



L'amministratore di condominio deve portare in assemblea i preventivi di spesa?

L'opportunità di presentare un preventivo di spesa in assemblea è cosa diversa dall'obbligo di legge posto in capo all'amministratore di condominio.

Quando l'assemblea è chiamata a scegliere un'impresa o un professionista per l'affidamento di un'opera o di un incarico, l'**amministratore di condominio** è tenuto a presentare all'assemblea dei preventivi?

È questa la domanda che ci è giunta da un nostro lettore.

Più nello specifico questo lamenta che «l'amministratore di condominio scrive nella convocazione che è auspicata la presentazione da parte dei condòmini di più preventivi per l'affidamento dell'incarico, ma poi nessun ne porta mai uno, l'amministratore di condominio nemmeno e quindi dobbiamo riaggiornare l'assemblea».

Detta diversamente: è inadempiente l'amministratore che, indetta l'assemblea per la scelta di un'impresa, non si attivi per individuare una o più proposte da **sottoporre ai condòmini**?

La risposta è negativa: nessun inadempimento, insomma. Vediamo perché.

Poteri dell'amministratore condominiale in materia di preventivi.

L'amministratore di condominio, è sempre bene ricordarlo, agisce per conto dei condòmini nell'ambito di un rapporto giuridico assimilabile a quello di **mandato**.

Egli, quindi, altro non è che una figura (detta **mandatario**) che, accettando l'incarico, assume l'obbligo di compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra parte (il mandante).

Quali sono questi **atti**?

Gli articoli 1129 e 1130 c.c. individuano i principali. Poi ci sono quelli indicati in **varie disposizioni di legge** e non necessariamente riguardanti la figura dell'amministratore condominiale, ma che possono investire il legale rappresentante dei condòmini in ragione di tale sua qualità.

Esempio: l'obbligo di fare eseguire le verifiche periodiche dell'impianto di ascensore (d.p.r. 162/99) non è specificamente dettato guardando all'**amministratore di condominio**, ma questo è soggetto a tale adempimento, in quanto figura assimilabile a quella che in generale è stata onerata dalla legge di tale incombenza.

Sulla individuazione di preventivi per l'**erogazione di servizi comuni nulla dice la legge**. Tale silenzio consente di esprimere valutazioni differenti in ragione della particolare situazione nella quale l'amministratore condominiale va ad operare, senza però che in generale gli si possa rimproverare nulla qualora non dovesse presentare all'assemblea alcun preventivo.

Amministratore condominiale ed assemblea.

Il ragionamento - fondato sulla lettura complessiva delle norme dettate in relazione ad obblighi ed attribuzioni dell'amministratore di condominio (nonché di prerogative dell'assemblea) - è questo: l'amministratore di condominio è tenuto ad operare per consentire l'**erogazione dei servizi comuni** attraverso la riscossione dei contributi, nonché tutto quanto necessario alla

conservazione in buono stato delle cose comuni (atti conservativi).

Date queste prerogative i suoi poteri di spesa ordinari sono principalmente individuati dal **preventivo annuale di gestione** e dalla propria personale iniziativa per il caso di intervento di manutenzione straordinaria urgente.

Si supponga che sorga la **necessità di fare scegliere all'assemblea** chi e come debba intervenire per risolvere un problema, ovvero che si renda necessario affidare l'incarico di difesa del condominio ad un avvocato, ecc.

Data questa situazione, l'amministratore di condominio dovrà convocare l'assemblea spiegando nella convocazione (ordine del giorno) la ragione della riunione.

Per chi scrive null'altro, ossia nessun obbligo di presentare ai condòmini dei preventivi tra i quali scegliere.

Il compito dell'amministratore di condominio, infatti si ferma alla spiegazione della situazione - nella convocazione, così come in assemblea, se indispensabile - ma non si spinge fino alla necessaria indicazione di imprese, professionisti, ecc.

Certo, ove il mandatario sappia che per **ragioni legate alla particolarità del lavoro** da eseguirsi o per le caratteristiche dei condòmini interessati risulti difficile o improbabile che siano presentati preventivi, egli potrà certamente portarli all'attenzione dell'assemblea.

Non è raro che **gli amministratori di condominio preferiscano non presentare alcun preventivo** per evitare che l'assemblea possa essere indotta a considerare quell'atteggiamento come un interesse personale. Scelta sicuramente legittima, ma rientrante più che altro nell'ambito delle valutazioni personali e non negli obblighi di legge.

Preventivi e scelta da parte dei condòmini.

È l'assemblea, quindi, **l'organismo deputato alla scelta del preventivo migliore** (o dell'unico ove ad essere stato presentato sia solamente uno) e l'amministratore di condominio non ha alcun obbligo di presentare questo documento; anche ove l'amministratore di condominio

li presentasse, l'assemblea non avrebbe l'obbligo di scegliere tra quelli.

In questa situazione in cui è ormai chiaro che **l'opportunità** di presentare un preventivo in assemblea è cosa differente da un obbligo di legge posto in capo all'amministratore di condominio, è comunque utile sviluppare alcune considerazioni conclusive.

Si supponga che si debba scegliere un'impresa di pulizia parti comuni. Scelta all'apparenza semplice: chi non sa spazzare un atrio? Ma non sempre è così: l'impresa deve essere in possesso di particolari requisiti (iscrizione alla Camera di Commercio, ecc.) e non basta sapere fare quel lavoro.

Non è raro imbattersi in contesti dove **le regole base dell'affidamento** sono ignorate alle volte in totale buona fede. Il discorso vale anche per l'affidamento di lavori manutentivi di impianti e beni comuni.

Insomma la presentazione del preventivo non è solamente un'attività volta a consentire ai condòmini di scegliere il prezzo più conveniente, ma anche l'opportunità di arrivare ad una scelta chiara, precisa e consapevole.

Come dire: **l'amministratore di condominio** può essere in grado di far scegliere ai condòmini ciò che è davvero la migliore soluzione.

Fonte <http://www.condominioweb>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano