

Condominio. La figura del «sostituto» dell'amministratore viene presa in considerazione dalla riforma

«Facente funzioni», rischi alti

Per ridurre le difficoltà interpretazioni analogiche delle regole generali

Luigi Salciarini

La trasformazione che la riforma (legge 220/2012) ha apportato alla disciplina del condominio ha inciso in modo particolare sulle regole riguardanti l'amministratore. Tra queste, l'inopinata introduzione di una non meglio precisata figura di "facente funzioni" che appare all'interno dell'articolo 1129 del Codice civile in occasione della previsione dell'obbligatoria affissione della "targa" dell'amministratore.

La norma, che prevede tale adempimento all'evidente scopo di rendere noti i relativi indirizzi/recapiti ai terzi (soprattutto alla pubblica autorità), s'avventura poi nel prescrivere che «in mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle

dell'amministratore». Si tratta di una prescrizione foriera di un enorme numero di problemi.

Va evidenziato, anzitutto, che l'innalzamento del numero di condomini (da 4 a 8, previsto dal medesimo articolo 1129) relativamente al quale diviene necessaria la nomina dell'amministratore (quello "ufficialmente" designato) comporta che la situazione giuridica di "mancanza" non è certo rara, con conseguente inevitabile aumento dei casi nei quali sarà presente il «facente funzioni».

Inoltre, la norma omette qualsiasi riferimento a un'eventuale nomina. Nel prossimo futuro, quindi, occorrerà risolvere il problema della necessità, o meno, di un intervento formale dell'assemblea.

In una diversa prospettiva si potrà anche verificare l'ipotesi che tale soggetto attui le sue mansioni gestionali a seguito di iniziativa autonoma, vale a dire per il

semplice fatto di svolgere concretamente le indicate «funzioni analoghe», con ciò determinando una situazione giuridica che si avvicina più alla «gestione di affari altrui» (di cui all'articolo 2028 e seguenti del Codice civile) piuttosto che all'incarico di amministratore condominiale. Con tutte le responsabilità che ciò comporta nei confronti dei fornitori, dei condomini e della pubblica amministrazione.

Per di più, di queste «funzioni analoghe» (come la norma, appunto, espressamente le qualifica) non viene dato alcun connotato né ne viene precisato l'ambito, e di conseguenza non è dato sapere se hanno un qualche punto di contatto con quelle che la legge attribuisce all'amministratore "ufficiale".

L'applicazione delle nuove regole, nel prossimo futuro, avrà necessità di un'adeguata interpretazione giurisprudenziale, soprattutto con riferimento all'obbligo

Il Sole **24 ORE**.com

QUOTIDIANO DELLA CASA

Focus sulle novità per edilizia, appalti, leggi e mercato



Sul quotidiano della Casa e del Territorio di oggi (www.casaeterritorio.it), tra i tanti articoli, approfondimenti su:
■ piano **seimila Campanili**, la lista dei comuni finanziati
■ la dimostrazione dell'**errore scusabile** salva la Pa dal risarcimento

di rendiconto annuale, di corretta redazione della contabilità e di tenuta dei "nuovi" registri) che non potrà non considerare l'applicazione analogica delle regole sull'amministratore. Infatti, al fine del riconoscimento di un minimo di operatività concreta della norma, sembra irrinunciabile il collegamento non solo con tutte quelle prescrizioni che disciplinano la gestione dell'edificio (si pensi all'attività di riscossione delle quote di contribuzione versate dai condomini, al pagamento dei fornitori, ai rapporti con i terzi, compreso il riconoscimento di una qualche forma di rappresentanza nell'interesse comune) ma anche con i principi che regolano il rapporto di mandato. Il quale non è certo una fattispecie esclusiva del condominio ma può riferirsi a tutte quelle situazioni in cui un soggetto incarica un altro del compimento di determinati atti e/o operazioni.