



Corso di aggiornamento obbligatorio ai sensi del D.M. n. 140/14 per l'attività di amministratore condominiale

GIORNATA DI STUDIO DEL 23/04/2020

Il Condominio dimenticato nella legislazione d'urgenza: poteri/doveri dell'amministratore nella fase di emergenza sanitaria e la sua possibile responsabilità "attenuata" prevista dal D.L. "Cura Italia". La responsabilità contrattuale ed extracontrattuale dell'amministratore nella gestione dell'emergenza.

Avv. Matteo Beltrami

www.avvocatobeltrami.it

DPCM 4/3/20 – vietati eventi che prevedano assembramento ... quindi STOP assemblee

Il che determina, tra le altre molteplici conseguenze, che l'amministratore non potrà:

- *Art. 1130 **n. 1)** - convocare l'assemblea annuale;
- *Art. 1130 **n. 3)** - riscuotere i contributi (non potrà agire per il recupero forzoso perché mancano bilanci approvati con lo strumento del D.I. immediatamente esecutivo ex art. 63 disp. att.)
- *Art. 1130 **n. 4)** - compiere gli atti conservativi (per chiusura manutentori)
- *Art. 1130 **n. 10)** rispettare l'obbligo di convocare l'assemblea entro 6 mesi per l'approvazione dei bilanci.

ART. 1130 cod. civ. (attribuzioni dell'amministratore)

Finché un obbligo non è sospeso da qualche provvedimento è pienamente operativo

Ad oggi, gli obblighi ricadenti sull'amministratore non sono soggetti a nessuna sospensione, perciò, con riferimento agli obblighi sanciti dall'art. 1130 c.c. per l'amministratore è irrilevante la dichiarazione di pandemia

Ma è proprio così ???

Il paradigma dell'inadempimento

Debitore (=amministratore)
che non che non ottempera art. 1130 c.c.



inadempiente



deve risarcire i danni

L'AMMINISTRATORE PUO' RECARSI IN STUDIO?

SI !!!

Ordinanza Regione Lombardia n. 528 del 11/4/20

L'Attività deve essere svolta in modalità di lavoro agile, fatti salvi gli specifici adempimenti relativi ai servizi indifferibili ed urgenti o sottoposti a termini di scadenza. Qualora l'esercizio dei predetti servizi indifferibili ed urgenti o sottoposti a termini di scadenza comporti il contatto diretto con i clienti presso gli studi delle attività, essi devono avvenire esclusivamente previo appuntamento

LA RICHIESTA DI ANACI

Ing. Burrelli (Pres. Naz. Anaci) 13.04.2020



Via Cola di Rienzo 102 - 00192 Roma - Tel. 06/53414953 - 34153399 - Fax 06/5271705 - Codice Fiscale 04847040969 - www.anacit.org - anaci@anacit.org

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale
Ing. Francesco Burrelli

Roma 13 aprile 2020

Ill.mo
Signor Presidente del Consiglio dei Ministri
Avv. Giuseppe Conte
president@pec.governo.it
Ill.mo
Signor Ministro dello Sviluppo Economico
Ing. Stefano Patuanelli
segreteria.ministro@mise.gov.it
segr.min@pec.mise.gov.it
Ill.mo
Signor Ministro della Infrastruttura e dei Trasporti
Dott.ssa Paola De Micheli
m.inf@pec.mit.gov.it
Ill.mo
Signor Ministro della Giustizia
Dott. Alfonso Bonafede
gabinetto.ministro@gustiziacert.it
Ill.mo
Signor Ministro dell'Economia e delle Finanze
Dott. Roberto Gualtieri
capo.segreteria.ministro@mef.gov.it

OGGETTO: AMMINISTRATORI CONDOMINIALI – richiesta di proroga a causa dell'EMERGENZA COVID-19 per la convocazione delle assemblee condominiali ordinarie per i rendiconti 2019 delle spese dei condomini.

Signor Presidente,

mi rivolgo a Lei Signor Presidente del Consiglio dei Ministri e ai Suoi Ministri e ai Suoi collaboratori, per mettere alla Vostra attenzione un problema di grande importanza, non solo di tipo economico, ma anche di natura sociale che investe oltre quaranta milioni di cittadini, che vivono in CONDOMINIO e che in questo momento, dovuto a questa EMERGENZA MONDIALE, si trovano in condizioni economiche disagiate e rischiano di non avere la garanzia che i servizi anche quelli essenziali possano venire garantiti per mancanza di fondi nei conti correnti condominiali, che per disposizione di legge, come indicato nell'art. 1129 del Codice Civile (c.c.) della Legge 220/2012, tutte le operazioni di entrata e uscita di cassa, del condominio devono transitare nel c/c condominiale e annotate in un registro di contabilità entro 30 giorni dalla data di pagamento. Lei comprenderà bene che, se nel C/C non ci sono fondi, come possiamo garantire i pagamenti regolari? si rischia conseguentemente il distacco dei servizi vitali, quali: l'acqua, la luce, il gas e di non pa-

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACI.org
<https://www.linkedin.com/company/ANACI/>



Via Cola di Rienzo 102 - 00192 Roma - Tel. 06/53414953 - 34153399 - Fax 06/5271705 - Codice Fiscale 04847040969 - www.anacit.org - anaci@anacit.org

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale
Ing. Francesco Burrelli

gare l'assicurazione, le pulizie, i rifiuti, la manutenzione ascensore, l'autoclava, i cancelli elettrici e gli altri impianti ancora che garantiscono la regolare vita negli stabili in Condominio.

L'amministratore, ai sensi dell'articolo 1130 comma 1, n. 10 del c.c., deve redigere il **rendiconto condominiale annuale** della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro **centottanta** giorni dalla chiusura dell'esercizio. Conseguentemente, ai sensi dell'articolo 1129 comma IX c.c. (articolo non derogabile ai sensi dell'articolo 1138 c.c.), egli è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni di attuazione del c.c..

La convocazione dell'assemblea e la procedura di recupero credito sono elementi essenziali e fondamentali della gestione condominiale, al punto che il medesimo articolo 1129 comma XI e XII n. 1) e 2) c.c., sanziona tali inadempimenti con la revoca dall'incarico professionale. D'altro canto, i DPCM 9 marzo 2020, 9 marzo 2020, 11 marzo 2020, 22 marzo 2020 e 1 aprile 2020, contenenti disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, nonché del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19 recanti misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, applicabili sull'intero territorio nazionale, hanno di fatto reso **impossibile le convocazioni delle assemblee condominiali** che, tra le altre cose, avrebbero visto assembramenti di persone provenienti anche da diversi comuni o regioni, non rispettando le condizioni di sicurezza previste dai provvedimenti legislativi.

In questo periodo di forte criticità per l'intero Paese, avrebbero dovuto essere convocate soprattutto e non solo, le assemblee ordinarie annuali per l'approvazione dei rendiconti della gestione conclusi il 31/12/2019 e del preventivo per la gestione attuale. A breve scadranno gli esercizi al 30/04 di ciascun anno negli edifici dotati di riscaldamento centralizzato e tutti quelli che non coincidono con l'anno solare, perché negli stabili in condominio vi sono anche questi ultimi.

L'attuale situazione, considerando che alle assemblee condominiali possono partecipare da 10 a 500 persone, porta ad ipotizzare che anche nell'immediato futuro non sia possibile procedere con la convocazione delle predette assemblee, sia per **divieti normativi**, sia per **resistenze psicologiche** dei condomini a partecipare a incontri con un elevato numero di persone. La mancata approvazione dei rendiconti e del preventivo comporta che l'amministratore, ai sensi dell'articolo 63 comma I, delle disposizioni di attuazione del c.c., non possa procedere con la riscossione coattiva delle somme spese e ripartite, perché prive dell'approvazione di cui sopra causata dalla mancata tenuta dell'assemblea.

La gestione condominiale, con tutti i servizi conseguenti, potrebbe essere pregiudicata laddove affidata alla libera contribuzione dei condomini che, in assenza di rendiconto e preventivo approvati in una assemblea tenutasi regolarmente, potrebbero legittimamente rifiutarsi di pagare alcunché. Causando come in alcune situazioni gravi problemi di insolvibilità e il fermo di molte attività anche le più importanti.

Sulla base di quanto sopra, vista la **particolare emergenza** dovuta alla pandemia del COVID-19, potrebbero venirci in aiuto i riferimenti normativi dell'art. 73 e 106 del DL "Cura Italia" che consentono, in deroga agli statuti vigenti, a società di capitali, associazioni e fondazioni di utilizzare lo svolgimento di assemblee in via telematica. Sarebbe opportuno Signor Presidente, ci rivolgiamo a Lei perché si faccia PORTAVOCE di milioni di ITALIANI, che in sede di conversione del DL estendere al **condominio**, eventualmente anche tale facoltà per risolvere il problema delle assemblee telematiche, con regole precise, laddove tale modalità non sia prevista nel regolamento vigente negli stabili in Condominio, soprattutto nei casi di **Emergenza dichiarata**.

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACI.org
<https://www.linkedin.com/company/ANACI/>



Via Cola di Rienzo 102 - 00192 Roma - Tel. 06/53414953 - 34153399 - Fax 06/5271705 - Codice Fiscale 04847040969 - www.anacit.org - anaci@anacit.org

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale
Ing. Francesco Burrelli

In subordine, si chiede un provvedimento che:

- limitatamente all'anno 2020 E COMUNQUE FINE AL TERMINE DELLA EMERGENZA, non ponga l'amministratore in una situazione di **inadempimento contrattuale** per non avere convocato l'assemblea avente a oggetto l'approvazione del rendiconto e non abbia agito forzatamente per la riscossione dei crediti condominiali;
- autonizi l'amministratore a richiedere, a titolo di preventivo per la gestione condominiale, un importo pari all'ultimo preventivo approvato ripartito in rate e in caso di mancato pagamento, sia autorizzato a procedere giudiziariamente ai sensi dell'articolo 63 comma I e disposizioni di attuazione del c.c..

Signor Presidente,

mi rendo conto che in questo momento tutti fanno le più disparate richieste e convinti che siano tutte ESSENZIALI per la gestione della situazione attuale e per la ripresa economica, ma La prego di valutare con estrema attenzione le nostre richieste assieme ai Suoi esperti e Lei che ha eccellenti competenze legali può valutare personalmente i problemi che Le stiamo sottoponendo.

Se non saranno da Voi fornite indicazioni chiare, si rischia di creare gravi problemi negli oltre un milione e duecentomila condomini sparsi in tutta la nostra Italia, colpendo e mettendo in condizioni di critica soprattutto le fasce più deboli della popolazione. Noi siamo convinti che Lei questo non può volerlo, in quanto vuole bene all'Italia e a tutti gli Italiani.

Con l'occasione Le auguro buon lavoro, La saluto cordialmente e a tutti in indirizzo i miei auguri per le Feste della Santa Pasqua.

Il Presidente Nazionale
Ing. Francesco Burrelli

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACI.org
<https://www.linkedin.com/company/ANACI/>



... la risposta



Gli obblighi in capo all'amministratore non sono sospesi

Ma non c'è proprio niente che “scrimini” l'amministratore per eventuali sue inadempienze involontarie in questa fase???

Restiamo in attesa di ulteriori provvedimenti legislativi

...

nel frattempo ...

DL 17 /3/ 2020 n. 181

art. 91

“Disposizioni in materia ritardi o inadempimenti contrattuali derivanti dall'attuazione delle misure di contenimento e di anticipazione del prezzo in materia di contratti pubblici”

“Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre **valutato** ai fini dell'**esclusione**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della **responsabilità del debitore**, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti.”.

DL 17 /3/ 2020 n. 181

Art. 1218 c.c. (Responsabilità del debitore)

Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta e' tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo e' stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

Art. 1223 c.c. (Risarcimento del danno)

Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta.

... il rispetto delle misure è VALUTATO ai fini della esclusione di responsabilità

Valutare □ no effetto automatico

Chi valuta ??? □ un giudice

Dovremo attendere le prime sentenze per capire come saranno valutati eventuali inadempimenti

È bene che l'amministratore, nel frattempo, adempia a tutte quelle obbligazioni che può pacificamente assolvere, per consentire di dimostrare ad un giudice, chiamato a valutare il suo inadempimento, di valutare come "giustificato" il suo comportamento

... il rispetto delle misure è VALUTATO ai fini della esclusione di responsabilità

ASSOLVIMENTO DOVERI “CODIFICATI”

Art. 1130 n. 10 – l’amministratore deve redigere il rendiconto e convocare l’assemblea per approvazione entro 180 giorni.

Nulla osta alla redazione del rendiconto. Che l’amministratore dovrà redigere ed inviare ai condomini, con riserva di sottoporlo a votazione appena sarà possibile convocare l’assemblea.

Art. 1130 n. 3 – riscuotere i contributi (non potrà agire per il recupero forzoso perché mancano bilanci approvati con lo strumento del D.I. immediatamente esecutivo ex art. 63 disp. att.)

... però, attenzione ...

- 1) Art. 1719 c.c. il mandante è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l’esecuzione del mandato e per l’adempimento delle obbligazioni contratte, quindi, per le spese ordinarie, l’amministratore può richiedere contributi anche per spese non approvate.
- 2) Si può ottenere decreto ingiuntivo (non immediatamente esecutivo) anche senza bilanci approvati.

Art. 1130 n. 4 - Mantenere lo stabile, *latu sensu*, in buone condizioni di conservazione e compiere gli atti conservativi

La responsabilità dell'amministratore a cavallo tra responsabilità contrattuale ed extracontrattuale

Il contesto attuale: tutela salute e dignità personale e obbligo solidarietà sociale

Art. 2 Cost.

La Repubblica riconosce e garantisce i diritti inviolabili dell'uomo, sia come singolo, sia nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità, e richiede l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale.

Art. 32 Cost.

La Repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività, e garantisce cure gratuite agli indigenti. Nessuno può essere obbligato a un determinato trattamento sanitario se non per disposizione di legge.

La tutela della salute deve essere garantita in ogni sua comunità, anche piccola, dalla famiglia (infatti vengono posti in quarantena i familiari delle persone colpite dal virus), al Condominio.

Cass. 13.2.2020 n. 3691: “La garanzia della dignità personale deve ricomprendere anche la salute psichica della persona oltre a quella fisica”

DOVERI NON CODIFICATI: c'è l'obbligo di ricorrere alla SANIFICAZIONE ???

Il Ministero della Salute ha recentemente precisato che i virus possono persistere sulle superfici inanimate, ma possono essere efficacemente inattivati con adeguate procedure di sanificazione; ha consigliato di prestare particolare attenzione alle superfici toccate di frequente dalle persone, quali muri, porte e finestre e di controllare che tutte le relative operazioni siano condotte da addetti che indossino adeguati dispositivi di protezione Individuali (DPI) e utilizzino prodotti certificati.

D.M. 7.7.97 n. 274:

*a) attività di PULIZIA

*b) attività di DISINFEZIONE

*c) attività di DISINFESTAZIONE

*d) attività di DERATTIZZAZIONE

*e) attività di SANIFICAZIONE – complessi di procedimenti ed operazioni atti a rendere sani gli ambienti mediante attività di pulizia e/o disinfezione e/o disinfestazione e/o mediante controllo o miglioramento delle condizioni del microclima per quanto riguarda la temperatura, l'umidità e la ventilazione oppure per quanto riguarda l'illuminazione e il rumore

Att.ne: Ministero della Salute, Circolare 3.2.20 n. 3190 – responsabilità del datore di lavoro in merito alla tutela dei lavoratori per limitare la diffusione del Coronavirus + invito ad adottare misure preventive

Amministratore, soprattutto in tema di sicurezza □ Datore di Lavoro

...prosegue... LA SANIFICAZIONE

è una opera straordinaria?

Opere straordinarie = quelle necessarie per il verificarsi di un evento che anche se prevedibile non poteva essere evitato con interventi di manutenzione ordinaria

1135 c.c. prerogativa dell'assemblea, salvo che rivestano il carattere dell'urgenza (con obbligo di riferire alla prima assemblea utile)

Non c'è una norma generale che imponga la sanificazione nei condomini.
I Comuni procedono in ordine sparso.

*Es. Comune di Viterbo – obbligo + formazione fascicolo comprovante attività svolte

*Es. Comune Torre Annunziata – obbligo solidale tra amministratori e condomini

...prosegue... LA SANIFICAZIONE

Laddove imposta con ordinanza del Comune o di altra autorità: il mancato rispetto comporta sanzione penale ex art. 650 c.p. (inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità)

Obbligatoria quando vi siano casi di positività COVID-19 acclarati in condominio

In generale, vivamente consigliata

La responsabilità dell'amministratore a cavallo tra responsabilità contrattuale ed extracontrattuale

Recependo il dato giurisprudenziale in tema di danni da cose in custodia e/o incidenti sul lavoro



Responsabilità a carico di chi ne ha il potere, per non aver attuato tutte le misure di cautela, pur non espressamente imposto per legge, richieste dall'esistenza di condizioni pericolose per l'ambiente e per chi lo frequenta, in ottemperanza al dovere di solidarietà sociale ex art. 2 Cost.



È bene che l'amministratore adotti provvedimenti, quand'anche non imposti dalla legge

Comunicazione eventuali positività Covid-19

Bilanciamento interessi contrapposti

Tutela della salute e dovere di solidarietà sociale - v/s - privacy

Attualmente, in mancanza di una specifica imposizione normativa, **la persona positiva del Covid-19 non è tenuta a comunicarlo all'Amministratore, né ai singoli condomini**; di conseguenza, anche l'Amministratore, in caso di conoscenza “informale” di un caso di Covid-19, **non è tenuto a darne diffusione del condomino contagiato agli altri condomini**. In caso contrario, l'Amministratore si esporrebbe ad eventuali conseguenze: azioni risarcitorie da parte della persona positiva al Covid-19 e una sanzione da parte del Garante per trattamento illecito dei dati personali.

Tuttavia, se il condomino, a suo insindacabile **giudizio (morale)**, decide di comunicare all'Amministratore il suo stato, quest'ultimo, sempre nel rispetto della *privacy*, **dovrebbe procedere con un intervento di sanificazione**

Comunicazione eventuali positività Covid-19

Quindi l'amministratore dovrà:

Segnalare ai condomini e ai titolari di diritti personali di godimento, iscritti nel Registro dell'Anagrafe Condominiale, che si sono verificati casi di positività in condominio, senza indicarne i nominativi (con invito a prestare la massima attenzione e adottare tutte le cautele necessaria + comunicazione sanificazione periodica)

+

Dare analogo comunicazione nel caso di positività accertata a carico di un dipendente (es. il portiere) o di altro fornitore che ha frequentato lo stabile

L'uso dell'ascensore e delle scale

È bene che l'amministratore affigga nella bacheca condominiale il divieto di utilizzo dell'ascensore da parte di più di una persona alla volta

+

Invito ad attenersi alle raccomandazioni igienico-sanitarie per prevenire la diffusione del virus (impugnare la maniglia della porta ed usare la pulsantiera ed il corrimano con guanti).

L'uso del cortile/giardino condominiale

Ordinanza Regione Lombardia n. 528 del 11/04/2020

Il cortile/giardino condominiale, inteso come spazio privato accessorio alla propria abitazione, è usufruibile senza timore di violare le restrizioni, purché vengano rispettate



le misure di sicurezza
(divieto di assembramento)

le regole generali circa un uso
uguale da parte di tutti
(uso turnario???)

L'amministratore vigila sulle parti comuni ex art. 2051 c.c.
Però non è un poliziotto!

Grazie per l'attenzione !

Avv. Matteo Beltrami

www.avvocatobeltrami.it