



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani n. 11/B - 42019 Scandiano (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Cosa può/deve fare l'amministratore se i condomini non conferiscono correttamente i rifiuti nelle parti condominiali?

Corretto conferimento dei rifiuti nelle parti condominiali.

Di Avv. Valentina Papanice 23/07/2019

Uno dei tanti problemi che la raccolta differenziata porta a porta "ha portato" (ci si consenta il gioco di parole) ai condomini riguarda la tenuta delle parti comuni; in particolare, qui ci riferiamo ai casi in cui qualche condomino non conferisce correttamente il rifiuto lasciandolo fuori dal cassonetto e questo crea problemi estetici e di salubrità; pensiamo alla diffusa pratica di chi lascia il rifiuto fuori dal cassonetto, perché questo è pieno o perché il rifiuto è troppo grande.

Non tutti rispettano infatti le norme sul conferimento, questo è noto. Se la causa di tale comportamento non sempre dipende dai soli condomini perché ad es. spesso i bidoni consegnati al condominio (i quali peraltro sono alle volte oggetto di furti!) non sono sufficienti oppure la frequenza di raccolta del rifiuto non è adeguata, resta il fatto che alcuni condomini non si comportano correttamente.

Così, possono bastare pochi giorni perché la parte dedicata alla sistemazione dei bidoni assuma le sembianze di una piccola discarica a cielo aperto.

Seguono le lamentele dei condomini presso l'amministratore, come il rischio di sanzioni nei confronti dell'intero condominio. Cosa può fare il nostro eroe?

Sì, perché davvero alle volte sembra, riferendoci alle varie "avventure" in cui può imbattersi, lo voglia o no, l'amministratore, di stare a parlare di uno dei (tanti) eroi del nostro quotidiano.

I problemi che si pongono sono vari: quali le responsabilità giuridiche in questo caso? Cosa è possibile fare per soddisfare le richieste dei condomini che smaltiscono correttamente? Come individuare i fuorilegge?

Errato conferimento nelle parti comuni: le responsabilità giuridiche del condominio.

Partiamo dalle eventuali conseguenze giuridiche cui va incontro il condominio nel caso di smaltimento fuori dai bidoni. Ci si riferisce ai casi più eclatanti in cui la cosa assume dimensioni importanti.

Innanzitutto ricordiamo che il Codice dell'ambiente (D.Lgs. n. 152/2006) vieta l'abbandono di rifiuti e prevede adempimenti e sanzioni.

Gli artt. 192 e 255, D.Lgs. n. 152/2006 prevedono adempimenti a carico di entrambi i soggetti, colui che abbandona il rifiuto ed il proprietario (o titolare del diritto reale) dell'area. Chi abbandona il rifiuto è infatti *"tenuto a procedere alla rimozione, all'avvio a recupero o allo smaltimento dei rifiuti ed al ripristino dello stato dei luoghi in solido con il proprietario e con i titolari di diritti reali o personali di godimento sull'area, ai quali tale violazione sia imputabile a titolo di dolo o colpa, in base agli accertamenti effettuati, in contraddittorio con i soggetti interessati, dai soggetti preposti al controllo."*

Il Sindaco dispone con ordinanza le operazioni a tal fine necessarie ed il termine entro cui provvedere, decorso il quale procede all'esecuzione in danno dei soggetti obbligati ed al recupero delle somme anticipate" (art. 192, co.2). L'art. 255, a sua volta, prevede una sanzione amministrativa pecuniaria per chi abbandona il rifiuto e l'arresto fino a un anno per chi non



ottempera all'ordinanza del Sindaco; inoltre, è previsto che nella sentenza di condanna o nella sentenza emessa "su richiesta" ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale (il c.d. patteggiamento), *"il beneficio della sospensione condizionale della pena può essere subordinato alla esecuzione di quanto disposto nella ordinanza di cui all'articolo 192, comma 3"* (v. art. 255 cit.).

Al Codice dell'ambiente si aggiungono i regolamenti comunali, i quali indicano le modalità per il corretto conferimento del rifiuto e prevedono delle sanzioni per l'inadempimento: tali norme riguardano anche, per quanto qui ci interessa, il conferimento all'interno del cassonetto.

Il rischio di sanzione si presenta sia quando i rifiuti sono posti all'interno del condominio, sia, ancora più, quando vengono spostati nell'area pubblica per essere raccolti, se messi nello stesso stato fuorilegge in cui sono posti all'interno.

Per non parlare delle responsabilità che possono derivare dalle esalazioni degli odori non tenuti sotto controllo perché posti fuori dal cassonetto: in tal caso, sono ipotizzabili l'applicazione delle norme sulle immissioni intollerabili (ex art. 844 c.c.) e sul getto pericoloso di cose (ex art. 674 c.p.).

Il condominio può rispondere direttamente di tali conseguenze? In certi casi, sì, in altri no. Ad es. la questione è controversa con riferimento alle sanzioni amministrative: talvolta si nega la responsabilità del condominio per errato conferimento con la motivazione che il condominio non è un soggetto giuridico cui è imputabile la responsabilità da illecito amministrativo (dunque anche penale) perché personale (v. Trib. Torino n. 1027/2018), mentre altre volte si ammette (v. Trib. Milano n. 1047/2018).

Cosa può/deve fare l'amministratore per risolvere la situazione?

Certamente il suo intervento è necessario; tra i suoi compiti rientra infatti quello di: *"2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini"* e *"4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio"* (v. art. 1130 c.c.).

Certamente potrà ad es. affiggere in bacheca o su altre parti comuni un avviso con cui ammonisce i condomini a rispettare le norme per il corretto conferimento dei rifiuti. Come purtroppo l'esperienza ci insegna, la cosa difficilmente porterà dei risultati.

Potrà anche valutare se richiedere la consegna di qualche bidone in più.

Il vero scoglio sarà poi scoprire il fuorilegge. **Una soluzione tipica è quella dell'apposizione di telecamere**, decisione che richiede l'approvazione *"con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio"* (v. artt. 1122-ter c.c. e 1136 co.2 c.c.) e che, comunque, non sempre viene accettata dai condomini, principalmente per una questione di costi e di privacy.

Si può proporre di inserire una clausola nel regolamento contrattuale che, una volta individuato il responsabile, prevede la possibilità di irrogare una sanzione ex art. 70 Disp. att. e trans. c.c.; ma in realtà, se si conoscesse l'autore dell'illecito sarebbe sufficiente addebitargli le spese del ripristino ed ogni altro danno causato.

Se il comportamento perdura, è possibile valutare di denunciare l'illecito alle autorità competenti; sperando che lo stesso annuncio di tale intenzione effettuato alla generalità dei condomini possa fare da deterrente.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/cosa-puodeve-fare-lamministratore-se-i-condomini-non-conferiscono-correttamente.16106>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano