

## Qui Centro Studi Roma: Baveno 2025

di Gisella Casamassima \*

Il 27/3/2025 si è svolto a Baveno, Grand Hotel Dino, il VI incontro organizzato dal CSN ANACI dedicato al dibattito tra i consulenti dei Centri Studi Locali, su tre temi, tutti estremamente interessanti e di attualità:

### **Dibattito 1**

Il quesito ha ad oggetto la responsabilità *ex lege* in capo all'Amministratore, in materie nelle quali sono richieste specifiche competenze che esorbitano da quelle tipiche del Professionista (ad esempio il responsabile dell'impianto termico ex DPR 74/2013 e responsabile dei lavori ai fini della sicurezza in capo al committente ex D. Lgs. 81/2008). Il quesito verte sulla legittimità o meno di una clausola inserita nell'offerta professionale dell'Amministratore che prevede l'esclusione di questa responsabilità o, in alternativa, la legittimità di altre soluzioni proposte.

### **Dibattito 2**

In caso di appalto avente oggetto opere che godono del beneficio fiscale si chiede quali siano le sorti del contratto nel caso in cui l'impresa non abbia i requisiti di legge a tal fine (ad esempio DURC, SOA, patente a crediti, ecc). Individuazione di eventuali soggetti responsabili.


### **Dibattito 3**

Attese le due sentenze recenti della Cassazione secondo le quali è nulla la delibera che ha affidato l'amministrazione del condominio a professionista non in possesso dei requisiti dell'art. 71-bis d.a.c.c., ed il conseguente contratto, si chiede se gli atti compiuti dallo stesso siano o meno validi.

Gli interventi esposti a Baveno saranno raccolti in una pubblicazione ANACI, ma il tempo a disposizione per ogni interventore (5 minuti) ha comportato tagli drastici all'esposizione in quella sede.

Offro qui il testo integrale del mio lavoro preparatorio a quell'intervento sul dibattito n. 1.

\* \* \*



---

Per rispondere al quesito sulla estensione e sui limiti della responsabilità dell'Amministratore, occorre necessariamente partire dalla natura del rapporto che lega l'Amministratore al Condominio (o meglio, ai Condomini) e addirittura - ancora più a monte - dalla natura stessa del Condominio.

Il Condominio - come noto - è normato nel Codice civile al libro III "della proprietà" - Titolo VII "della comunione" - Capo II "del Condominio negli edifici", dopo un Capo I "della comunione in generale".

La stessa collocazione sistematica nonché la lettera dell'art. 1117 c.c. fanno dedurre che il Condominio è una forma speciale di proprietà in comunione e che la sua specialità consiste nel fatto che si svolge in un edificio nel quale oggetto di condominialità sono soltanto alcune parti, quelle cioè destinate per loro natura a servire una pluralità di soggetti, a garanzia della fruibilità o migliore fruibilità di beni di proprietà esclusiva, che pure compongono il fabbricato, ma che senza le prime non sarebbero utilizzabili (si pensi al tetto, alle fondamenta, alle scale, agli impianti in genere).

Infatti, l'art. 1117 recita: sono di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. Quindi è la natura stessa del bene che è necessario all'uso comune che lo rende - in mancanza del titolo contrario - di proprietà dei singoli partecipanti al condominio, come corollario della proprietà sul bene individuale.

Solo per inciso, perché ci porterebbe altrove, ma dal momento che siamo in un think tank mi spingo a gettare sul tavolo anche questa provocazione, quando l'art. 1117 c.c. individua i beni comuni "salvo che non risulti il contrario dal titolo", ammette l'ipotesi astratta che anche tutti e ciascuno dei beni normalmente destinati all'uso comune possano essere oggetto di riserva di proprietà esclusiva da parte del costruttore/unico venditore. E quindi quid iuris se il tetto, le scale, gli impianti e tutte le altre parti necessarie all'uso comune fossero escluse dal costituendo condominio in base al TITOLO?

FINE DELLA PROVOCAZIONE. Torniamo al tema.

In dottrina la natura del Condominio è stata ampiamente dibattuta e come sappiamo sono state diverse le conclusioni a cui i vari studiosi sono giunti. Va per la maggiore la definizione di ENTE DI GESTIONE, suffragata anche dalla giurisprudenza, in quanto al Condominio non si attagliano altre definizioni quali proprietà collettiva o società, non avendo il Condominio personalità giuridica propria e neppure un patrimonio proprio.

Ne consegue che tanto l'Assemblea quanto l'Amministratore non possono configurarsi quali ORGANI, ma l'Assemblea è la riunione degli aventi diritto nella quale - con le forme, i limiti e le modalità di legge - si stabiliscono di volta in volta gli interessi che il gruppo di condòmini intervenuti, risultato maggioritario, ritiene meritevoli di tutela nel momento della delibera e che sono obbligatori per tutti; l'Amministratore è invece il soggetto a cui viene demandata l'attuazione effettiva di quanto deliberato.

Se dunque l'Amministratore non è ORGANO, il rapporto che lo lega ai Condomini (anche a coloro che non lo hanno nominato perché assenti nell'assemblea di nomina o contrari) è un rapporto di mandato. La legge 220/12 ha tipizzato il mandato di Amministratore di Condominio, riconoscendone l'obbl-

gatorietà negli edifici con più di otto condòmini e individuandone le facoltà, le competenze e i doveri in maniera dettagliata e puntuale e stabilendo i requisiti, le forme e la durata del mandato stesso. Il rinvio del comma XV dell'art. 1129 c.c. alla disciplina del mandato per quanto non disciplinato espressamente ha definitivamente sciolto i dubbi sull'argomento.

Inoltre, come discende dall'art. 1131 c.c. l'Amministratore - nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferitigli dal Regolamento o dall'Assemblea - ha la rappresentanza sostanziale dei partecipanti (quindi, ancora una volta, non del Condominio ma dei singoli) e può agire in giudizio per loro conto (rappresentanza processuale).

In conclusione, l'Amministratore è un mandatario con rappresentanza. L'oggetto del mandato è il compimento di una serie di atti che la legge precisa e codifica, alcuni funzionali e quindi non delegabili, quali:

- 1) **la rappresentanza** dei condòmini nel loro complesso (Condominio) per quanto attiene le parti comuni dell'edificio,
- 2) **la disciplina dell'uso delle cose comuni e della fruizione dei servizi nell'interesse comune**, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condòmini anche attraverso la cura dell'osservanza del Regolamento e con la facoltà di emanare provvedimenti obbligatori per tutti i condòmini (art. 1133);
- 3) **gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio** ossia le attività materiali e giudiziarie che l'amministratore ha il potere e il dovere di compiere per prevenire o far cessare comportamenti che pongono a rischio o creano danno alle parti comuni (F. Della Corte, Foligno 8/11/2019).
- 4) **la certificazione** (in esecuzione della funzione di UFFICIO di diritto privato, in cui si è voluto ricondurre l'attività dell'Amministratore di Condominio e che ha via via assunto sempre più caratteri e rilevanza pubblicistica, si pensi alla attestazione dello stato dei pagamenti; alla gestione dei dati dell'anagrafe condominiale; alle certificazioni ai fini fiscali);
  - altri meramente gestionali, quali **la manutenzione ordinaria dei beni comuni e gli interventi straordinari in urgenza**.

Il tutto ovviamente sotto l'egida dell'Assemblea dei Condomini ai quali l'Amministratore deve rendere il conto di quanto agito nel loro interesse, anche in relazione alla spesa del loro nome che produce effetti patrimoniali diretti in capo agli stessi.

Nei rapporti con i terzi, l'Amministratore è il soggetto che rappresenta unitariamente il gruppo dei condòmini, ma non assume su di sé le conseguenze giuridiche degli atti, o delle omissioni di atti dovuti, che ricadono invece sui rappresentati, fatte salve le rivalse dei mandatari con le forme previste dalla legge per responsabilità contrattuale.

Va da sé che - anche in dipendenza dei requisiti introdotti con l'art. 71 bis delle d.a.c.c. e delle previsioni legge 4/2013 - la responsabilità contrattuale dell'Amministratore non può più ricondursi ai limiti del I comma dell'art. 1176 (diligenza del buon padre di famiglia), ma deve estendersi a quella del II comma (diligenza qualificata come professionale).

Ci sono casi in cui l'Amministratore ha responsabilità proprie della funzione imposte all'Amministratore in proprio e non in quanto rappresentante dei condòmini.

La recentissima Sentenza della Corte di Cassazione 1002/2025 ha affermato che *l'obbligo di comunicare i dati dei condòmini morosi al terzo creditore che li richiede, previsto dall'art. 63, comma 1 disp. att. c.c., grava sull'Amministratore in proprio e non sul condominio in persona del suo amministratore, trattandosi di un obbligo che esula dal rapporto di mandato ed espressione di un dovere legale di cooperazione col terzo creditore, funzionale al soddisfacimento delle sue pretese.*

La richiamata sentenza ci è estremamente utile per rispondere al tema specifico del dibattito negli altri due casi in cui si chiede di delineare i limiti della responsabilità dell'Amministratore.

La Corte afferma che l'obbligo di comunicare ai creditori insoddisfatti i dati dei condòmini morosi esula dagli obblighi interni del rapporto di mandato corrente tra Amministratore e condòmini, visto che il soggetto a cui va fatta la comunicazione è estraneo al contratto e che essa non costituisce incombenza o adempimento finalizzato all'attuazione del contratto di amministrazione, in quanto l'obbligo di comunicazione è funzionale soltanto al rispetto da parte dei creditori dell'obbligo di preventiva escussione dei morosi.

In sostanza, prosegue la Corte, le consegne dei dati dei morosi al terzo creditore non rientra tra le attribuzioni dispositive e i poteri di rappresentanza dell'Amministratore riferibili al Condominio alla luce degli artt. 1130 e 1131 c.c. e quindi dall'inosservanza di tale obbligo non può ridondare alcuna responsabilità nella sfera giuridica dei condòmini.

Qual è il principio giuridico che si desume da tale sentenza?

Che quando l'Amministratore è gravato in proprio, quale destinatario di un comando fissato dalla legge a tutela di terzi, e quindi non in qualità di rappresentante dei condòmini, gli effetti del suo mancato adempimento non si producono in capo ad essi, ma originano una responsabilità aquiliana, dunque extracontrattuale, propria dell'Amministratore.

Ma si può ricavare anche, ex adverso, che qualora l'Amministratore agisca in nome e per conto dei rappresentati, e cioè quasi sempre, la sua attività o mancata attività produca effetti in capo ai rappresentati, fatta salva la responsabilità per fatti illeciti, quanto meno sotto il profilo penale.

E veniamo allora al DPR 74/2013.

Occorre prima richiamare le disposizioni del Dlgs 192/2005 recante **Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.**

L'art. 7 dispone che:

- 1. Il proprietario, il conduttore, l'amministratore di condominio, o per essi un terzo,** che se ne assume la responsabilità, mantiene in esercizio

gli impianti e provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente.

2. L'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, esegue dette attività a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente.

L'art. 6 del DPR 74/2013 recante **Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, dispone:**

Criteri generali, requisiti e soggetti responsabili per l'esercizio, la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva.

1. **L'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto, che può delegarle ad un terzo.(omissis).**
2. In caso di impianti non conformi alle disposizioni di legge, la delega di cui al comma 1 non può essere rilasciata, salvo che nell'atto di delega sia espressamente conferito l'incarico di procedere alla loro messa a norma. Il delegante deve porre in essere ogni atto, fatto o comportamento necessario affinché il terzo responsabile possa adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente e garantire la copertura finanziaria per l'esecuzione dei necessari interventi nei tempi concordati. Negli edifici in cui sia instaurato un regime di condominio, la predetta garanzia è fornita attraverso apposita delibera dell'assemblea dei condòmini. In tale ipotesi la responsabilità degli impianti resta in carico al delegante, fino alla comunicazione dell'avvenuto completamento degli interventi necessari da inviarsi per iscritto da parte del delegato al delegante entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal termine dei lavori.
3. Il responsabile o, ove delegato, il terzo responsabile rispondono del mancato rispetto delle norme relative all'impianto termico, in particolare in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente. L'atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo, anche come destinatario delle sanzioni amministrative, applicabili ai sensi dell'articolo 11, deve essere redatto in forma scritta contestualmente all'atto di delega.
4. Il terzo responsabile, ai fini di cui al comma 3, comunica tempestivamente in forma scritta al delegante l'esigenza di effettuare gli interventi, non previsti al momento dell'atto di delega o richiesti dalle evoluzioni della normativa, indispensabili al corretto funzionamento dell'impianto termico affidatogli e alla sua rispondenza alle vigenti prescrizioni normative. Negli edifici in cui vige un regime di condominio il delegante deve espressamente autorizzare con apposita delibera condominiale il terzo responsabile a effettuare i predetti interventi entro 10 giorni dalla comunicazione di cui sopra, facendosi carico dei relativi costi. In assenza della delibera con-

C

O

n

d

O

m

i

n

i

O

miniale nei detti termini, la delega del terzo responsabile decade automaticamente.

Ne discende quindi che:

- il responsabile dell'impianto è il proprietario o il conduttore, e - nel caso del Condominio - i Condòmini, rappresentati dall'Amministratore, i quali hanno l'obbligo di esercitare, condurre, controllare e mantenere l'impianto termico nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di sicurezza e di efficienza energetica, avendo essi il potere di disposizione economica necessaria, non dunque l'Amministratore che non potrebbe disporre opere straordinarie di messa a norma, giusta disposto del II comma art. 1135 c.c.

La responsabilità connessa alle attività di cui sopra può essere demandata ad un terzo che deve avere specifici requisiti atti a garantire che la gestione avvenga secondo la regola dell'arte. Per il Condominio la delega viene sottoscritta dall'Amministratore quale rappresentante dei condòmini, in esecuzione di apposita delibera.


La delega non è consentita in caso di impianti non conformi a legge, salvo che nella delega sia contenuto l'incarico di provvedere alla messa a norma, garantendone la copertura finanziaria e decade qualora il terzo responsabile segnali la necessità sopravvenuta di fare lavori di adeguamento e l'assemblea non delibere in conformità.

Specificatamente per gli edifici in condominio è previsto che la garanzia di copertura finanziaria necessaria per la messa a norma tanto iniziale quanto sopravvenuta deve essere fornita attraverso apposita delibera dell'assemblea perché tale attività ricade nella competenza specifica di cui all'art. 1135 c.c. I comma n. 4 (manutenzione straordinaria).

L'Amministratore che sia consapevole (e lo deve essere, perché ha l'obbligo di tenuta dell'anagrafica condominiale e quindi ha l'obbligo di far controllare periodicamente gli impianti a soggetti abilitati) che un impianto termico o di raffrescamento non sia a norma, ha il dovere: 1) di informare l'assemblea per le delibere del caso in merito all'attuazione dei lavori necessari; 2) di sospendere l'erogazione del servizio qualora l'assemblea non delibere quanto necessario.

La risposta al quesito è dunque certamente affermativa, anche se va maggiormente articolata, nel senso che la responsabilità è imposta dalla legge, ma è imposta in relazione all'esercizio di una attività. Poiché nessuno può obbligare nessuno ad esercitare un'attività al di fuori della normativa, quindi neppure l'Assemblea può pretendere che l'Amministratore esegua una delibera nulla perché contra legem, quale quella di accendere il riscaldamento con un impianto fuori norma - la responsabilità dell'Amministratore sussiste se ed in quanto - venendo meno ai suoi doveri - non porta a conoscenza i condòmini delle problematiche connesse a quel bene o se accetta la responsabilità connessa alla gestione di un bene non conforme alle norme.

L'offerta professionale dell'Amministratore dovrà essere dunque adeguatamente formulata nel senso che - qualora l'Amministratore abbia competenze specifiche proprie e intenda assumere su di sé le responsabilità del titolare dell'attività - potrà indicare nell'offerta iniziale la remunerazione specifica per



---

tale attività; nel caso in cui non abbia specifiche competenze, dovrà prevedere che l'offerta per i servizi per così dire generali **escluda le attività delegabili per legge a terzi responsabili per servizi e attività specifiche.**

In tal modo rimane affermato il principio che nel caso del DPR 74/2013 l'Amministratore è responsabile per l'attività in quanto rappresentante dei Condomini e non in proprio; che nel caso non abbia competenze specifiche è previsto che le responsabilità inerenti siano delegate al terzo responsabile, da individuarsi tra soggetti abilitati mediante delibera dell'assemblea; che in mancanza di tale delega, l'attività non sarà esercitata mancandone i presupposti di legge, neppure per impossibilità sopravvenute segnalate dal terzo responsabile.

\* \* \*

Allo stesso modo si può ragionare in merito alla responsabilità del Committente, quale responsabile dei lavori, ai fini della sicurezza (D. Lgs. 81/2008).

Chi è il Committente?

L'art.89 del Dlgs 81/08 definisce il committente come il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata. Appare ovvio che in ambito condominiale tale soggetto sia la collettività dei Condomini, dei quali l'Amministratore è il rappresentante.

Il responsabile dei lavori, invece, è il soggetto che *può essere* incaricato dal Committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti nel successivo art. 90.

Poiché la responsabilità del Committente è notevole, soprattutto in materia di sicurezza, la nomina del Responsabile dei lavori – che di per sé non è obbligatoria – si rivela indispensabile quando il Committente (o il suo rappresentante Amministratore) non abbia le competenze tecniche necessarie per assolvere a tutti gli obblighi di legge.

In questo caso il Committente può procedere alla nomina di un **responsabile dei lavori**, al quale trasferire le proprie incombenze ferme rimanendo le responsabilità per la culpa in eligendo e la culpa in vigilando. Le forme per il trasferimento di tali responsabilità sono ben definite nel Dlgs 81/08 e soprattutto è ben precisato che al Responsabile dei Lavori devono essere espressamente conferite - per iscritto e con atto avente data certa - le funzioni e i poteri di organizzazione, gestione e controllo nonché l'autonomia di spesa necessaria allo svolgimento delle funzioni delegate ed espressamente accettate.

Il Committente sono i CONDOMINI (sarà bene iniziare ad intestare correttamente i contratti indicandone le parti e quindi i Condomini di Via Tal dei Tali, rappresentati dall'Amministratore Tizio, da una parte, d'ora in avanti COMMITTENTI, appaltano alla soc. ABC, d'ora in avanti APPALTATORE). Non il Condominio, non l'Amministratore appaltano, ma i condòmini.

Quindi i Responsabili dei lavori sono i Condòmini non l'Amministratore.

L'Amministratore lo è in nome e per conto di essi condòmini, non per un ufficio suo proprio, esterno al contratto di mandato. Quindi se non espressamente escluso dal contratto di mandato, e se non espressamente nominato di volta in volta un Responsabile dei lavori, l'Amministratore rimarrà gravato della

responsabilità del Committente, quale rappresentante di esso Committente. Va da sé che in caso di chiamata alla responsabilità in caso di infortunio, non basterà invocare la rappresentanza del COMMITTENTE reale per trasferire TUTTE le responsabilità. Infatti, al di là delle responsabilità civili, potrebbero prodursi responsabilità penali che graverebbero comunque in capo al Rappresentante quale soggetto AGENTE.

Ecco perché, l'offerta professionale dell'Amministratore dovrà essere adeguatamente formulata nel senso che – qualora l'Amministratore abbia competenze specifiche proprie e intenda assumere su di sé la figura di Responsabile dei Lavori – potrà indicare nell'offerta iniziale la remunerazione specifica per tale attività; nel caso in cui non abbia specifiche competenze, dovrà prevedere che l'offerta per i servizi per così dire generali **escluda le attività delegabili per legge a terzi responsabili per servizi e attività specifiche.**

Anche in questo caso la risposta al quesito è dunque certamente affermativa, anche se va maggiormente articolata, nel senso che la responsabilità è imposta dalla legge in capo al committente che sono i condòmini.

Poiché la legge prevede che tale responsabilità possa essere trasmessa a un soggetto terzo, che abbia le competenze specifiche carenti in capo al Committente e al suo rappresentante Amministratore, l'Amministratore può sottrarsi a tali responsabilità facendo nominare dall'Assemblea il Responsabile dei Lavori e conferendo a lui i poteri nei modi e nelle forme di legge, ferma restando l'onere della vigilanza.

Si tenga presente che la Responsabilità del committente sussiste anche al di fuori dei cantieri mobili di cui all'art. 88 e seguenti del dlgs 81/08 e pertanto anche per le attività manutentive ordinarie demandate a qualsiasi soggetto incombono sull'Amministratore la responsabilità relative al datore di lavoro, ove sussista un dipendente, o al Committente per la tutela dei lavoratori come definiti nel dlgs 81/08.

Quindi l'Amministratore avrà cura di svolgere le attività connesse alla valutazione dei rischi e alla prevenzione nei luoghi di lavoro avendo informato l'Assemblea degli obblighi di legge al riguardo e – qualora non ne abbia le competenze – avendo ottenuto la delibera a copertura della relativa spesa.

La responsabilità dell'Amministratore sussiste se ed in quanto – venendo meno ai suoi doveri – non porta a conoscenza l'Assemblea delle responsabilità in capo ai condòmini e non promuove le delibere conseguenti e necessarie e quando – in caso di necessità e urgenza – non adotta i provvedimenti volti a prevenire il pregiudizio ai suoi rappresentati.

■

\* Direttrice Centro Studi ANACI Roma