

Il 20 Giugno del 2008 si è tenuto a Napoli il Convegno organizzato dal Network Sinteg, Evoluzione del Mercato dei Servizi Immobiliari; si riporta di seguito l'intervento del Presidente Mapi Avv. Gerardo Michele Martino, il quale ha partecipato alla manifestazione quale relatore.

RELAZIONE

Condominio negli edifici - Giurisprudenza di Legittimità e ritardi del Legislatore

L'articolo Settanta della Costituzione della Repubblica Italiana, testualmente, riporta: "La funzione legislativa è esercitata collettivamente dalle due Camere"; la Camera dei Deputati ed il Senato della Repubblica, due organi collegiali, ai quali, noi cittadini conferiamo, tra gli altri, il potere di creare le Leggi. Le prescrizioni, valide per tutti, che regolano i rapporti tra le persone, ci salvano dall'anarchia e che ci consentono di definirci partecipi di uno stato di diritto. Una comunità dove la Legge, una norma da noi stessi scritta, attraverso i nostri rappresentanti, applicando principi da noi voluti, regola tutti gli aspetti della vita quotidiana. Quali esponenti di associazioni di categoria, ci siamo dati l'ingrato compito, di tutelare gli interessi ed i diritti, di circa l'80 % dei cittadini che hanno una casa di proprietà, e che loro malgrado diventano condomini, e di quella cerchia ancora più ristretta di visionari, che per necessità o virtù hanno l'onere di amministrare le parti comuni di un fabbricato, i quali con una definizione, che è diventata sinonimo di giudizio senza appello, sono detti amministratori di condominio. Continuiamo nella riflessione e ci accingiamo a scoprire che la Legge fondamentale della Repubblica Italiana, che regola una materia, di una valenza sociale ed economica smisurata è il Codice Civile, che dedica al condominio ben 23 articoli su di un totale di 2969, pensiamo di aver contato male, ed invece al contrario è proprio così, il nostro legislatore, ossia noi stessi, abbiamo dedicato ad uno degli aspetti più confligenti della nostra quotidianità solo 23 articoli su 2969! Lo stupore è l'indignazione è alle porte, e trova il suo pieno sfogo, quando ci accingiamo a leggere l'anno di promulgazione del Codice Civile, 16 Marzo del 1942, abbiamo letto bene? Sì è proprio così, la Legge fondamentale che regola il condominio risale a ben 63 anni fa. Com'è possibile che una norma redatta per una società, che agli occhi di un contemporaneo può essere definita preistorica possa ancora oggi regolare in toto la vita condominiale. Purtroppo questa è la cruda realtà, il legislatore italiano in sessantasei anni non è riuscito a promulgare una se pur misera riforma strutturale della normativa condominiale. Solo considerando le ultime Legislature dobbiamo verificare;

XIII Legislatura (9 maggio 1996 - 29 maggio 2001) Quindici progetti di Legge in tema di riforma della disciplina del Condominio degli edifici, Approvati nessuno; XIV Legislatura (30 maggio 2001 - 27 aprile 2006) Sette progetti di Legge in tema di riforma della disciplina del Condominio degli edifici, Approvati nessuno; XV Legislatura (28 aprile 2006 - 28 aprile 2008) Cinque progetti di Legge in tema di riforma della disciplina del Condominio degli edifici, Approvati nessuno; XVI Legislatura iniziata il 29 aprile 2008, già quattro disegni di Legge tesi a riformare la disciplina in materia di condominio degli edifici tra cui il Disegno di Legge n°399 a Firma del Senatore Franco Mugnai, che rappresenta un concreto tentativo di porre una radicale riforma della legislazione in tema di condominio negli edifici. Legislazione, oramai assolutamente inidonea a rispondere alle esigenze degli operatori della materia, e assai penalizzante per gli stessi condomini, che vedono compresse a causa di una assoluta carenza normativa, strumenti di tutela per i propri diritti. Ciò detto deve rilevarsi un ulteriore fenomeno, che ha caratterizzato la schizofrenia del nostro Legislatore, il quale se da un lato in sessanta anni ha omesso di porre mano ad una radicale riforma della Legislazione in tema di condominio degli edifici, dall'altra ha inteso legiferare abbondantemente sulle incombenze, obblighi e responsabilità dell'amministratore di condominio. Il Legislatore, da un lato, ha dimenticato di disciplinare la figura principe del condominio, riservandogli appena tre articoli del Codice Civile; Articolo 1129 Nomina e Revoca dell'Amministratore; Articolo 1130 del Codice Civile Attribuzioni dell'Amministratore; Articolo 1131 del Codice Civile Rappresentanza; dall'altro ha riservato al malcapitato una serie di mansioni pubbliche cariche di gravi responsabilità, tali da renderlo l'unico capro espiatorio, della generale inefficienza del sistema. Per l'amministratore, considerate le scarse possibilità che il Legislatore gli riconosce, in caso di difficoltà nella gestione dell'immobile con evidenza pubblica, ossia con reale pericolo di una violazione di Legge dello Stato, tesa a tutelare interessi pubblici, rimane altissima la possibilità di rimanere oggetto di sanzione, senza che gli sia riconosciuto il tentativo di evitare la violazione di Legge. Ci limitiamo qui ad alcuni brevi esempi idonei a sostenere la nostra Tesi. Il Decreto legislativo del 9 aprile 2008, n. 81 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30 aprile 2008, n. 101 S.O. n. 108, anche detto Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro, ha notevolmente modificato ed ampliato il complesso normativo a tutela dell'incolumità dei lavoratori. Nel contempo la nuova Legge ha dedicato un intero titolo ai cantieri temporanei o mobili, riservando una notevole quantità di adempimenti e controlli all'amministratore di condominio committente dei lavori di manutenzione del fabbricato. Alla luce della nuova normativa, risulta assai arduo per i novelli amministratori avventurarsi nella gestione di una manutenzione straordinaria del fabbricato. Elenchiamo alcuni passi della Legge che interessano l'amministratore. TITOLO IV Cantieri temporanei o mobili - Capo I Misure per la salute e sicurezza nei cantieri temporanei o mobili. Articolo 90 - Obblighi del committente o del responsabile dei lavori.1. Il committente o il responsabile dei lavori, nella fase di progettazione dell'opera, ed in particolare al momento delle scelte tecniche, nell'esecuzione del progetto e nell'organizzazione delle operazioni di cantiere, si attiene ai principi e alle misure generali di tutela di cui all'articolo 15. Al fine di permettere la pianificazione dell'esecuzione in condizioni di sicurezza dei lavori o delle fasi di lavoro che si devono svolgere simultaneamente o successivamente tra loro, il committente o il responsabile dei lavori prevede nel progetto la durata di tali lavori o fasi di lavoro.2. Il committente o il responsabile dei lavori, nella fase della progettazione dell'opera, valuta i documenti di cui all'articolo 91, comma 1, lettere a) e b).3. Nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, anche non contemporanea, il committente, anche nei

casi di coincidenza con l'impresa esecutrice, o il responsabile dei lavori, contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione, designa il coordinatore per la progettazione.4. Nel caso di cui al comma 3, il committente o il responsabile dei lavori, prima dell'affidamento dei lavori, designa il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 98.7. Il committente o il responsabile dei lavori comunica alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi il nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Tali nominativi sono indicati nel cartello di cantiere.9. Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa:a) verifica l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa affidataria, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, con le modalità di cui all'allegato XVII. Nei casi di cui al comma 11, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese del certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII;b) chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nei casi di cui al comma 11, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese del documento unico di regolarità contributiva e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;c)trasmette all'amministrazione competente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione di cui alle lettere a) e b). L'obbligo di cui al periodo che precede sussiste anche in caso di lavori eseguiti in economia mediante affidamento delle singole lavorazioni a lavoratori autonomi, ovvero di lavori realizzati direttamente con proprio personale dipendente senza ricorso all'appalto. In assenza del documento unico di regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice dei lavori, l'efficacia del titolo abilitativo è sospesa.Appare pleonastico sottolineare, che in un fabbricato condominiale, la figura del committente, quale legale rappresentante dei condomini è individuata nell'amministratore. Altro esempio; Il Legislatore ha previsto nuovi obblighi ed oneri all'Articolo 1, comma 43 della Legge n. 266/2007, Finanziaria 2007, che ha recepito ed interpretato l'art. 25- ter del D.P.R. n. 600/73. In precedenza, già la legge del 27/12/1997, n.449, c.d. collegato alla legge finanziaria 1998, aveva previsto che il condominio (e per esso l'amministratore), che eroga compensi a determinati soggetti (dipendenti, professionisti.....), poteva operare una ritenuta alla fonte a titolo di acconto. Ricordiamo sempre, che l'Articolo 1, comma 43, della legge del 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), ha introdotto una integrazione all'art. 25-ter nel D.P.R. 29/09/1973, n. 600 al fine di disciplinare l'obbligo per il condominio di operare una ritenuta anche sui corrispettivi dovuti in relazione a talune prestazioni di opera o servizi, in quanto sostituto d'imposta ai sensi e per il disposto dell'art. 23, comma 1 dello stesso decreto. Il suddetto articolo dispone: "Il condominio, quale sostituto di imposta, opera all'atto del pagamento una ritenuta del 4 per cento a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente, con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratto di appalto di

opere e di servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa". Così come prevede la circolare n. 7/E per i contratti interessati, la ritenuta si applica per prestazioni relative a contratti di appalto effettuate nell'esercizio di impresa, ovvero ad attività commerciali non abituali riferite al comma 1 dell'art. 67, lett. i, del T.U.I.R.. La siffatta conclusione porta, quindi, a comprendere e di conseguenza estendere, l'obbligo della ritenuta anche ai compensi corrisposti a fronte di prestazioni occasionali, ossia rese nell'ambito di attività non abituali e verosimilmente in assenza di organizzazioni complesse ed articolate. Sono così, considerate assoggettate a ritenuta le prestazioni eseguite di manutenzioni o ristrutturazioni dell'edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, ovvero per l'esecuzione di attività di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell'edificio. Il nuovo adempimento decorre a partire dal 1 gennaio 2007, così come prevede la legge finanziaria. Ricordiamo, inoltre, che i dati riguardanti le ritenute e il relativo versamento devono essere indicati nella dichiarazione dei sostituti di imposta che il condominio è tenuto a presentare nella forma di modello 770. Il condominio deve, quindi, rilasciare la certificazione o le certificazioni attestanti l'ammontare delle somme e dei valori corrisposti, nonché la relativa causale e l'ammontare delle ritenute operate. Tanto l'obbligo di effettuare la ritenuta, quanto gli obblighi di presentare la dichiarazione dei sostituti di imposta (modelli 770) e di certificazione delle ritenute effettuate gravano sul condominio in quanto tale e devono essere adempiuti dall'amministratore di condominio in carica. L'applicazione della ritenuta, esonera il condominio dall'obbligo di comunicare all'anagrafe tributaria, tramite il proprio amministratore, con il quadro AC, l'ammontare dei servizi acquistati dal condominio, soggetti a ritenuta. Il Quadro AC. Il Decreto Ministeriali 12 novembre 1998 indica le comunicazioni che l'amministratore di condominio deve inoltrare all'anagrafe tributaria. Gli amministratori di condominio devono comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori. L'amministratore comunica i seguenti dati: 1) Codice Fiscale e i propri dati anagrafici; 2) Per ciascun condominio: il codice fiscale, la denominazione, l'indirizzo; 3) Per ogni fornitore: il cognome, il nome, la data e il luogo di nascita se persona fisica, ovvero la ragione o denominazione sociale se altro soggetto, il codice fiscale, il domicilio fiscale, l'importo totale degli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare precedente. Non bisogna comunicare: 1) i dati relativi ai servizi che pagati con compensi soggetti alle ritenute alla fonte (indicati nel modello 770); 2) i dati relativi ai servizi di acqua, energia elettrica e gas; 3) relativamente al singolo fornitore gli acquisti effettuati nell'anno solare non superiori a 258,23 euro. Con decorrenza 1° gennaio 1998 i dati indicati, devono essere inseriti nella dichiarazione dei redditi dell'amministratore compilando l'apposito quadro AC da allegare al modello UNICO. Il quadro va presentato dall'amministratore, unitamente al proprio modello UNICO. Tuttavia qualora egli non presenti la dichiarazione dei redditi o presenti il modello 730, l'amministratore dovrà presentare il quadro AC assieme al frontespizio del modello UNICO. Si nota che il Legislatore riserva al condominio e per esso all'amministratore mansioni di notevole rilevanza, in relazione a mansioni tributarie, di collaborazione con l'amministrazione finanziaria e per l'effetto riserva al medesimo soggetto giuridico gravi responsabilità in tema di inadempimento delle prescrizioni poste. In relazione alle sanzioni amministrativa 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"

Considerata tale fenomeno caratterizzato da una carenza legislativa riservato alla disciplina del Condominio negli edifici, affinata da una congerie di Legge tese esclusivamente a responsabilizzare inopportunamente, la figura dell'amministratore, si è notato con il passare degli anni un nuovo fenomeno, la così detta Supplenza Giurisprudenziale. Gli operatori della materia, visti i pochi articoli di Legge riservati dal Codice alla disciplina del Condominio, hanno iniziato a concentrare la propria attenzione sulla attività Giurisprudenziale, ossia sulle soluzioni dei Giudici chiamati a controvertere su questioni pratiche, aventi ad oggetto dissidi tra i condomini, le quali indirettamente tendevano a costruire dei principi e degli indirizzi tesi a risolvere questioni attinenti la disciplina del Condominio. La Giurisprudenza può definirsi, come, il complesso delle decisioni date, applicando una norma generale del Diritto al caso concreto, interpretandola. Vi è da dire, che, nel sistema giuridico anglosassone, le decisioni giudiziarie sono paragonabili alle Leggi. Nel nostro sistema l'attività giurisdizionale è una attività mirata a produrre pronunciamenti sul merito, con effetti limitati tra le parti loro eredi e aventi causa, teso ad applicare norme di diritto generali al caso concreto, priva degli elementi di astrattezza e generalità che caratterizzano le disposizioni legislative. Va comunque ricordato, che, alla Giurisdizione di Legittimità, resa nel nostro Ordinamento dalla Suprema Corte di Cassazione, è riservata la funzione nomofilattica tesa ad rendere univoca l'interpretazione giurisprudenziale delle norme. L'articolo 65 dell'ordinamento giudiziario (regio decreto 30 gennaio 1941, n° 12) così definisce le prerogative della Suprema Corte di Cassazione: « La corte suprema di cassazione assicura l'esatta osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, l'unità del diritto oggettivo nazionale, il rispetto dei limiti delle diverse giurisdizioni; regola i conflitti di competenza e di attribuzioni ed adempie gli altri compiti ad essa conferiti dalla legge ». La corte di Cassazione è composta da varie Sezioni, nel diritto Civile sono Tre. Quando si realizza un contrasto tra Sentenze della Corte, ossia Sentenze diverse danno interpretazioni contrastanti della medesima norma Giuridica, La Corte di Cassazione decide a Sezioni Unite, con un Collegio composto da nove Giudici, che deliberano a maggioranza. La Sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite è la massima espressione della Giurisprudenza Italiana. In tema di condominio negli edifici dalla promulgazione del Codice Civile si sono avute svariate pronunce della Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite in tematiche relative al Condominio negli edifici. In base a quanto testè argomentato appare quanto mai necessario un intervento del Legislatore, volto a strutturare una profonda riforma dell'istituto condominiale, che finalmente renda possibile una agevole gestione delle parti comuni, ma conoscendo alcuni trascorsi della nostra storia, anche questa volta non c'è da fidarsi.