dal combinato disposto delle norme sul mandato sopra dedotte emerge che se da una parte la prestazione deve essere eseguita con diligenza e capacità (art. 1710 c.c.), dall'altra devono essere

forniti i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato stesso (art. 1719 c.c.).

Questo dovere di cooperazione, anche economica, del mandante permette la corretta gestione dell'affare tanto da poter raggiungere lo scopo da questi prefissatosi, seppure attraverso l'opera del terzo- mandatario.

D'altronde dottrina e giurisprudenza hanno precisato che "i mezzi necessari" per il perseguimento delle finalità del mandante non devono avere solo natura patrimoniale, ma anche giuridica, in correlazione alle modalità di attuazione delle obbligazioni nascenti dal contratto di mandato.

Quindi tra i mezzi *de quibus* ben possono annoverarsi i documenti utili al negozio da attuare o comunque la possibilità di reperirli e redigerli e/o sottoscriverli.

L'obbligo del mandante di anticipazione dei mezzi necessari per l'esecuzione del mandato conferito si manifesta con particolare evidenza nel mandato di pagamento che è tanto insito nel mandato all'amministratore di condominio da essere stato precisato dal legislatore quale suo obbligo specifico al n. 3 dell'art. 1130 c.c. (incassare le quote condominiali).

In questo caso, quindi, si tratta di un durevole rapporto di cooperazione che può però prevedere in sé singoli affari speciali distinti dal negozio gestorio ordinario annuale (art. 1129 c.c.). E, infatti, come è noto, l'amministratore dura in carica un solo anno per espressa disposizione legislativa con un contratto, dunque, a termine senza necessità di disdetta; peraltro tale durata di un anno può cessare anticipatamente nelle ipotesi di sue dimissioni e di revoca da parte dell'assemblea o da parte dell'autorità giudiziaria, in caso di giustificati motivi (ad esempio: non avere informato l'assemblea di una citazione notificata al condominio che abbia un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni di amministratore).

Al fine, inoltre, di portare a compimento l'incarico ricevuto, il mandatario può esperire addirittura gli strumenti coattivi di riscossione nei confronti dello stesso mandante, tutela questa che nel condominio è privilegiata in quanto il decreto ingiuntivo richiesto dall'amministratore del condominio nei confronti del condomino moroso è provvisoriamente esecutivo (art. 63 disp. att. c.c.).

Per l'esecuzione del mandato di pagamento il mandante infatti deve sempre anticipatamente costituire la "provvista economica" (Carlo Santagata, *Il mandato* – Zanichelli Editore) che il mandatario deve adoperare esclusivamente per la suddetta esecuzione della gestione amministrativa dell'affare da concludere nell'interesse del mandante e della quale deve, altresì, rendere il conto al termine della medesima.

Nella gestione condominiale è facilmente rilevabile il principio *ut supra* esposto stante la strumentalità dei vari atti che il mandatario compie in funzione dell'esatto adempimento dell'obbligo gestorio che si è assunto accettando l'incarico di amministratore del condominio.

Nell'espletamento dell'incarico il mandatario è obbligato soltanto ad adempiere alle obbligazioni assunte verso il mandante e pertanto ben può sospendere i pagamenti verso i terzi o eccepire loro carenze e loro comportamenti che li rendano inadempienti nei confronti del mandante.

Il mandatario deve infatti agire con la diligenza del *bonus pater familias* (art. 1710 c.c.) e se insorgano circostanze ignote al mandante o soprassedere dall'incarico o addirittura discostarsi dalle istruzioni ricevute.

Il concetto di "diligenza del buon padre di famiglia" ha dato vita nel tempo a molteplici interpretazioni: secondo il Terzago nel caso in esame è sufficiente affermare che significa eseguire il mandato con l'accortezza, la prudenza, la perizia e la solerzia di un uomo normale e bene ordinato (G. Terzago, *Il condominio*, Giuffrè Editore, 2006). In caso contrario, e sempre che si tratti di danni derivanti ai condomini da tale negligenza o imperizia, egli è responsabile dei danni concreti dal medesimo provocati. Occorre peraltro che si tratti di danni valutabili economicamente e prevedibili come conseguenza immediata e diretta del comportamento negligente dell'amministratore ad esempio, una negligente conduzione della cosa comune, una negligenza nell'erogare i servizi comuni o il mancato o inesatto adempimento dei suoi obblighi.

Per tale motivo il mandatario deve informare tempestivamente il mandante della eventuale mancanza o inidoneità dei documenti necessari *ex lege* al compimento dell'affare commissionatogli (Cass. 2

marzo 1995, n. 2444).

Non solo tra gli atti necessari al compimento del mandato vanno considerati quelli che si riconnettono all'attività espressamente consentita, non potendosi, però, non tenere contro degli atti il cui compimento sia reso obbligatorio dalla legge, dovendosi anzi ritenere che in una siffatta fattispecie non si ponga neppure il problema dei limiti del mandato, in quanto il mandante non può ignorare che il mandatario è tenuto al rispetto della legge (Cass. 25 giugno 1999, n. 5932).

Il mandante, infine, deve rimborsare al mandatario le anticipazioni che questi avesse pagato con denaro proprio (Cass. 28 novembre 2002, n. 16868), con gli interessi legali dal giorno che sono state corrisposte, e saldargli il compenso dovuto.

I principi sopra dedotti ben si applicano al condominio in quanto la reale amministrazione del condominio è deliberata dal mandante – assemblea - che ne costituisce appunto l'organo deliberativo all'interno della quale si compongono i differenti e, a volte, confliggenti interessi dei condomini.

In tale sede ogni condomino, con il proprio voto, contribuisce a stabilire la gestione ordinaria e straordinaria, dei beni e dei servizi comuni, nonché le eventuali loro innovazioni.

L'amministratore di condominio – mandatario – deve in primo luogo eseguire le delibere dispositive del patrimonio condominiale assunte in sede di assemblea e, inoltre, deve svolgere quel ruolo determinante, con atti e provvedimenti (articoli 1133 e 1135, u.c., c.c.), che consenta di conservare, se non proprio incrementare, non solo il patrimonio e i beni condominiali, ma altresì quelli di proprietà esclusiva, evitando che possano subire conseguenze dannose.

In sostanza l'assemblea non può ignorare o far finta di ignorare l'esistenza di precise normative di natura imperativa, computate le direttive emanate dalla Unione Europea, alla quale, con pieni diritto e potere, aderisce lo Stato italiano e, pertanto, non deve, per meri interessi di risparmio economico, violare tali disposizioni legislative.

Allorché, viceversa, non sussistano leggi che disciplinino uno specifico incombente che, quindi, essendo facoltativo può o meno essere deliberato dall'assemblea, questa deve valutarne i benefici economici che ne derivano per una fondata decisione.

Considerato che la relativa attività espletanda dall'amministratore (ad esempio: stipula dei conseguenti contratti con i professionisti e con l'impresa appaltatrice) e l'assunzione, da parte del medesimo, delle

responsabilità, anche di natura penale, connesse all'essere il committente dei lavori, quale legale rappresentante del condominio legislativamente ed espressamente individuato come tale, esulano dalla esecuzione della gestione ordinaria conferitagli all'inizio della annualità condominiale, l'assemblea deve deliberare anche il compenso suppletivo dovuto all'amministratore per i suddetti ulteriori incombenti.

Qualora l'assemblea venisse meno agli obblighi per la stessa previsti, ai sensi degli articoli 1719 e 1720 c.c., l'amministratore ha il diritto di ottemperare, quale mandatario, alle norme imperative di legge e a pretendere, dal mandatario stesso, il rimborso delle relative spese, anche con azione giudiziaria; infatti in capo all'amministratore deve riconoscersi l'obbligo giuridico di attivarsi per evitare situazioni potenzialmente idonee a cagionare la violazione della regola del *neminem laedere* (Cass. Pen. 25 gennaio 2003, n. 9027) e, conseguentemente, deve porvi rimedio addebitando al mandante – tutti i condomini – il relativo costo.

Del resto la responsabilità per i danni causati a terzi, da un comportamento illecito, derivano sia da un contratto stipulato *inter partes* con cui l'agente ha assunto su di sé tale responsabilità sgravandone l'altro contraente, sia dalle stesse disposizioni di legge, tra le quali particolare rilievo presentano l'art. 40 c. p. (rapporto di causalità) e l'art. 2043 c. c. (risarcimento per fatto illecito), senza dimenticare le leggi speciali in tema di sicurezza degli impianti degli edifici condominiali.

D'altronde non si deve dimenticare che il condominio è sempre garante, nei confronti del danneggiato, del soggetto autore materiale del fatto che ha determinato l'evento dannoso. E la responsabilità per l'amministratore di un condominio sorge nel preciso momento in cui gli viene conferita la nomina ed è sottoposta alle seguenti condizioni:

- 1) che sussista il danno;
- 2) che il danno sia conseguenza del comportamento illecito dell'amministratore;
- 3) che tra le attribuzioni dello stesso e l'evento dannoso sussista un rapporto eziologico, sia pure occasionale;

4) che l'incombenza affidata abbia cioè determinato una situazione tale da rendere possibile o, quanto meno, da agevolare la commissione del fatto illecito.

L'amministratore di condominio, pertanto, in forza dei principi fondamentali di prevenzione e precauzione, deve sempre, al fine di evitare non solo gli incidenti, ma anche il mero pericolo di incidenti, rispondendone, in caso contrario, personalmente in sede penale (Cass. Penale 19 giugno 1996, n. 781) e in sede civile prevedere le conseguenze delle sue azioni e omissioni.

Per questa ragione allorché l'amministratore ritenga sussistere un pericolo di danno deve assumere i provvedimenti urgenti necessari e convocare indilatamente un'assemblea per far deliberare gli interventi più opportuni (ad esempio bloccare il funzionamento dell'ascensore e convocare un'assemblea per deliberare il cambio delle funi o il cambio del sistema paracadute).

Non sempre, però, l'amministratore ha il diritto, e il potere, di intervento autonomo limitato alla fattispecie di un pericolo tale da determinare una riparazione urgente e indifferibile.

Peraltro, qualora convocata l'assemblea questa neghi la costituzione di un fondo economico *ad hoc*, l'amministratore, oltre a far emergere dal verbale i nominativi dei condomini dissenzienti, può o ricorrere all'autorità giudiziaria affinché ai sensi dell'art. 1105 c. c. ordini l'esecuzione delle opere necessarie ad eliminare qualsiasi rischio di danni, soprattutto alle persone (Cass. 20 aprile 2001, n. 5889), ovvero denunciare la circostanza alle autorità pubbliche competenti (Sindaco, Vigili del Fuoco, Procura della Repubblica) in relazione al pericolo manifestatosi.

Del resto ogni norma giuridica che costituisce, unitamente alle altre, il complesso di un ordinamento giuridico di una Nazione, ha una sua precisa finalità che è quella di contenere in se stessa un comando col quale viene imposto ai destinatari di tale comando un determinato comportamento lecito da tenere.

Già gli antichi Romani rilevavano che *virtus legis haec est: imperare, vetare, permettere, unire*.

La concezione del comando è però, via via nel tempo, stata superata per cui è lecito oggi ritenere che una formula giuridica più che altro consenta ed espliciti quello che è permesso effettuare.

Il vero significato della coercibilità della norma giuridica è che consente di applicare ai trasgressori, da parte dello Stato, delle sanzioni punitive; per tale motivo si realizza un momento di valutazione dei

comportamenti dei soggetti destinatari della norma per accertare se il comportamento concreto da essi attuato sia conforme a quello autorizzato dalla stessa norma giuridica.

Si deve altresì rilevare che le fonti del diritto privato hanno una loro gerarchia di importanza e evidentemente la prima fonte suprema di diritto è la Carta costituzionale.

Successivamente intervengono le leggi costituzionali e, a livello immediatamente inferiore, le leggi statali e i regolamenti; a un livello ancora inferiore si rinvencono le leggi e i regolamenti regionali e i regolamenti degli enti pubblici autonomi minori, quali le province e i comuni o altri enti pubblici che vengono riconosciuti dall'ordinamento italiano. Restano fuori dal quadro delle fonti normative gli usi e le consuetudini, anche se sono effettivamente previsti dall'art. 8 delle disposizioni preliminari al codice civile, quali generatori di effetti giuridici.

Non vanno dimenticate poi, nell'attuale momento storico, le norme di particolare organizzazione internazionale a cui l'Italia appartiene come il regolamento e le disposizioni dell'Unione Europea e eventualmente anche dell'ONU.

Si deve rammentare, altresì, che i regolamenti, che contengono norme emanate da organi diversi da quelli legislativi, hanno una funzione decisamente inferiore rispetto alle normative statali, potendo tra l'altro intervenire soltanto su materie concorrenti per le quali non vi sia un esplicito divieto di legge.

Da quanto sopra premesso è evidente che una normativa sul libretto di fabbricato, finalizzato alla conservazione del patrimonio immobiliare esistente, in particolare per la sua sicurezza, trova nell'attuale normativa uno scarso rilievo imperativo; le stesse norme in vigore, tra le quali la legge regionale del Lazio 12 settembre 2002 n. 31, che lascia la facoltà ai Comuni di disporlo in particolari fattispecie, prevedendone altresì modalità e procedure, o i regolamenti comunali, che, *ut supra*, dedotto si pongono praticamente all'ultimo posto della gerarchia delle fonti del diritto, seguiti soltanto dagli usi e consuetudini, non hanno una estensione capillare su tutto il territorio dello Stato e, quindi, soltanto laddove sono previsti nei regolamenti comunali devono essere in realtà attuati, nei limiti dai medesimi individuati.

Né il fascicolo immobiliare previsto nella norma UNI 10801, che pur prevede numerosi elaborati grafici tecnici, soprattutto degli impianti dell'edificio condominiale, costituisce una fonte coercitiva per cui l'amministratore di condominio possa avvalersi per raggiungere quello scopo ultimo del *neminem*

laedere che si è sopra analizzato, in particolare, nell'esame dell'art. 2043 codice civile e dell'art. 40 codice penale.

Si riporta in tal senso una recente pronuncia della Suprema Corte secondo la quale: "È configurabile una responsabilità aquiliana dell'amministratore di un condominio che, in presenza di scritte offensive di un terzo e, quindi, di un fatto che integra un reato, non abbia provveduto, una volta sollecitato dalla parte lesa, all'eliminazione delle stesse, evitando in tal modo che il reato fosse portato a ulteriori conseguenze." (Cass. Pen. 21 giugno 2002, n. 9055).

Se ci fosse una legge imperativa sicuramente l'amministratore di condominio potrebbe nominare un tecnico di sua fiducia per redigere il fascicolo di fabbricato, soprattutto al fine di evitare, nel caso di vizio nella sua compilazione, una *culpa in eligendum* che lo sanzionerebbe nell'ipotesi del verificarsi di eventi previsti dalla legge penale come reati.

Da quanto sopra esposto, emerge che, allo stato, un amministratore di condominio, non solo non ha un obbligo giuridico di porre all'attenzione dell'assemblea la questione della sicurezza della struttura del fabbricato, ad eccezione di quella inerente alla sola sicurezza degli impianti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, ma neppure ha gli strumenti tecnici al fine di conseguire un utile risultato.

Ne consegue che nessuna responsabilità può porsi a carico dell'amministratore di condominio per eventi nefasti conseguenti alla mancata adozione di un libretto di fabbricato, purché non si rinvenano gli estremi di un crollo o di un pericolo di crollo dell'edificio in relazione a una omessa manutenzione del medesimo, ipotesi queste previste dagli articoli 2051 c.c. (Cass. 29 novembre 2006, n. 25243) e 2053 c.c. (Cass. 27 gennaio 2005, n. 1666) e punite dagli articoli 676 c.p.c. (Cass. Pen. 17 luglio 2003, n. 30216) e 677 c.p.c. (Cass. Pen. 3 febbraio 2004, n. 4032), anche se questi ultimi sono stati depenalizzati e trasformati in illeciti amministrativi ex D. Lgs. 30 dicembre 1999, n. 507.

Né si deve dimenticare le responsabilità dell'amministratore per il reato previsto dall'art. 434 c.p. che sussiste allorché l'evento dannoso sia collegato con nesso di causalità a una condotta negligente, imprudente, o imperita (Cass. Pen. 20 febbraio 2007, n. 19342).

Concludendo, quindi, si può affermare che è opportuno insistere per conseguire legislativamente il fascicolo del fabbricato, ma contemporaneamente è necessario, da una parte, richiedere incentivi di

natura reale e finanziaria a favore dei condomini che provvedono alla realizzazione di tali fascicoli e, dall'altra, insistere affinché vi sia un effettivo risparmio assicurativo sulla polizza globale dei fabbricati

allorché a questa venga allegato il fascicolo del fabbricato.

In questo modo i condomini che possono intravedere un risparmio economico progressivo nel futuro, per una rivalutazione commerciale del proprio bene immobile, possono indursi a deliberare il fascicolo del loro fabbricato, che comporta, peraltro, un costo ammortizzabile nel tempo, con il risparmio economico delle spese di assicurazione.

Si può altresì prevedere un obbligo dell'amministratore, qualora sia revocato o dimissionario, di consegnare all'amministratore subentrante il documento *de quo*, quale documento necessario del condominio alla stregua del certificato energetico e della sicurezza degli impianti, questi si legislativamente previsti, *ut supra* dedotto.

Pisa, 13 maggio 2008

Avv. Gian Vincenzo Tortorici