

Il governo del condominio tra amministrazione e revisione

Riflessioni sull'art. 1130-bis c.c. e sulla centralità dell'amministratore

di Giuseppe Cipolla *

Negli ultimi anni il dibattito professionale ha acceso i riflettori sulla figura del revisore condominiale. Convegni, corsi, tavole rotonde: il tema della revisione sembra diventato il simbolo della trasparenza e della modernità del sistema.

È un segnale interessante, ma è anche un segnale che merita di essere letto con attenzione.

L'art. 1130-bis c.c. ha introdotto la possibilità che l'assemblea nomini un revisore per verificare la contabilità. Una facoltà, non un obbligo; uno strumento eventuale, non un organo strutturale. Eppure, nella percezione diffusa, la revisione tende progressivamente a occupare il centro della scena. La domanda allora è semplice: stiamo rafforzando il sistema o stiamo cambiando il suo baricentro?

Il punto non è la revisione, che è senz'altro utile, legittima e, in alcuni casi, necessaria. Ma non è il cuore del modello condominiale.

Il codice civile individua con chiarezza il centro di responsabilità: l'amministratore. È lui il soggetto chiamato a gestire, rappresentare e rendere conto della propria gestione. È lui, senza ombra di dubbio, il fulcro del sistema.

Quando la figura del revisore diventa culturalmente predominante, il messaggio implicito rischia di essere diverso: l'amministratore è un soggetto da controllare più che da valorizzare. Ed è qui che la questione smette di essere tecnica e diventa culturale.

L'inserimento, da parte del legislatore, della figura del revisore sembra richiamare in qualche modo modelli propri del diritto societario. Nel diritto delle società di capitali, infatti, la revisione legale dei conti costituisce elemento strutturale dell'assetto organizzativo ed è, in molti casi, obbligatoria: gestione e controllo sono funzioni fisiologicamente distinte e stabilmente previste dall'ordinamento.

Ma il condominio non è una società di capitali. Non è costruito su un dualismo permanente tra gestione e controllo. Il revisore ex art. 1130-bis c.c. non è organo necessario, non è figura stabile del sistema e non condivide la re-

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

sponsabilità gestoria. Il condominio è un sistema fondato su responsabilità diretta e fiducia regolata.

Se la categoria investe più energie nel rafforzare la cultura del controllo piuttosto che nel potenziare la cultura del governo, si produce uno slittamento silenzioso: si passa dalla progettualità alla verifica, dalla prevenzione alla certificazione, dalla visione al sospetto.

Ma un sistema economico collettivo non cresce sotto una lente d'ingrandimento permanente. Cresce quando chi lo guida possiede competenze, autorevolezza e un riconoscimento adeguato al ruolo svolto. Per questo motivo l'amministratore rimane la figura centrale.

Nel *Manuale di Economia Condominiale* ho sostenuto una tesi semplice: il condominio è un sistema economico e l'amministratore ne è il regista. Non è soltanto il redattore di un rendiconto formalmente corretto. È il soggetto che pianifica, orienta, media e costruisce sostenibilità nel tempo. La revisione guarda al passato. L'amministrazione governa il futuro. Se spostiamo il centro simbolico del sistema sul revisore, rischiamo di accettare una visione riduttiva della professione: un'amministrazione che si difende anziché un'amministrazione che progetta.

L'art. 1130-bis offre uno strumento di garanzia. Non impone una filosofia della diffidenza. La vera modernità non consiste nel moltiplicare i controlli, ma nel rafforzare la qualità della gestione. La risposta non riguarda soltanto l'interpretazione di una norma. Riguarda l'identità stessa della professione.

È il tempo di sentirsi, e dichiararsi, orgogliosamente amministratori: non in posizione subordinata rispetto ad altre categorie, ma professionisti centrali nel governo del patrimonio immobiliare collettivo.



*