

Il "professionista" della gestione immobiliare tra esigenze della professione ed arresti della giurisprudenza

## Uno al mese

### 2

di Maurizio VOI

Nell'analisi di settembre sullo sviluppo moderno dello spazio costruito nell'attuale contesto socioeconomico nel quale spiccano, tra l'altro, le esigenze della manutenzione programmata degli edifici, l'adeguamento normativo e l'efficientamento energetico, la cinghia di trazione è il professionista della gestione immobiliare che però è chiamato ad agire con il "freno a mano tirato" rimanendo ancora, per la giurisprudenza, una **figura ibrida**.

Coloro che esercitano l'attività regolamentata in albi o elenchi sono professionisti e in caso di valutazioni sul loro comportamento entrano anche in gioco le norme sul mandato, mentre i termini di valutazione si invertono quando vi è da analizzare in giudizio l'attività espletata per la gestione del patrimonio immobiliare seppur ora sia regolata dalle nuove disposizioni sulle professioni (legge 4/2013). Complice l'art.1129 penultimo comma c.c..

Da una parte le norme di riferimento per valutare le fattispecie critiche dell'amministrazione troppo spesso vengo ancora lette dalla giurisprudenza sganciate dagli sviluppi pratici, sia di vita quotidiana, che in funzione dei clienti amministrati, dall'altro sono gli stessi giudici che caricano di specifiche responsabilità tecniche-giuridiche-amministrative **l'ibrida figura dell'amministratore immobiliare** ritenendo che esso abbia una preparazione che somma diverse professioni regolamentate per le quali è anche necessario un esame di stato abilitativo; se sbaglia in ciò, paga.

Valgano due recenti esempi:

- 1) la pronuncia della Corte di cassazione di maggio sulla improponibilità dell'azione di revoca dell'amministratore di condominio il cui incarico è scaduto dopo i due anni con l'obiter dictum che, scaduto il mandato, deve svolgere solo le attività urgenti;
- 2) la sentenza della Suprema Corte di metà giugno sulla "sorveglianza effettiva e completa", e "verifica" del comportamento di tutti gli attori scritturati per un contratto d'appalto. La sua diligenza va valutata con attenzione.

Difficile comprendere, a questo punto, a cosa si riferiscano i giudici di Palazzo Spada quando parlano di atti urgenti perché, se il riferimento è l'art.1135 c.c. “manutenzioni urgenti”, va da sé, che, esse sono finalizzate a non creare nocumento sia al patrimonio gestito che all'incolumità dei condomini. Ma il resto?

Il nostro **ibrido professionista** non deve più pagare le “bollette” luce, acqua, gas alla scadenza? D'accordo che può essere dato l'ordine in via continuativo ma se mancano i fondi? Non deve iniziare il recupero? Certo è esempio banale, ma nell'arresto appare questo e crea preoccupazione, anche perché è detto che, scaduto l'incarico, il giorno dopo, deve subito consegnare i documenti, ma a chi se l'assemblea rimane inerte?

La gestione è anche contatto diretto con i problemi dei clienti in relazione alle parti e servizi comuni, questo cessa, non è più urgente; e, ancora banalmente, un cancello elettrico rotto, ma che si può comunque aprire con la chiave, scendendo dall'auto. Il “nostro” se ne deve disinteressare? Non appare urgente.

Dalla vita quotidiana ai veri problemi, se è in corso un importante appalto? Un particolare contenzioso condominiale che richiede la sua consulenza? Agisce o no?

Perché, come abbiamo individuato poco sopra nell'esempio n.2) a lui è demandata la sorveglianza effettiva e completa, la verifica dell'appalto. Sicuramente è un bravo tecnico in materia edilizia e costruzioni, ma deve anche avere esperienza legale, per non parlare di quella fiscale-tributaria (superbonus docet). Ma possiamo anche invertire i fattori, tecnici, legali, amministrativi-fiscali, il prodotto non cambia.

Fatta la premessa, scaduto l'incarico in costanza di appalto, che succede poi visto che per la giurisprudenza di merito e legittimità si civile che penale l'amministratore deve: verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa appaltatrice, informare sui rischi specifici e coordinare le misure di prevenzione; può delegare i controlli tecnici a una figura terza, ma resta comunque a suo carico un compito di supervisione generale e di vigilanza sull'operato di quest'ultimo e dell'appaltatore, per evitare la cosiddetta culpa in vigilando; , in quanto committente, deve comunque verificare costantemente l'operato del direttore lavori, anche se ha delegato a quest'ultimo i controlli tecnici, per non incorrere in responsabilità

Riassumendo, l'amministratore non è tenuto a un controllo tecnico diretto, ma deve comunque vigilare sull'operato di direttore lavori e appaltatore per garantire la regolare esecuzione dei lavori e la sicurezza, restando responsabile in caso di omissioni di vigilanza.

È attività urgente, no, ma la responsabilità del “nostro” può rientrare e permanere perché comunque è considerato come committente dei lavori e ci si può sentir dire, non senza fondamento, che a prescindere, finché non subentra un nuovo committente che si assume l’obbligo di vigilanza, questo permane.

***Hoc est rerum status praesens.***

Ne ragiono spesso con un caro amico e collega romano, forse è il caso di iniziare a parlare dello stato delle cose e delle vere conseguenze, confrontandosi con coraggioso rispetto con la giurisprudenza affinché qualcosa inizi a cambiare.

Avv. Maurizio VOI