

## RESPONSABILITA' AMMINISTRATIVA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Nell'ambito della gestione condominiale si rappresenta un problema, qualche volta tralasciato dalla dottrina e sul quale non è facile reperire un orientamento costante della giurisprudenza di legittimità e di merito. In pratica, è difficile verificare se il destinatario delle sanzioni amministrative per violazione di norme poste a tutelare la collettività, all'interno del condominio sia l'amministratore o direttamente i condomini, in termini più specifici il problema della responsabilità amministrativa dell'amministratore di condominio. Nel corso degli anni il legislatore ha prodotto in modo continuato una serie di norme mirate a regolare l'aspetto amministrativo della gestione di condominio, ossia, finalizzate alla tutela di interessi generali, ed anche propri del buon funzionamento della pubblica amministrazione, legiferando in modo indiretto, e forse non sempre cosciente, sul condominio e nello specifico sull'amministratore di condominio. La violazione di queste norme come di tutte quelle poste a tutela della collettività, prevede una sanzione specifica, la così detta sanzione amministrativa, costituente una somma di denaro, oltre ad eventuali interessi quando previsti. A luce di quanto detto ci si chiede, all'interno del condominio negli edifici, come regolato dalla legislazione vigente, chi è il soggetto passivo della sanzione, ossia chi è responsabile patrimonialmente della sanzione, l'amministratore o i singoli condomini. Appare opportuno, alla luce di quanto detto, indicare a titolo esemplificativo, qualche normativa. La Legge 05/03/1990 n. 46: "Norme per la sicurezza sugli impianti", impone che gli impianti degli edifici, tra l'altro, deputati, a civile abitazione, siano costruiti e mantenuti con il rispetto d'alcune prerogative. Il dispregio di questa norma fa scattare alcune sanzioni. Dal quadro sanzionatorio si evidenzia che, destinatari delle sanzioni amministrative e "soggetti direttamente obbligati ad ottemperare a quanto previsto dalla legge stessa" sono il committente e il proprietario (l'art. 10 è tra l'altro intitolato: "Responsabilità del committente e del proprietario"). Così come, l'art. 16 della legge n. 46/1990 indica, quali destinatari delle sanzioni amministrative, il committente e il proprietario. Ci si chiede nel condominio negli edifici, alla luce delle normative vigenti, a che fa capo la figura di committente e proprietario. Nel novero di tali responsabilità, rientra anche quella dell'amministratore? Altro problema è posto dagli articoli 23 e 25 del D.P.R. 29/09/1973 n. 600, che istituiscono il condominio, e non l'amministratore quale sostituto d'imposta, obbligandolo a trattenere una somma sui redditi di lavoro dipendente ed autonomo, compreso l'eventuale compenso dell'amministratore, per poi versarla direttamente allo stato. In relazione alle sanzioni amministrative a questa norma si allaccia l'articolo 14 del Decreto Legislativo 18/12/1997 n. 471, il quale denominato: "Violazioni dell'obbligo di esecuzione di ritenute alla fonte". Riporta testualmente: "Chi non esegue, in tutto o in parte, le ritenute alla fonte sono soggette alla sanzione amministrativa pari al venti per cento dell'ammontare non trattenuto, salva l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 13 per il caso di omesso versamento". Ancora, la Legge 25/01/1994 n. 82, Disciplina delle attività di pulizia, all'articolo 6 testualmente afferma: " (omissis) a chiunque stipuli contratti per lo svolgimento d'attività di cui alla presente Legge, o in ogni modo si avvalga di tali attività a titolo oneroso con imprese di pulizie non iscritte o cancellate dal registro delle ditte o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, o la cui iscrizione sia stata sospesa, si applica la sanzione amministrativa, del pagamento di una somma da € 516,46 ad € 25.822,84". Tutte queste norme, anche se non esaustive, danno un'idea di come sia complessa la problematica. A questi problemi sembra dare una prima soluzione la Legge 24/11/1981, detta anche Legge sugli illeciti amministrativi, dispone, in proposito, l'art. 1 della stessa: "Nessuno può essere assoggettato

a sanzioni amministrative se non in forza di una legge che sia entrata in vigore prima della commissione della violazione. Le leggi che prevedono sanzioni amministrative si applicano soltanto nei casi e per i tempi in loro considerati". Questo primo articolo sembrerebbe eludere una responsabilità diretta dell'amministratore di condominio nei confronti della Pubblica Amministrazione, infatti le norme indicate non fanno riferimento direttamente alla figura dell'amministratore, ma parlano genericamente di committente proprietario o condominio. Ma c'è un altro articolo della norma che sembra risolvere il problema, L'articolo n. 6 "Solidarietà"; il quale testualmente dice: "(omissis) Se la violazione è commessa dal rappresentante o dal dipendente di una persona giuridica o di un ente privo di personalità giuridica o, comunque, di un imprenditore nell'esercizio delle proprie funzioni, la persona giuridica o l'ente o l'imprenditore è obbligato in solido con l'autore della violazione al pagamento della somma da questo dovuta. Nei casi previsti dai commi precedenti chi ha pagato ha diritto di regresso per l'intero nei confronti dell'autore della violazione". Questa norma sembra indicare, che, se l'amministratore nell'esercizio delle funzioni di mandatario dei condomini commette una violazione delle norme amministrative è responsabile direttamente nei confronti della Pubblica Amministrazione direttamente, in solido con i singoli condomini, ossia che l'amministrazione potrà pretendere a suo piacimento la sanzione sia dall'amministratore che da tutti i condomini anche per l'intero. Altro problema, sarà poi vedere all'interno del condominio chi sarà il responsabile, l'amministratore o i condomini, o meglio se i condomini potranno pretendere dall'amministratore il rimborso della somma versata a titolo di responsabilità da inadempimento contrattuale, ma questo caso, rientra nei rapporti interni al condominio e non nella responsabilità nei confronti dei terzi, esulando dai problemi analizzati con il presente scritto.