

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
--------	---------	------	--------	------

Rubrica **CONDOMINIO**

7	Casa (Il Messaggero)	11/11/2017	<i>CONDOMINIO E SICUREZZA, ECCO GLI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE</i>	2
---	----------------------	------------	--	---

L'approfondimento

di GIUSEPPE SPOTO

Condominio e sicurezza, ecco gli obblighi dell'amministratore

In caso di incidente, risponde di omessa rimozione del pericolo che pregiudica l'incolumità di chiunque acceda alle parti comuni

L'approfondimento di questa settimana è dedicato agli obblighi degli amministratori di condominio relativamente al controllo e alla vigilanza dell'applicazione delle norme e delle regole tecniche. La suprema corte di Cassazione ha stabilito con la sentenza n. 25540 del 2017 che vi è responsabilità quando non sono effettuati i controlli previsti dalla legge e viene omesso di verificare la corrispondenza ai criteri tecnici di sicurezza.



Norme e regole tecniche

Si definiscono regole tecniche quelle disposizioni che hanno per fine la disciplina delle modalità obbligatorie di progettazione, produzione, installazione, manutenzione, erogazione di un bene o di un servizio. Vi è differenza tra norme e regole tecniche, perché le norme tecniche sono adottate dagli enti privati di normalizzazione. Esse sono volontarie, mentre le regole tecniche sono obbligatorie. Tra le regole tecniche sono compresi: i metodi e i procedimenti di produzione; le regole che hanno incidenza diretta sulla commercializzazione di un prodotto; le regole che vietano l'impiego o la commercializzazione di determinati

componenti. Le norme tecniche, tra cui vanno annoverate le c.d. "norme Uni", anche se volontarie sono obbligatorie se vengono incluse in un testo legislativo.

Condominio e sicurezza

Gli amministratori di condominio devono osservare che siano rispettate le norme tecniche obbligatorie poste a tutela della sicurezza delle persone, e in caso di violazione sono responsabili per omessa rimozione del pericolo che pregiudica la pubblica incolumità di chiunque accede alle parti comuni dell'edificio. L'amministratore di condominio è responsabile per i danni derivanti dalla cattiva manutenzione del condominio e

dal mancato rispetto delle norme e delle regole tecniche obbligatoriamente previste. Il fondamento di tali obblighi si può evincere in base a quanto previsto dal decreto legislativo 81/2008, in materia di salute e sicurezza del lavoro, nonché per gli adempimenti di sicurezza degli impianti a gas dalla legge 1083 del 1971.

Lavori necessari

L'amministratore non può essere considerato responsabile qualora, dopo essersi attivato e dopo aver sollecitato l'assemblea in merito alla necessità di effettuare lavori condominiali per un pericolo imminente, l'assemblea riunita non intende procedere. L'amministra-

tore è responsabile quando rifiuta di attivarsi a tutela del condominio, non segnalando in caso di urgenza i lavori da compiere. Le spese per l'adeguamento degli impianti comuni devono essere ripartite in base ai millesimi, a meno che non si tratta di un impianto comune soltanto ad alcuni condomini. In questo caso alla spesa devono contribuire solo i beneficiari. Se però si tratta di un lavoro necessario alla sicurezza e alla incolumità, la spesa riguarda tutti i condomini.

Impianti elettrici

La sicurezza degli impianti elettrici e degli altri impianti tecnici condominiali è regolata dalla Legge n. 46 del 5 Marzo 1990 e dai successivi regolamenti di attuazione. Gli amministratori di condominio che osservano tali norme evitano di incorrere in sanzioni o di essere considerati responsabili in caso di incidenti per la non esatta conformità degli impianti. La Legge n. 46/1990 dispone che gli impianti elettrici devono essere progettati e realizzati seguendo le "regole dell'arte". Per questa ragione sono state elaborate precise norme tecniche dal CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano).

Il condominio

a cura di **GIUSEPPE SPOTO**
Professore dell'Università Roma Tre



Per quesiti da porre al nostro esperto: via e-mail a condominio@piemmeonline.it o mezzo posta alla Piemme SpA via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzata a "Casa-Il Condominio".

Fondo straordinario

Vorrei sapere se un amministratore può utilizzare le somme raccolte in un fondo costituito in via straordinaria per le spese di ristrutturazione per pagamenti ordinari. Mi piacerebbe sapere anche quale maggioranza è richiesta per costituire un fondo cassa speciale che dovrebbe avere lo scopo di coprire le quote dei condomini morosi. Grazie.

P.S.

L'amministratore è tenuto a rispettare il vincolo di destinazione delle somme raccolte e non può utilizzare il fondo in altro modo.

Mentre per istituire un fondo cassa per i lavori straordinari è prevista la delibera con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio, per costituire un fondo cassa avente lo scopo di sanare le quote non versate dai morosi è necessario il consenso unanime dei condomini.

Documenti condominiali

Un condomino usufruttuario ha diritto a chiedere all'amministratore la documentazione della sua gestione? Oppure tale richiesta deve essere fatta per il tramite del nudo proprietario? A chi spettano le spese per le copie al nudo proprietario o all'usufruttuario?

Cosa succede se l'amministratore si rifiuta di mostrare i documenti richiesti? Possono essere richiesti documenti di una contabilità di oltre venti anni fa? Qualora non siano più nella disponibilità dell'amministratore di condominio è possibile considerare responsabile l'amministratore per la loro scomparsa? Grazie e cordiali saluti.

M.S.

Non solo chi è proprietario, ma anche chi è titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (come il condomino usufruttuario) può chiedere all'amministratore di prendere visione dei documenti di gestione del condominio purché a proprie spese. L'amministratore non può rifiutarsi, ma per evitare che la richiesta della documentazione intralci la sua attività professionale, può indicare un giorno di ricevimento per consegnare copia di quanto richiesto. Il comportamento dell'amministratore deve essere trasparente e disponibile verso ogni richiesta di chiarimento riguardante la contabilità e la gestione del condominio. Le scritture e i documenti giustificativi dell'amministrazione devono essere conservati per dieci anni.

