

Norme & Tributi

Condominio, l'amministratore responsabile anche in ferie

IL MANDATO

Il professionista risponde per i danni causati da mancati adempimenti

Sul conto ci devono essere le disponibilità per pagare fornitori e utenze

Enrico Morello
Edoardo Valentino

L'amministratore di condominio, come tutti, dovrebbe godersi le proprie vacanze estive. Ma è bene innanzitutto sottolineare che l'amministratore, in quanto libero professionista e in ragione del contratto di mandato che lo lega al condominio, non ha diritto ad alcun periodo di totale assenza.

Deve garantire la continuità dei servizi di gestione ma non per questo esiste un diritto dei condomini a poter contattare l'amministratore

ad ogni ora del giorno o della notte, né dello stesso di essere sempre reperibile, specialmente durante le vacanze estive.

Il periodo di vacanze va quindi gestito in modo efficiente, cercando di prevenire le problematiche che potrebbero insorgere. La parola chiave è pianificazione.

In prima battuta l'amministratore deve sincerarsi, prima della sua partenza, di avere adempiuto a tutte le obbligazioni relative al suo mandato. E deve provvedere alle richieste di fondi necessarie per la gestione e corrispondere il dovuto a creditori, fornitori del condominio e all'erario. Questo per evitare che il passare dei mesi estivi comporti la messa in mora del condominio, per esempio da parte dei creditori i quali, magari con l'intervento di un legale, potrebbero domandare il saldo delle loro spettanze al condominio con l'aggiunta di costi, spese legali e more.

Peggio ancora: i mancati pagamenti potrebbero comportare l'interruzione di servizi essenziali per

i condomini, quali l'acqua potabile o l'ascensore ed è quindi opportuno sincerarsi di avere corrisposto tutte le somme dovute prima di partire.

Fatto ciò, l'amministratore, sempre in un'ottica di pianificazione, dovrà puntualmente comunicare ai condomini il periodo delle sue ferie.

Non esiste un obbligo di legge in merito alla forma di tale comunicazione e quindi questa può essere (se non previsto diversamente dal regolamento o dall'assemblea) espletata con qualsiasi forma idonea a consentire la conoscenza da parte dei condomini come l'invio di raccomandate, di mail o anche solo l'affissione di un avviso nella bacheca condominiale.

Sulla bacheca, inoltre, in base all'articolo 1129 del Codice civile, l'amministratore deve affiggere anche tutti i propri dati e i recapiti telefonici di modo da essere sempre raggiungibile (magari fornendo un'indicazione di giorni e ore di disponibilità alla ricezione di telefonate da parte dei condomini) in caso di problematiche urgenti.

Nella bacheca è indispensabile l'indicazione di artigiani come il fabbro, l'idraulico o l'elettricista di fiducia del condominio, i quali potranno essere contattati direttamente in caso di emergenza. Di particolare utilità può essere, inoltre, il portiere, il quale dovrebbe conoscere tutti i nominativi degli artigiani e coadiuvare l'amministratore nella gestione delle piccole urgenze estive (per esempio una chiave spezzata nella porta e la necessità di chiamare un fabbro).

Riassumendo, quindi, anche avendo diritto alle ferie, l'amministratore resta sempre responsabile per eventuali danni causati da suoi inadempimenti.

È nel suo interesse, quindi, approntare meccanismi (la citata pianificazione) utili a risolvere problemi e fornire una disponibilità alla ricezione di telefonate dei condomini di modo da poter essere informato e attivarsi in caso di emergenze che coinvolgono il condominio o i suoi occupanti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN BREVE



GARANTE CONDOMINIO Bambini, vademecum per il gioco condiviso

Collaborazione tra Garante Condominio e Garante per l'Infanzia e l'Adolescenza della Città Metropolitana di Reggio Calabria per il vademecum sul gioco in condominio, con il patrocinio dell'Università Federico II e del Centro SinAPSI. Il vademecum, che mira a superare gli ostacoli giuridici e psicologici, sarà a breve online gratis per tutti i condomini d'Italia e verrà distribuito presso le associazioni di amministratori che aderiscono all'iniziativa.

AGEVOLAZIONI BANCARIE Accordo tra Anaci e Intesa Sanpaolo

Intesa Sanpaolo e Anaci hanno siglato un accordo con agevolazioni per alcuni servizi finanziari dedicati

LEGGI & SENTENZE

EDIFICI DEGRADATI, RISANAMENTO FORZATO

di Achille Colombo Clerici

Alcune delle nuove norme contenute nel Pgt varato da poco dal Comune di Milano (la delibera di adozione, assunta il 4 marzo, è stata pubblicata il 15 maggio scorso) mirano a mettere sotto pressione il proprietario per indurlo a un "fare" non previsto da alcuna legge e non ottemperando alle quali si incorre nella sanzione della compressione sul piano economico del diritto di proprietà immobiliare.

Dall'esame del Pgt sono emerse alcune questioni di grande rilievo, fra le quali è la norma dell'articolo 11 del Piano delle Regole che disciplina i cosiddetti "edifici abbandonati e degradati" da più di 24 mesi (nel testo 2018 erano 36).

I proprietari degli edifici individuati come tali dal piano - che contiene un elenco/tavola specifico (aggiornabile semplicemente mediante determina dirigenziale - l'individuazione va comunicata a prefettura e questura; non è prevista comunicazione ai proprietari interessati) - sono tenuti a presentare un piano attuativo o una domanda per un titolo abilitativo al

mente del bene: a causa ad esempio di fallimenti, pignoramenti, concordati, sequestri.

L'indisponibilità economica del proprietario non è contemplata fra le cause di sospensione dell'obbligo. Paradossalmente, per conservare il valore della proprietà è preferibile fallire: se fallisco mantengo il valore, se non ottempero il valore quasi si azzerava.

Si tratta di una norma strumentale e sanzionatoria (compressione del contenuto di un diritto reale) avente carattere di penale, per la quale potrebbe esserci qualche dubbio, nel nostro ordinamento, che possa rientrare nella competenza del Comune, in quanto oggetto di riserva di legge.

—A cura di Assoedilizia

RIPRODUZIONE RISERVATA

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO

Odc