

ANACI VERONA



**RISPARMIO ED EFFICIENZA ENERGETICA NEI
FABBRICATI IN CONDOMINIO**

relazione

*“Amministrare il condominio oggi: una professione tra
ruoli privati e ruoli pubblici di rilevanza sociale”*



Voi & Partners
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

1. *Il rapporto giuridico che intercorre tra amministratore di condominio e condomini*



Giurisprudenza e dottrina sono concordi nel ritenere che il rapporto giuridico che intercorre tra amministratore di condominio e condomini sia il “contratto di mandato” regolato dall’art. 1703 e ss. C.c.

“Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell’altra”

Richiamando due insigni giuristi (Corona, *Contributo alla teoria del condominio negli edifici*, Milano 1974; Terzago, *Il Condominio, Trattato Teorico-Pratico*) *nel condominio l’incarico viene conferito da più persone con un unico atto e nell’interesse comune, cioè mediante deliberazione dell’assemblea.*

Nel condominio il contenuto del mandato è preordinato dalla legge, dal regolamento di condominio o dall’assemblea, da qui il vincolo di tutti i partecipanti e il potere dell’amministratore mandatario di agire contro il condomino (mandante) inadempiente.

*1. Il rapporto giuridico che intercorre
tra amministratore di condominio e condomini*



Quindi il rapporto tra amministratore e condomini è basato su due categorie giuridiche conosciute ed accettate:

-Il mandato collettivo: in cui l'incarico viene conferito contestualmente da più persone per uno scopo comune;

-il mandato "ex lege": , il cui contenuto è preordinato dalle norme, le quali fissano i compiti del mandatario, ed i poteri dei mandanti.

*1. Il rapporto giuridico che intercorre
tra amministratore di condominio e condomini*



Se noi compariamo gli articoli del codice civile sull'amministratore di condominio con quelli sul mandato notiamo infatti:

-art. 1130 (attribuzioni dell'amministratore)= art.1711 (limiti del mandato)

-art. 1131 (rappresentanza) = art. 1704 (mandato con rappresentanza)

-art.1130 u.c. (rendiconto) = art.1713 (obbligo di rendiconto)

*1. Il rapporto giuridico che intercorre
tra amministratore di condominio e condomini*



Se approfondiamo l'analisi notiamo qualcosa di più sul potere di compiere uno o più atti giuridici:

-art. 1133 (provvedimenti dell'amministratore)

art.1711 (limiti del mandato)

-art. 1130 n.3 (contributi e spese)

art.1719 (mezzi necessari per l'esecuzione del mandato)



1. *Il rapporto giuridico che intercorre tra amministratore di condominio e condomini*

“Secondo la giurisprudenza consolidata, poi, l'amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. Orbene, la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni - ai compiti ed ai poteri - stabilite dall'art. 1130 cod. civ..”

Cass. Sez. unite: 8.4.2008 n.9148

1. *Il rapporto giuridico che intercorre
tra amministratore di condominio e condomini*



Il mandato *ex lege*, sembra essere il richiamo
all' "ufficio di diritto privato"

Cioè il contenuto dei compiti e poteri è preordinato dalle norme le quali fissano i compiti del mandatario ed i poteri dei mandanti.

Nella costruzione teorica l' Ufficio di diritto privato è punto di confluenza tra interessi dell'ordinamento e interessi delle parti.

Il titolare dell' Ufficio si trova in una particolare relazione con i soggetti amministrati e si sostanzia nell'espletamento di una funzione, cioè di una attività che costui, in virtù di un interesse proprio alla cura di interessi altrui, ha il potere ed il dovere di porre in essere, essendo soggetto da un sistema sanzionatorio. (Macioce, *Ufficio di diritto privato*, in *Enciclopedia del diritto*, Milano 1992)



2. *l'art. 1130 c.c. sui doveri dell'amministratore e i doveri nascenti dalle leggi speciali*



L' art. 1130 c.c. ormai è noto non risolve tutti i doveri dell'amministratore nella gestione del condominio e l'interpretazione della norma tra i rigidi parametri delle delibere assembleari e:

- Disciplina dell'uso delle cose comuni;
- Prestazione dei servizi comuni;
- Manutenzione ordinaria delle parti e servizi comuni;
- Conservazione dei diritti dei condomini sulle parti comuni.

?Con la costruzione del rapporto amministratore-condomini come mandato *ex lege* ovvero *ufficio di diritto privato*, si allargano i compiti dell'amministratore ad interventi e adempimenti che lo stesso ha il potere (1133 c.c.) e dovere (art.1176 comma 2 c.c.) di porre in essere potendo essere soggetto ad un sistema sanzionatorio sia privato (assemblea) che pubblico (Stato)?

2. *l'art. 1130 c.c. sui doveri dell'amministratore e i doveri nascenti dalle leggi speciali*



? O forse dal legislatore l'amministratore è visto come un possibile “mediatore sociale” nel senso di vedere il suo ruolo nell' agire privato come veicolo che può contribuire verso i cittadini (condomini) alla tutela dell'ambiente, della sicurezza, e di tutela, più in generale, della persona ?

Se poniamo attenzione alle prime leggi – orientate – verso i problemi sociali dell'abitare:

- Legge 13/89
- Legge 122/89

Notiamo come l'attenzione del legislatore è però individuata sull' assemblea dei condomini facilitando le sue decisioni con un abbattimento delle maggioranze.

2. *l'art. 1130 c.c. sui doveri dell'amministratore e i doveri nascenti dalle leggi speciali*



Con la legge 10/91
-Si iniziano ad introdurre –

“i processi di trasformazione dell'energia, di ridurre i consumi di energia e di migliorare le condizioni di compatibilità ambientale dell'utilizzo dell' energia a parità di servizio reso e di qualità della vita, le norme del presente titolo favoriscono ed incentivano, in accordo con la politica energetica della Comunità economica europea, l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi di energia nella produzione e nell'utilizzo di manufatti, l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, la riduzione dei consumi specifici di energia nei processi produttivi.....”

MA SEMPRE ALL'ASSEMBLEA, SEPPUR CON MAGGIORANZE RIDOTTE E' DEMANDATO IL POTERE DI DECISIONE.

2. l'art. 1130 c.c. sui doveri dell'amministratore e i doveri nascenti dalle leggi speciali



Rimanendo in tema di energia

L'art.6 del D.Lgs. 19.8.2005 n.192, come modificato dall'art. 35 comma 1-bis del D.L. 25.6.2008 n.112 (legge 2008/133) prevede che entro il 1 luglio 2009 le singole unità immobiliari, nel caso di vendita a titolo oneroso devono dotarsi del "certificato di qualificazione energetica".

La certificazione dei singoli appartamenti può anche fondarsi

"su una certificazione comune dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune (art.2 comma a))

E l'attestato di certificazione energetica dell'edificio è necessario per ottenere incentivi ed agevolazioni finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche.

2. l'art. 1130 c.c. sui doveri dell'amministratore e i doveri nascenti dalle leggi speciali



Ma anche in questo caso di un ruolo diretto – imposto propulsivo dell'amministratore non è previsto dalle norme rimandando all'assemblea dei condomini gli interventi.

-art.26 comma 2 legge 10/91

“2. Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'[articolo 1](#), individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali.”

3. *Il rapporto tra amministratore – condomini e legislatore nazionale*



La recente sentenza della Cassazione del 16.10.2008 n. 25251 in tema di responsabilità dell'amministratore, ribadendo che oggi a causa dei numerosi compiti che presidiano la gestione del condominio, una società di servizi può assolvere alle incombenze in modo più efficace, ha indicato un elenco di "numerose e gravi responsabilità ascritte all' amministratore":

3. *Il rapporto tra amministratore – condomini e legislatore nazionale*

segnalando:

- il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152: in materia di acqua e inquinamento
- il D.L. 25 giugno 2008, n. 112, in materia di Certificazione energetica;
- il Decreto Min. Svil. 22 gennaio 2008, n. 37, in materia di impianti;
- la L. 27 marzo 1992, n. 257 e il D.M. 6 settembre 1994, sulla bonifica dall'amianto;
- il D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115, in materia di coibentazioni;
- il D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37. sul certificato di prevenzione incendi e manutenzione degli impianti; ed il relativo D.M. Interno 16 maggio 1987, n. 246 e D.M. Interno 1 febbraio 1986: contenenti le corrispondenti norme tecniche;
- il D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162: sulla manutenzione degli ascensori e sulle relative verifiche, certificazione Ce e tenuta del libretto d'impianto;
- il D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e il D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 551 sulla nomina del terzo responsabile degli impianti di riscaldamento;
- il D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, sulla frequenza obbligatoria da parte del portiere del corso d'informazione su rischi, pronto soccorso e prevenzione incendi;
- il D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, sulla durata dei lavori, rischiosità e idoneità delle imprese e verifica della redazione del piano di sicurezza e di coordinamento).



PROFILI LEGALE SULLA SICUREZZA

VALUTAZIONE DEI RISCHI
SEMBRA ESSERE OBBLIGATORIO PER IL CONDOMINIO.

ha un contenuto più ampio di quanto stabilito dall'articolo 4 del Dlgs 626/94, attesa la sua obbligatorietà per il condominio, (Benedetti)

occorre notare che l'articolo 28, comma quinto, del Testo unico, per le imprese che impiegano fino a 10 lavoratori (quale è il caso più diffuso nel mondo condominiale, il quale vede ordinariamente al massimo l'impiego di un portiere per singolo edificio), prevede un regime di favore:

il documento può essere redatto sulla base di procedure standardizzate previste dall'articolo 6, comma ottavo lettera f), ed elaborate entro il 31 dicembre 2010 con decreto del ministero del Lavoro;

3. *Il rapporto tra amministratore – condomini e legislatore nazionale*



Ma tra questo esempio di norme dove potrebbe venire in gioco una responsabilità dell'amministratore, una

- responsabilità diretta –

E non "scriminata" da una volontà assembleare, allo stato sembra ritrovarsi solamente nelle norme previste nel

-D.Min.Svil, n.37 2008

- T.U. S.S. 9.4.2008 n.81 (formazione e informazione del dipendente e piano di sicurezza e coordinamento).

? *E' allora con riferimento a questo quadro normativo che ritorna in gioco la costruzione teorica dell' ufficio di diritto privato?*

4. **Obblighi imposti dal legislatore, rifiuto dell'assemblea dei condomini e conseguente comportamento dell'amministratore**



Il problema non può essere affrontato se non con riferimento ai dati iniziali di questa breve analisi e cioè che il rapporto che lega l'amministratore al condominio è un mandato EX LEGE quindi:

- Se è vero che i condomini nel loro operare, attraverso l'assemblea, devono attenersi alle prescrizioni di legge,
- è anche vero che l'amministratore non può discostarsi dal mandato ricevuto ma, al contempo, richiamata la teoria dell'ufficio di diritto privato, se non adempie ai precetti imposti dal legislatore può incorrere in sanzioni.
- Quindi se l'assemblea non delibera correttamente (TUSS – L.46/90 – ecc. ecc.) o anche dichiara di sollevare l'amministratore, questi non è esonerato da responsabilità.

4. **Obblighi imposti dal legislatore, rifiuto dell'assemblea dei condomini e conseguente comportamento dell'amministratore**



Inoltre l'amministratore non potrebbe ordinare interventi contro la volontà dell'assemblea poiché questi rimarrebbero a suo carico dal punto di vista patrimoniale e comporterebbero la revoca dal mandato.

L'unica via percorribile ritorna ad essere quella delle dimissioni.

4. **Obblighi imposti dal legislatore, rifiuto dell'assemblea dei condomini e conseguente comportamento dell'amministratore**



CONCLUDENDO:

PER L'ATTUAZIONE DEI FINI DELLO STATO DI RISPARMIO ED EFFICIENZA ENERGETICA NEI FABBRICATI IN CONDOMINIO,

L'AMMINISTRATORE HA UNA FUNZIONE DI
- mediatore sociale -

Avendo la possibilità -in forza dei poteri di convocazione e predeterminazione dell'ordine del giorno - dell'assemblea di informazione e sensibilizzare i cittadini, sui problemi energetici.

