

Gli atti conservativi delle parti comuni

QUALI SONO E COME COMPIERLI

di Ferdinando della Corte *

"Il dubbio cresce con la conoscenza"
(Goethe)

LE NORME

Art. 1130, 1° comma, punto 4), c.c. Attribuzioni dell'amministratore.

"L'amministratore ... deve:

4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio."

Prima della nota riforma del 2012 l'articolo citato prevedeva gli atti conservativi *"dei diritti inerenti alle parti comuni"*.

Al di là della diversa terminologia da un punto di vista sostanziale non ci sono differenze rilevanti.

La casistica e le problematiche sono rimaste invariate.

Art. 1129, 7° comma, c.c.

"Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto ... omissis ... ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni ...".

Superati, e ancora non del tutto, i gravi problemi di interpretazione della norma scritta in modo tanto sciatto, i commentatori sono sufficientemente concordi nell'individuare negli atti conservativi quelli che un amministratore cessato deve comunque compiere.

Sempre che oggi, trascorsi sei anni dalla novella, qualcuno possa dire con certezza quando un amministratore sia *"cessato"*.

COSA SONO

Gli atti conservativi sono le attività materiali e giudiziarie che l'amministratore di immobili ha il potere e il dovere di compiere per prevenire o far cessare comportamenti che pongono a rischio o creano danno alle parti comuni.

In altre parole l'amministratore di immobili deve provvedere alla manutenzione e alla custodia del bene a lui affidato dai mandanti (i condomini) cioè deve provvedere alla gestione del bene, ma questo implica necessariamente che lui abbia anche il preciso dovere professionale di intervenire per prevenire pregiudizi al bene comune e/o per eliminare quelli già sorti.

Deve intervenire con la massima sollecitudine quando si profili un rischio o un evento dannoso si sia verificato.

Deve intervenire sul piano materiale e deve intervenire sul piano processuale.

Non intervenire vuol dire porre in essere un comportamento omissivo che costituisce una grave responsabilità professionale dell'amministratore, suscettibile di essere sanzionata con la revoca giudiziale. Oltre che avere possibili conseguenze in ambito civilistico (risarcimenti) e anche penale.

Come avvocato mi occupo del versante giuridico, lasciando ai ben più preparati e pratici amministratori l'esame delle attività materiali.

Gli atti conservativi giudiziari sono:

- il ricorso d'urgenza,
- le azioni possessorie,
- la denuncia di nuova opera,
- la denuncia di danno temuto,
- in casi rari il giudizio petitorio.

Esamineremo i vari tipi di azione giudiziaria, ma sin d'ora sottolineo che la scelta dell'azione sarà dell'avvocato.

È importante per l'amministratore di immobili la consapevolezza che di fronte a certe situazioni gravi ed urgenti è tenuto ad agire senza necessità di preventiva delibera assembleare.

Egli ha la pienezza della legittimazione processuale.

LA LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE

Logica conseguenza della necessità di agire con la massima sollecitudine possibile è il potere/dovere dell'amministratore di agire di sua iniziativa, senza che sia necessaria una preventiva delibera autorizzativa assembleare, sicché commetterebbe un errore professionale l'amministratore che chiedesse ai condonimi l'autorizzazione a procedere giudizialmente.

Quindi l'amministratore è *tenuto ad agire*, promuovendo di sua iniziativa i ricorsi cautelari e il ricorso d'urgenza, nei casi in cui è necessario e pressante tutelare i beni e i servizi comuni prevenendo un possibile rischio, ovvero per limitare e/o eliminare i danni già in essere.

Cioè l'amministratore deve agire in tutti quei casi in cui la necessità e l'urgenza di avere un provvedimento giudiziario renderebbero inutile, visti i tempi della giustizia, un provvedimento giudiziario emesso alla fine di un processo ordinario.

In tutti questi casi l'amministratore di condominio è un libero professionista a tutto tondo, che valuta e decide senza avvalersi di una preventiva delibera condominiale.

Avvalendomi dell'immagine iconografica utilizzata dal Dott. Alberto Celeste in una sua relazione tenuta in un convegno giuridico di qualche anno fa, quando l'amministratore agisce in via autonoma, liberandosi dagli stretti vincoli posti dal contratto di mandato, allora è simile a Zorro, non a Bernardo il servo muto e sempre obbediente : cioè agisce in piena autonomia, assumendosi i relativi rischi professionali.

Ma deve farlo.

Vuol dire che l'amministratore di immobili deve valutare, in base alle sue specifiche competenze professionali, se la situazione presenti i caratteri dell'urgenza e della necessità di un pronto intervento, così da legittimare ed imporre la sua iniziativa giudiziaria, senza chiedere l'autorizzazione all'assemblea.

In tal caso è suo compito anche la scelta dell'avvocato a cui affidare l'incarico, con il quale deve avere uno stretto rapporto di cooperazione.

Prima di affidare l'incarico ad un legale l'amministratore deve chiedergli un preventivo scritto, per evitare amare sorprese all'esito del giudizio.

Deve farlo sempre.

Aggiungo che, se non riceve il preventivo, l'amministratore farà bene a cambiare legale.

Sottolineo che in tutti questi casi, dove l'amministratore agisce senza alcuna rete protettiva (non ha delibera alle spalle), è fondamentale il rapporto con il legale, al quale l'amministratore deve poter chiedere consiglio, valutando insieme a lui pro e contro dell'azione giudiziaria.

LA VARIE TIPOLOGIE

A) *Il ricorso d'urgenza*

Il ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. è il più frequente.

E in particolare il ricorso d'urgenza per ottenere in via forzosa il passaggio delle consegne.

Deliberata la nomina del nuovo amministratore, espressa da questi l'accettazione della nomina secondo quanto previsto dal novellato secondo comma dell'art. 1129 c.c., da quel momento il nuovo amministratore è a tutti gli effetti il legale rappresentante del condominio, quindi con tutti i poteri, diritti e doveri che tale incarico comporta e, di conseguenza, con tutte le responsabilità che ne derivano.

È necessario pertanto che il nuovo amministratore riceva al più presto le consegne, perlomeno la consegna della documentazione attuale e di quella più importante, come potrebbe essere il CPI dell'autorimessa, la polizza globale fabbricato, la documentazione relativa agli impianti.

In caso di sinistro il non avere ricevuto la documentazione non solleva il nuovo amministratore dalle responsabilità personali sia in sede penale che civile, a meno che non dimostri di aver fatto il possibile per ottenere tale documentazione.

Quindi l'amministratore neo nominato, dopo aver più volte sollecitato per iscritto – non al telefono – l'amministratore uscente senza ottenere risultati concreti, *deve agire in sede giudiziaria, promuovendo il ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c.* (alcuni Tribunali accettano anche che i documenti siano chiesti tramite ricorso per decreto ingiuntivo).

Deve farlo di sua iniziativa, non deve andare a chiedere l'autorizzazione all'assemblea dei condomini.

Deve farlo in modo sollecito, si parla di qualche settimana non di qualche mese, e, si badi bene, il nuovo amministratore esercita quest'azione giudiziaria non tanto nella speranza di ottenere i documenti, ma quanto per avere la prova certa di avere fatto tutto quanto in suo potere per cercare di ottenerli.

Il ricorso urgente, in questo caso, serve innanzitutto per avere un "patentino" che ci possa scagionare.

B) Azioni possessorie

Le azioni a tutela del possesso sono disciplinate dal Libro Terzo, Titolo VIII, Capo III, artt. 1168- 1170 del c.c.

Esattamente gli artt. 1168 e 1169 c.c. disciplinano l'azione di *reintegrazione nel possesso*.

L'art. 1170 c.c. l'azione di *manutenzione nel possesso*.

Sono procedimenti rapidi – sempre in rapporto alla durata delle cause ordinarie – la cui durata si calcola in mesi e non in anni.

Sono procedimenti sommari, cioè l'indagine non è completa e approfondita come nella cause ordinarie, avendo come scopo il ristabilire la situazione preesistente, tutelando il mero fatto di essere possessori di un bene.

Come il ricorso d'urgenza, vengono introdotti tramite il deposito di un ricorso, non con l'atto di citazione.

Il ricorso viene depositato in Tribunale che con un decreto designa il Giudice e stabilisce il giorno dell'udienza.

B1) L'azione di reintegrazione.

È l'azione giudiziaria che ha il diritto di promuovere colui che sia stato *spogliato* del possesso di un bene in modo occulto o in modo violento.

L'elemento caratterizzante è appunto lo spoglio, cioè la patita privazione della disponibilità del bene.

Occorre aver ben presente che l'azione possessoria deve essere avviata entro l'anno dello spoglio patito.

Trascorso l'anno l'azione è improcedibile.

Nel caso del condominio, l'azione può essere esperita, ad esempio, nei confronti del condomino o terzo che si impossessi di un bene condominiale.

Si pensi a chi occupi un cortile o un lastrico o un locale condominiale, impedendone l'accesso agli altri condomini, alzando per esempio un muro o creando delle barriere fisse o occupandoli con manufatti fissi.

In tutti questi casi l'amministratore ha il *potere/dovere* di agire in via diretta, senza chiedere l'autorizzazione all'assemblea.

Sottolineo la parola *dovere*.

È suo compito tutelare il bene comune, dando l'incarico ad un legale di sua fiducia, chiedendo al Tribunale non di accertare chi sia il proprietario del bene, non potrebbe farlo, bensì di eliminare lo spoglio, restituendo il libero possesso del bene a tutti i condomini o a quella parte dei condomini.

L'azione per rivendicare la proprietà di un bene può essere esercitata solo dai condomini in prima persona.

Nel caso dell'azione possessoria il condominio deve affermare e dimostrare che aveva il libero possesso del bene (ad esempio del cortile o del lastrico) e chiedere al Tribunale di ordinare la reintegrazione nel possesso del bene medesimo.

B2) L'azione di manutenzione.

L'azione di manutenzione ha due finalità:

- reintegrare nel possesso chi ne sia stato spogliato senza violenza e in modo non clandestino ;
- far cessare le "molestie" dette anche "turbative".

Le "molestie" possono essere e quasi sempre sono di natura materiale (interruzione del deflusso delle acque, taglio degli alberi, violazione delle distanze) o, più raramente giuridiche.

Per semplificare, la distinzione tra lo "spoglio" sanzionabile in base all'art. 1168 c.c. e la "molestia" sanzionabile in base all'art. 1170 c.c. si deve far riferimento alle conseguenze pratiche: se l'azione determina la perdita totale del possesso del bene, allora si tratta di "spoglio". Infatti in questo caso il possessore è totalmente privato del possesso del bene.

Nel caso di molestia vi è una limitazione parziale.

LA DENUNZIA DI NUOVA OPERA

L'art. 1171 c.c. consente al proprietario e al possessore di agire allorché teme che da una nuova opera (intrapresa sul proprio fondo o sul fondo altrui) possa derivare un danno al proprio bene.

Questo particolare tipo di processo può essere intrapreso se la nuova opera non sia stata terminata e non sia stata iniziata da oltre un anno.

Un caso esemplificativo è l'avvio dei lavori per l'installazione ex novo dell'impianto ascensoristico a cure e spese di uno o più condomini in modo del tutto autonomo.

È loro pieno diritto farlo. Non hanno necessità di una preventiva autorizzazione assembleare.

Ma nel realizzare tale opera non devono minacciare la stabilità e la sicurezza e non devono alterare il decoro dell'edificio.

Se l'amministratore ritenga che da tale opera possa derivare un danno al bene comune (ad esempio un taglio delle scale in misura eccessiva) può chiedere al Tribunale il fermo dei lavori e il ripristino dei luoghi, prima che l'opera sia conclusa.

LA DENUNZIA DI DANNO TEMUTO

In forza dell'art. 1171 c.c. il proprietario o il possessore che abbiano il timore che da un edificio, da un albero o altra cosa derivi il pericolo di un danno grave e imminente possono agire affinché il tribunale emani i provvedimenti necessari per eliminare il pericolo.

Un caso frequente è quello di un albero di alto fusto pericolante sito in un giardino confinante con il condominio: di fronte all'inerzia del proprietario il

condominio, e per lui l'amministratore di condominio, può adire l'Autorità Giudiziaria per cheidere l'eliminazione del pericolo.

ESEMPI PRATICI DI ATTI CONSERVATIVI GIUDIZIARI

L'amministratore è *legittimato* ad agire per ottenere dal Tribunale che siano individuate le cause di infiltrazioni d'acqua, quindi le conseguenti responsabilità, e siano emanati i provvedimenti necessari per la loro eliminazione. Si pensi alle infiltrazioni provenienti dalla terrazza di proprietà esclusiva, con conseguente danneggiamento delle abitazioni sottostanti e/o di parti comuni.

L'amministratore è *legittimato* ad agire per ottenere la demolizione di un manufatto realizzato dal proprietario dell'ultimo piano in violazione delle prescrizioni edilizie e antisismiche (Cass. II Sez, n. 17484/2006) (Codice del Condominio, Diretto da Alberto Celeste, Giuffrè Editore, pag.676).

L'amministratore *non è legittimato* a stipulare la polizza globale fabbricato a favore di un condominio che ne sia privo. La stipula della polizza non è un'attività giudiziaria.

Nel caso di un contratto di appalto di lavori a terzi il controllo dei beni comuni è attribuito (anche) all'amministratore, salvo il caso che l'appaltatore sia posto contrattualmente nel ruolo di custode esclusivo dei beni sui quali eseguire i lavori.

Pertanto l'amministratore deve fare attenzione che i beni comuni non arrechino danni a terzi, ad esempio con materiali lasciati in posti di passaggio o con la creazione di buche che possano costituire un'insidia. In tali ipotesi l'amministratore è *legittimato* ad agire a tutela dei condomini e del bene comune (Cass. II Sez, n. 25251/2008).

Nel caso in cui una canna fumaria venga appoggiata sulla facciata condominiale da un condominio, in astratto comportamento lecito perché previsto dall'art. 1102 c.c., l'amministratore è *legittimato* ad agire se ritenga che la canna fumaria deturpi il decoro e l'estetica della facciata o possa costituire un pericolo per i condomini o i terzi.

* Consulente legale ANACI Roma