

# Condominio

18 lug 2017



## IL CONDOMINIO

### Sicurezza statica nei registri condominiali

di Saverio Fossati

La sicurezza in condominio non è solo un input dei condòmini. Le polemiche sul «**fascicolo del fabbricato**» e sul **certificato di sicurezza statica** invocato da Graziano Delrio dopo il crollo della casa a Torre Annunziata hanno fatto perdere di vista un tema centrale: il ruolo dell'amministratore.

Con una lettera inviata ai ministeri di Giustizia, Infrastrutture e Ambiente il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari ha richiamato un punto essenziale: con la modifica apportata dal Dl 145/2013 alla legge 220/2012 l'amministratore condominiale è ora tenuto a curare nel registro anagrafico condominiale «**ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni**». Ma cosa significa in concreto?

Il sottosegretario alla Giustizia **Cosimo Ferri**, attento ai problemi condominiali, ha deciso di rispondere al Sole 24 su alcuni aspetti della questione. Come premessa, Ferri chiarisce che «La lettera c) dell'articolo 1, comma 9 del D 145 del 2013, convertito dalla legge n. 9 del 2014, ha inciso sull'articolo 1130 del Codice civile anche in relazione all'obbligo di tenuta del registro di anagrafe condominiale prevedendo al comma 6 che esso debba includere i dati relativi alle "condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio". La ratio di tale limitazione rispetto alla più ampia formulazione previgente - in armonia con la relazione di accompagnamento al Dl del 2013 - è di **semplificare la posizione dell'amministratore** circoscrivendo, per l'effetto, l'area della sua responsabilità laddove i proprietari privati non fossero collaborativi nel comunicare i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle rispettive unità».

Detto questo, prosegue Ferri «Il comma 6 in esame, nei due interventi riformatori del 2012 e del 2013, mantiene il riferimento a "ogni dato" per descrivere l'obbligo dell'amministratore in materia di **sicurezza** ai fini della tenuta del registro di anagrafe condominiale». Qui entra

in scena l'autonomia di giudizio e la professionalità dell'amministratore: «La sicurezza (statica) - prosegue Ferri - deve quindi emergere da **elementi descrittivi e apprezzabili** dall'amministratore nella loro oggettività direi documentale. Le fonti possono essere: 1) Il fascicolo del fabbricato, laddove esistente; 2) Le certificazioni obbligatorie di conformità di impianti comuni alla legge (caldaia centralizzata; impianti antincendio); 3) Gli **aggiornamenti della situazione statica** che gravano sull'amministratore per fatti/opere successive all'accettazione del mandato». Proprio quest'ultimo è un punto fondamentale per capire l'importanza della norma, sinora non molto considerata: «Ciò si pone in relazione al **passaggio della documentazione**, ai sensi della comma 8 dell'articolo 1130, sullo stato tecnico-amministrativo del condominio che secondo la giurisprudenza si estende idealmente alla "nascita" del condominio (Cass. 1085 del 2010)». Una **ricostruzione delle vicende edilizie dell'immobile**, quindi, fa parte dei doveri dell'amministratore. Inoltre, è un obbligo preciso del professionista (tra i tanti) seguire con attenzione i lavori sulle parti comuni anche con la finalità di aggiornare la situazione della sicurezza statica sotto il profilo documentale: «Non vedo difficile sostenere che la regolare tenuta del registro deve indurre ciascun amministratore subentrante ad aggiornare la situazione precedente verificando che i dati inseriti nel registro (in base alla documentazione pregressa) riflettano le reali condizioni delle parti comuni. Per esempio: l'esecuzione di uno scavo per realizzare box di pertinenza obbliga ad **aggiornare la perizia geologica** risalente alla costruzione del fabbricato. Se a ciò non dovesse avere provveduto l'amministratore in carica all'epoca dei lavori, l'amministratore successivo dovrà integrare il registro con i dati mancanti».

L'impegno di Delrio ha positivamente impressionato **Francesco Burrelli**, presidente nazionale Anaci: «Siamo fiduciosi che finalmente si tracci una data storica per parlare nel nostro paese di "vera sicurezza". Non è più accettabile che muoiano 300 persone ogni anno per il mancato adeguamento anche solo degli impianti elettrici, che non abbiamo la situazione dei nostri impianti tecnologici e tantomeno la mappatura delle strutture verticali e orizzontali, delle nostre abitazioni, costruite per oltre l'80% prima della emanazione delle leggi che dovrebbero garantire la sicurezza statica è sismica. Perché come le auto, alle abitazioni non si effettuano le **revisioni periodiche**? Perché non vuole applicare l'articolo 1130, comma 6 del Codice civile, norma peraltro inderogabile? La sua violazione con la mancata compilazione del registro è una delle tre **gravi irregolarità che motivano la revoca**, anche su ricorso di un solo condomino».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

---

## CORRELATI

### IL FISCO

03 Settembre 2015

**Il quesito: amministratore «interno» senza fatturazione**

## Ancora in discussione la maggioranza per la conferma dell'amministratore

---

### IL CONDOMINIO

02 Settembre 2015

## Difficile recuperare le somme distratte dall'amministratore disonesto: meglio prevenire

---