

# L'ontologia dell'amministratore e il PIL della Nazione

di Gisella Casamassima \*

La recente richiesta di ACEA di fare da tramite tra l'Azienda e gli utenti finali per una serie di incombenze che essa ACEA deve attuare, offre la possibilità di fare alcune riflessioni sulla posizione dell'Amministratore quale professionista, avuto riguardo non solo al rapporto con i soggetti che si interfacciano con il Condominio e con i Condomini; non solo al rapporto con i Condomini; ma anche avuto riguardo alla sua propria funzione ed essenza. Per dirla con Heidegger, esaminiamo la professione dal punto di vista ONTOLOGICO (DELL'ESSERE) in contrapposizione al punto di vista ONTICO (DELL'ESISTERE).

Partiamo da quest'ultimo punto di vista. L'amministratore riguardato nella sua "esistenza particolare, cioè in ciò che è per come è", è un rappresentante di quella collettività che non ha soggettività giuridica autonoma, bensì ha interessi comuni solo in parte predeterminati dalla legge (funzionamento e godimento dei beni comuni; sicurezza delle strutture; rispondenza alle norme in generale); in buona parte invece stabiliti dalla maggioranza deliberante (interventi di manutenzione straordinaria; migliorie e innovazioni e ogni altra incombenza stabilita dall'assemblea o dal regolamento ex art. 1131, I comma e 1135, ultimo comma) chiamata CONDOMINIO (parliamo per semplicità del condominio sopra 8 condomini).

Il suo rapporto contrattuale con i Condomini (tutti i Condomini, anche se è nominato solo da coloro che si sono espressi a maggioranza nella sede a ciò deputata che è l'assemblea), è tipizzato dalla legge 220/2012. La stessa assemblea che lo nomina deve accettare e quindi contrattualizzare il compenso per ciascuna attività che deve essere analiticamente indicato, a pena di nullità. Le attribuzioni e gli obblighi dell'amministratore sono indicati negli articoli 1129, 1130, 1130 bis, 1131, 1133, 1135 c.c. e 63, 66 dacc.

Quindi tutto apparentemente semplice e in grado di funzionare perfettamente per gli scopi prefissati in una esistenza definita nel tempo e nello spazio.

Ma non è così, in quanto la normativa speciale (tecnica, fiscale, del risparmio energetico, della digitalizzazione, della privacy, del lavoro, della sicurezza, e chi più ne ha più ne metta) che interessa in maniera sempre più pressante il mondo condominio amplia a dismisura le competenze dell'Amministratore, an-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

dando a determinare il suo operare ( o dover operare) in relazione a ciò che egli è in sé e per sé (ontologicamente), indipendentemente dalla concretezza e singolarità degli incarichi affidatigli (onticamente).

Questo l'Amministratore professionista LO SA, non può non saperlo e deve agire e improntare la sua azione e la sua attività professionale considerandone i vari aspetti, anche sotto il profilo non secondario della specificazione del compenso.

Per una corretta valutazione del compenso da richiedere, occorre innanzitutto tenere presente che vi sono "funzioni" proprie dell'Amministratore e "servizi" che questo deve offrire ai suoi amministrati. Qui soccorre l'articolo 71 bis dacc, laddove nel prevedere che possano svolgere l'incarico di Amministratore anche le società di cui al titolo V del codice, precisa che i requisiti per la carica devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori (della società ndr) e dai dipendenti incaricati di svolgere le FUNZIONI di amministrazione dei condomini a favore dei quali la Società presta i servizi.

E' dunque la stessa legge che qualifica ONTOLOGICAMENTE la figura dell'Amministratore di condominio indicandone la FUNZIONE, nell'ambito di un rapporto che comprende anche SERVIZI al condominio che pure ESISTONO e sono attuativi di quella funzione.

Nella determinazione del compenso, perciò, il professionista dovrà tenere conto in primis delle FUNZIONI che ci sono a prescindere; quindi dei servizi che possono anche non esserci o non essere espletati direttamente.

Si possono individuare cinque compiti specifici dell'amministratore non delegabili (art. 1129/1130/1132) tra cui si eleva in particolare:

1) **la rappresentanza** dei Condomini nel loro complesso (Condominio) per quanto attiene le parti comuni dell'edificio. Non si tratta di una rappresentanza meramente giudiziale, ma anche di una rappresentanza sostanziale che lo rende capace di validamente impegnare i Condomini nei confronti di terzi e nella quale si rende UNITARIA la figura, ad esempio, di datore di lavoro o di committente quando ci si riferisca al CONDOMINIO.

Vi sono poi:

2) **la disciplina dell'uso delle cose comuni e della fruizione dei servizi nell'interesse comune**, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini anche attraverso la cura dell'osservanza del Regolamento e con la facoltà di emanare provvedimenti obbligatori per tutti i Condomini ( art. 1133).

L'Amministratore ha dunque il compito di assicurare a ciascuno l'utilizzo dei beni comuni secondo il proprio diritto e con il massimo rendimento. E' UN TERZO GARANTE della legge condominiale all'interno del singolo Condominio e di quell'INTERESSE COLLETTIVO che spesso è in contrasto con l'interesse del singolo. Questa funzione di garanzia dell'interesse comune si spinge al punto che lo stesso Amministratore (mandatario) possa agire nei confronti del suo mandante (condomino) per l'attuazione del compito demandato (ossia l'amministrazione del bene comune) e possa quindi pretendere anche giudizialmente l'osservanza del Regolamento o il pagamento delle somme deliberate a copertura delle spese.

### 3) **gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio**

Gli atti conservativi sono le attività materiali e giudiziarie che l'amministratore di immobili ha il potere e il dovere di compiere per prevenire o far cessare comportamenti che pongono a rischio o creano danno alle parti comuni (F. Della Corte, Foligno 8/11/2019).

4) **la certificazione** Da diversi anni a questa parte, quell'UFFICIO di diritto privato, in cui si è voluta da sempre ricondurre e ridurre l'attività dell'Amministratore di Condominio, ha assunto sempre più caratteri e rilevanza pubblicistica.

Si pensi ai rapporti con il fisco verso cui l'Amministratore svolge attività di certificazione dei compensi erogati a terzi e alle relative ritenute d'acconto. All'obbligo di dichiarare attraverso il quadro AC della propria dichiarazione annuale dei redditi eventuali somme superiori a 258.23 euro erogate nei confronti di terzi non soggetti a ritenuta d'acconto. Alla certificazione che l'Amministratore rilascia per le somme che ciascun condomino in ciascun anno fiscale può portare in detrazione IRPEF per interventi sugli immobili.

Ma si pensi anche alla rilevanza delle certificazioni rilasciate dall'Amministratore nei confronti di privati. Ad esempio, ai fini di una corretta amministrazione della Giustizia, la certificazione dell'Amministratore circa lo stato di morosità dei condomini ai terzi creditori. Oppure la certificazione in merito allo stato dei pagamenti per le compravendite immobiliari.

E ancora di più si pensi alla rilevanza, ancora tutta da scoprire, della gestione dei DATI contenuti nel registro di anagrafe condominiale che riguardano non solo le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e personali di godimento sugli immobili facenti parte del singolo condominio, ma anche ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.



## 5) **la gestione della manutenzione ordinaria dei beni comuni e gli interventi straordinari in urgenza**

Facendo riferimento al **Testo unico dell'edilizia** (art. 3), sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Quindi un'ampia gamma di lavori di competenza specifica, che spetta all'Amministratore programmare, valorizzare nel preventivo annuale e portare all'approvazione dell'assemblea.

Tanto più la manutenzione ordinaria di competenza dell'Amministratore sarà accorta e puntuale, tanto meno sarà necessario ricorrere ad interventi di manutenzione straordinaria che sono di competenza dell'Assemblea, a meno di adeguamenti a normative specifiche e – comunque – ad interventi appunto imprevedibili e urgenti.

Tanto più l'Amministratore professionista sarà preparato e consapevole delle proprie responsabilità e del suo ruolo, delle opportunità del mercato e della legge (agevolazioni, incentivi, politica dello STATO), tanto più sarà in grado di proporre ai Condomini le attività di gestione e ordinaria amministrazione del patrimonio collettivo in maniera programmata ed economicamente efficace.

Sarà in grado di apportare, attraverso gli interventi volti, ad esempio, alla sicurezza (degli immobili e degli impianti), al risparmio energetico; all'abbattimento delle barriere architettoniche; all'implementazione degli impianti di comunicazione e trasmissione dati, che dovranno essere proposti e caldeggiati con professionalità e carisma, un valore aggiunto alla proprietà individuale, ma anche al progresso del Paese (transizione).



**Altra cosa sono invece i servizi** che l'Amministratore svolge nell'esercizio della sua funzione e che possono essere delegati, anche se la responsabilità rimane ovviamente in capo all'Amministratore nominato: ad esempio l'esecuzione delle delibere dell'assemblea; la riscossione delle quote e l'erogazione delle spese; la gestione dei contratti con dipendenti e fornitori; l'esecuzione degli adempimenti fiscali; la tenuta dei registri obbligatori; la convocazione delle assemblee; il recupero crediti; gli atti specifici necessari alla manutenzione del bene; la collazione delle copie dei documenti del condominio rilasciate ai Condomini.

Le funzioni non sono delegabili perché rappresentano l'ONTOLOGIA dell'amministratore, il suo imprescindibile motivo di essere.

Come già accennato, tra queste funzioni la rappresentanza è quella forse maggiormente significativa, perché la rappresentanza è il potere (art. 1387) di agire in nome e per conto di un altro soggetto e di impegnarlo giuridicamente verso terzi. E' dunque un potere estremamente delicato e gravoso, dal quale discende una responsabilità altrettanto delicata e gravosa. La rappresentanza dell'Amministratore nei confronti del condominio è una rappresentanza LEGALE ossia è la legge che la determina a tutela di un soggetto (meglio dei soggetti partecipanti che costituiscono una collettività non avente personalità giuridica) che senza di essa vedrebbe precluso il compimento di determinate attività.

Il contratto di amministrazione di condominio delineato dalla legge 220/2012 come tipizzazione e professionalizzazione del più ampio contratto di mandato (che impegna il mandatario verso il mandante al compimento di uno o più atti giuridici), ancor più alla luce della legge 4/13, ha elevato il grado della diligenza e della conseguente responsabilità dell'Amministratore da quella propria del buon padre di famiglia a quella tipica del professionista (art. 1176).

Delineato e richiamato questo quadro, finalmente arriviamo all'ACEA.

Sappiamo tutti che a Roma l'erogazione idrica è svolta in regime di monopolio da ACEA e che i contratti sono per lo più riferiti al CONDOMINIO (e non ai singoli Condomini).

Quindi l'utenza dell'acqua è in realtà una utenza collettiva, intestata al CONDOMINIO che assume veste di soggetto autonomo, rappresentato dall'Amministratore.

ARERA (Autorità di regolazione e controllo dei rapporti tra ENTI erogatori di servizi e Consumatore) ha stabilito: 1) che il soggetto che eroga il servizio ha obblighi informativi dettagliati sui consumi e sui costi nei confronti dell'utente finale; 2) che uno dei parametri per l'attribuzione dei costi dell'acqua è il numero degli abitanti in ciascun appartamento.

Come si vede dunque ARERA ha stabilito degli obblighi specifici per ACEA nei confronti dei SINGOLI UTENTI sottesi all'utenza collettiva che è intestata al Condomino.

E come fa ACEA a entrare in contatto diretto con i singoli soggetti sottesi all'utenza collettiva intestata al Condominio che neppure conosce per fare le comunicazioni dovute e per acquisire i dati necessari all'espletamento delle direttive ARERA?

Semplice, si rivolge al soggetto RAPPRESENTANTE dell'utenza collettiva che è l'AMMINISTRATORE del Condominio. Che l'Amministratore rappresenti il Condominio lo dice la legge, AREA ne dispone e ACEA mette in pratica.

Quindi ACEA legittimamente ci ha chiesto mesi fa (e ce lo chiederà ancora almeno due volte all'anno) di fare da tramite con i Condomini per comunicare i consumi che lei rileva in bolletta. Quindi ACEA legittimamente ci ha chiesto (e dovremo aggiornare il dato nell'interesse dei nostri amministrati almeno una volta all'anno) quanti abitanti ci sono in ciascun appartamento.

Non credo che ci possiamo esimere dal fare da tramite (RAPPRESENTARE) tra ACEA e singoli Condomini. Di certo non possiamo e non dobbiamo assumere responsabilità di CERTIFICAZIONE per conto dei condomini su argomenti che non sono di nostra conoscenza per il mandato ricevuto (ad esempio quanti sono gli abitanti di ciascun appartamento non è un dato dell'anagrafe condominiale, quindi non sono tenuta a saperlo).

Ma di certo, siccome sono professionista e sono rappresentante dei condomini (dei partecipanti, degli interessati?!?) mi devo attivare affinché il mio rappresentato possa usufruire in tutto e per tutto delle utilità che la legge gli mette a disposizione attraverso il CONDOMINIO che io rappresento. E lo devo fare in modo tale che non mi sia recriminabile l'inattività, anche qualora – come nel caso del numero degli abitanti – sia necessario oltre alla semplice informativa anche una attività di raccolta ad elaborazione dati da fare capillarmente presso i miei rappresentati per poi comunicarli al soggetto richiedente che li deve usare nell'interesse del mio rappresentato. E anche se dovrò farlo ogni anno, ad esempio utilizzando la nota integrativa al bilancio si potrà dare completa informativa e sollecitare eventuali modifiche che saranno inoltrate ad ACEA una volta l'anno (tranquilli, studieremo un fac simile da mettere a disposizione di tutti).

Un fatto è certo, che siccome sono professionista non posso dire non lo sapevo o non capisco la portata dell'interesse che minerei non facendo la mia attività con diligenza. E siccome sono professionista la mia diligenza deve essere adeguata alla mia professionalità.

Ma è altrettanto vero e certo che siccome sono Amministratore Professionista, non per hobby ma perché è il mio lavoro e il lavoro va pagato, ci sarà un compenso che mi spetta per questo tipo di servizio che svolgo nei confronti del mio rappresentato.

Ecco allora l'importanza della previsione delle competenze dell'Amministratore ANALITICAMENTE espone come vuole la legge, anche con uno sguardo sempre rivolto al futuro e all'imprevedibile.

Sappiamo che siamo sempre più un ganglio essenziale dei rapporti tra cittadini e pubblica amministrazione o enti similari. Prevediamo nel nostro compenso analitico una cifra x per ogni richiesta di certificazione; dichiarazione; raccolta dati; distribuzione comunicazioni conto terzi. Oggi è ACEA, domani chi lo sa? Ma noi lo abbiamo previsto e fattureremo.

Lavoriamo, fatturiamo e potremo orgogliosamente dire di alzare il PIL della Nazione.

\* Direttrice Centro Studi ANACI Roma