

Amministratori, l' abc per le ferie

Enrico MorelloEdoardo Valentino

Anche l' amministratore va vacanza anche se il condominio (e le problematiche allo stesso connesse), non vanno mai in ferie. È chiaro infatti, che l' attività dell' amministratore prevede per sua natura una copertura e assistenza costante. Ecco un breve vademecum per il professionista. Prima di partire, infatti, è bene che egli avverta tutti gli stabili dei quali ha la gestione, dando la possibilità a chi avesse questioni urgenti e non rinviabili di risolverle prima della pausa estiva. L' avviso può essere dato mediante la pubblicazione nella bacheca condominiale dell' avviso delle ferie, contenente la data di partenza e di arrivo e recante i propri contatti. Da notare che tale avviso può essere pubblicato anche sul sito internet condominiale, ove attivato, il quale -

vera e propria bacheca multimediale - adempie alle esigenze di pubblicazione della notizia come la vecchia bacheca di affissione sita nell' androne condominiale. L' obbligo è espressamente previsto dall' articolo 1129 del Codice civile che afferma che «sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l' indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell' amministratore». Poi devono essere effettuati prima delle ferie tutti i pagamenti dovuti (come imposte e fornitori) dato che un eventuale ritardo negli stessi comporterebbe interessi e more a carico del condominio. È inoltre consigliabile l' indicazione dei nominativi di artigiani (idraulico, muratore, elettricista) che possono essere contattati dai condòmini in autonomia, in caso di emergenza. Prima di partire, inoltre, sarà onere dell' amministratore verificare la situazione dello stabile e quindi appurare l' assenza di elementi di rischio di danno per i condomini e i terzi che accedono al condominio, quali buche, guasti all' impianto elettrico e idrico e tegole pericolanti (come può avvenire a seguito di un temporale estivo). È pur vero che l' articolo 2051 del Codice civile afferma che «ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito», ma il contratto di mandato dell' amministratore lo rende



responsabile per lo stabile, anche per i danni verificatisi a causa del cedimento delle sue strutture che non sia derivato dal caso fortuito e anzi, sia diretta conseguenza del mancato intervento dell' amministratore. L' eventuale danno verificatosi a causa di una parte condominiale, che si sarebbe potuto evitare in caso di presenza e tempestivo intervento dell' amministratore, sarà infatti responsabilità dello stesso mandatario, sia dal punto di vista civile che penale. © RIPRODUZIONE RISERVATA.