

Gli obblighi dell'amministratore

Una riforma sbagliata

Si legge testualmente nel verbale della riunione della commissione giustizia del Senato tenutasi il 20 novembre 2012 per discutere della riforma della legge del condominio dopo che l'elaborato era stato modificato dalla Camera dei Deputati " il testo soffre di indubbe criticità condivise anche da operatori del settore" però, per la maggioranza dei componenti la commissione, era preferibile " una riformapiuttosto che una non riforma". Ma l'impianto normativo si dimostra sin da subito talmente contraddittorio che si deve immediatamente modificare col D.L. 145 del 23 dicembre 2013 addirittura ricorretto in sede di conversione con la legge 9 del 21 febbraio 2014.

Purtroppo è una legge paradigmatica del modo- che possiamo riassumere così: facciamo qualcosa tanto per farlo -in cui oggi in Italia si produce e si elabora il corpo normativo. La qualità, come esplicitamente dichiarano i Senatori della Repubblica, non interessa al legislatore.

Ma leggi di scarsa qualità sono molto più dannose dell'assenza di legge, perché producono incertezza, confusione, necessità di ricorrere al Giudice, nuove leggi correttive e interpretative in un crescendo rossiniano di negatività che colpisce il cittadino rendendogli più difficile e complicata la gestione della propria casa in condominio. "**Corruptissima republica plurimae leges**" scriveva Tacito 2000 anni fa e mai come in questi tempi la folgorante capacità di sintesi del grande storico ci appare incredibilmente profetica. La sovrabbondanza legislativa è il più importante sintomo di una malattia che corrode i gangli vitali dello stato e degrada la qualità dei rapporti tra le istituzioni e il cittadino.

L'ART. 1129 CC

Anche nell'analisi dell'art. 1129, titolato " *nomina, revoca e obblighi dell'amministratore*" affiorano in abbondanza le "imperfezioni" sopra accennate.

Il sostantivo "obblighi" è inserito nel titolo dell'articolo riformato, proprio a volere sottolineare che rispetto al passato la figura dell'amministratore è stata oggetto di particolare attenzione "cautelare", l'amministratore è un soggetto da tenere d'occhio e di cui non ci si può fidare più di tanto.

I primi due "obblighi"

- 1) comunicazione dei dati anagrafici e professionali
- 2) comunicazione del locale dove si trovano i registri

non presentano particolari criticità ma già al terzo emergono le prime difficoltà interpretative:

- 3) comunicazione dei giorni e delle ore in cui si può prendere visione dei predetti registri peraltro previa richiesta. La visione deve essere gratuita, però l'estrazione di copia, firmata dall'amministratore è possibile solo previo rimborso. In primo luogo non si comprende per quale motivo il condomino debba fare richiesta di visione se l'amministratore ha l'obbligo di indicare proprio quando la visione può avvenire. Inoltre sfugge il significato della "firma" posto che l'amministratore non ha alcun potere di autenticare alcunché. Infine è curioso che si sottolinei

la gratuità della visione subordinando però l'estrazione di copia al pagamento anticipato di una somma decisa al momento "ad libitum" dall'amministratore.

4) L'obbligo "subordinato" alla decisione dell'assemblea della polizza di assicurazione per RC professionale. Quindi si tratta di un finto obbligo che non costituisce in realtà nessuna novità rispetto al passato posto che l'assemblea ha sempre avuto questo il potere. Curioso poi che pur prevedendo la necessità di polizza solo in modo eventuale il legislatore si dilunghi in puntigliose specificazioni sui massimali di polizza in caso di lavori straordinari, sul loro adeguamento, sul momento in cui deve essere fatto l'adeguamento, su come deve essere integrata la polizza personale che l'amministratore aveva già. Perché se il legislatore riteneva un requisito fondamentale l'assicurazione per RC l'ha subordinato alla volontà dell'assemblea? Che bisogno c'era di inserirlo nel dettato testuale visto che, come abbiamo osservato prima, si tratta di una scelta discrezionale dell'assemblea? E che senso ha inserire una serie di obblighi di "corollario" circa la polizza quando lo stesso requisito dell'essere assicurato è subordinato alla volontà dell'assemblea che potrà evidentemente ben decidere anche sui massimali, sui tempi di adeguamento ecc ecc?

5) Indicazione delle generalità, del domicilio, dei recapiti anche telefonici sul luogo di accesso al condominio. La grande novità di questo punto è l'estensione degli obblighi di indicazione anche al simil-amministratore (*in mancanza dell'amministratore sul luogo di accesso al condominio.....è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti...della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore*), nuova figura che appare qui per la prima volta per poi scomparire tra le nebbie della novella, forse riemergerà, come fantasma del Capitano Nemo a bordo del misterioso sottomarino Nautilus, in qualche prossima riforma della riforma, sperando che il creatore di questo favoloso personaggio abbia la fantasia e l'abilità di narratore di Jules Verne, cosa di cui è lecito dubitare.

6) Obbligo del conto corrente condominiale e conseguente diritto del condomino di accesso alla documentazione relativa al conto stesso, però "per il tramite dell'amministratore". In realtà quindi non vi è una vera tutela dei diritti del singolo.

7) Dovere di consegna di tutta la documentazione al cessare della carica ma, con clamorosa dissonanza rispetto ai principi generali, viene introdotto l'obbligo di "eseguire attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni" anche se "alla cessazione dell'incarico". Evidentemente il legislatore ignorava che la cessazione si ha solo se vi è la contestuale nomina del nuovo incaricato.

8) Riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio, salvo dispensa dall'assemblea. Anche questo punto lascia problemi aperti: a) cosa si intende per chiusura dell'esercizio (scadenza temporale o approvazione del rendiconto finale?) b) che senso ha il richiamo all'art. 63 ddaacc (*salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata.....anche ai sensi dell'art. 63 ddaacc.....*) visto che la procedura ivi prevista può essere avviata sia in base al bilancio preventivo che quello consuntivo e quindi a prescindere dalla chiusura dell'esercizio? c) la dispensa dell'assemblea è disposta solo per un singolo caso o può avere un contenuto più generale e allora il quorum deliberativo varia? d) quali sono le conseguenze per l'amministratore di un suo inadempimento?

Alle prossime puntate nuovi appassionanti approfondimenti sulla legge di riforma.

Avv. Mario Fiamigi

Vice Presidente Nazionale APPC