

Fiducia all'amministratore sulle deleghe in assemblea

Michele Triola

La proposta di modifica della legge 220/2012 (che sarà illustrata al convegno Anaci a Genova venerdì 6 novembre) non ha la pretesa di rappresentare una "controriforma" ma ha come unico obiettivo quello di eliminare o modificare disposizioni del Codice civile che, in considerazione della loro formulazione vaga od imprecisa sono inutili oppure creano difficoltà applicative o dubbi interpretativi. Vediamone alcune in dettaglio.

La macchinosità del procedimento previsto dell'articolo 117 ter del Codice civile, le difficoltà applicative in considerazione delle maggioranze previste e della individuazione delle modificazioni della destinazione d'uso che si pretendono disciplinare, suggeriscono l'abrogazione di tale disposizione.

La eliminazione nel quarto comma dell'articolo 118 della parola «notevole» è giustificata dal fatto che la formulazione attuale di tale disposizione consente al condomino di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato anche quando da ciò derivano squilibri di funzionamento non "notevoli", ma che possono essere comunque rilevanti.

La sostituzione del decimo comma dell'articolo 119 (che assumerebbe la seguente formulazione: «L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato di anno in anno se non interviene tempestiva disdetta») mira ad eliminare i dubbi in ordine alla durata di tale incarico.

La eliminazione della seconda parte del n. 1 del primo comma dell'articolo 1135 del Codice civile è la conseguenza del fatto che la retribuzione dell'amministratore non è "eventuale" e su di essa non decide l'assemblea, ma è frutto di contrattazione con l'amministratore.

La soppressione dell'obbligo di costituzione del fondo previsto dal n. 4 del primo comma dell'articolo 1135 del Codice civile è diretta ad evitare che l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni diventi, nella mi-

gliore delle ipotesi, difficile.

La sostituzione del terzo comma dell'articolo 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile (che verrebbe ad assumere la seguente formulazione: «Nei casi di cui all'articolo 117 bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio è rappresentato nell'assemblea dal proprio amministratore per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore») si rende consigliabile in considerazione della macchinosità della procedura per la nomina del rappresen-

IL RIORDINO

Tra le modifiche più urgenti la razionalizzazione del meccanismo della rappresentanza nel supercondominio

tante del condominio alla assemblea del supercondominio, a prescindere dall'elevato quorum deliberativo previsto.

L'abrogazione del sesto comma, dell'articolo 67 delle Disposizioni (il quale stabilisce che all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea) è consigliata dal fatto che il divieto previsto da tale norma è frutto di una ingiustificata sfiducia nei confronti dell'amministratore.

La soppressione del settimo comma dell'articolo 67 delle Disposizioni è giustificata per le difficoltà di applicazione dello stesso e dalla incomprendibilità del riferimento agli articoli 985 e 986 del Codice civile. Stessa scelta per l'ottavo comma, perché la solidarietà tra nudo proprietario ed usufruttuario per tutte le spese condominiali rappresenta una deroga ai principi generali di cui non si vede la giustificazione logica e porta alla conseguenza che, per esempio, l'usufruttuario potrebbe trovarsi a dovere anticipare

spese per opere di manutenzione straordinaria deliberate con il voto del nudo proprietario (salvo rivalsa nei confronti dello stesso).

La sostituzione della prima parte del primo comma dell'articolo 69 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile (che assumerebbe la seguente formulazione: «I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice nei seguenti casi:») è suggerita dal fatto che nella attuale formulazione di tale disposizione non si capisce se per la revisione delle tabelle millesimali sia necessario o meno il consenso unanime dei consensi.

La soppressione del secondo comma dell'articolo 69 delle Disposizioni è giustificata dal fatto che tale disposizione potrebbe giustificare una interpretazione a contrario secondo la quale la formazione delle tabelle millesimali richiederebbe il litisconsorzio necessario di tutti i condomini, mentre per la revisione potrebbe essere convenuto in giudizio l'amministratore, il che sarebbe privo di logica.

La previsione nel terzo comma dell'articolo 69 delle Disposizioni, secondo la quale «Le norme del presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali», a prescindere dalla mancata menzione del fatto che le tabelle servono anche per calcolare i quorum costitutivi e deliberativi della assemblea, da un lato è superflua nel riferimento alle tabelle redatte secondo i criteri legali, e dall'altro sembra prospettare la possibilità di una revisione a maggioranza o ad opera del giudice di tabelle frutto di convenzione tra i condomini. Per eliminare dubbi interpretativi la disposizione andrebbe eliminata.