0
OPINIONI
680
IMMOBILI & PROPRIETÀ
n. 12/2005

L'AMMINISTRATORE DEL SUPERCONDOMINIO

Questo intervento analizza la figura dell'amministratore dei supercondominii più complessi, cioè di insediamenti edilizi di medie e grandi dimensioni in una prospettiva non solo giuridica ma anche economica

di Maurizio Voi *(Avvocato in Verona)*

Oggi, grazie all'elaborazione della giurisprudenza e della dottrina (1), qualifichiamo come supercondominio (o con le equivalenti espressioni *condominio complesso, complesso residenziale, condominio orizzontale*) una pluralità di edifici, costituiti in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dalla esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni quali: il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, etc. (2)

La definizione giurisprudenziale di supercondominio seppur concisa e indicatrice della norma giuridica che di principio deve applicarsi per risolvere i conflitti che sorgono all'interno, non apre ma forse non può aprire, altre prospettive di analisi del fenomeno che oggi sono più economiche-gestionali che di mera risoluzione dei problemi di inquadramento giuridico conseguenti a dispute tra condomini e assemblea quando è necessario deliberare su che tipo di norma adottare per l'amministrazione dei beni comuni.

Questo perché i casi più frequenti portati all'attenzione dei giudici riguardano: a) l'istituto giuridico da applicarsi nel caso di beni strumentali destinati a servire più condominii e sia in caso di scioglimento del condominio e conseguente amministrazione dei beni rimasti in comunione (3); b) composizione dell'assemblea del supercondominio (4); legittimazione dell'amministratore del supercondominio (5).

Ma se si inizia a studiare il fenomeno anche da una prospettiva economica si comprende subito come la classica impostazione giuridica non risolva, ma anzi complichi i problemi di gestione (6) dei supercondominii che sono relativi all'organizzazione, coordinamento e controllo dei servizi all'immobile come: manutenzione degli immobili e degli impianti; servizi di pulizia, giardinaggio, guardiania, igiene e sicurezza dell'ambiente (7).

I supercondominii da una originaria impostazione di più palazzine meramente abitative con impianti e servizi strettamente a loro comuni ex art. 1117 cod. civ., si sono sempre di più evoluti in

Note:

(1) Corona, *Il super-condominio*, in *Locazioni e Condominio. Quaderni*, 18, Milano 1985 e in *Enc. dir.*, voce *Supercondominio*, aggiornamento, I, 1997; Basile, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, Milano 1979, 324 ss.; Bennacchio, *I consorzi urbanistici*, in *Vita not.*, 1985, 62; Girino, *Teoria generale del condominio*, Torino, 1988, 28 ss.; De Tilla, *Le quote millesimali nel supercondominio*, in *Giur. merito*, 1993, 1, parte 1, 53, e Id. *Qual è la normativa applicabile nel caso di spazi o beni comuni a più edifici costituenti autonomi condominii?*, in *Giust. civ.* 1990, I, 1088; Galgano, *Il punto sui problemi del condominio negli edifici*, in *Vita not.* 1988, I, 469; Gambaro, *La proprietà*, in *Trattato Iudica e Zatti* (cura di), Milano 1991, 282; Varrone, *Il problema della validità dell'assemblea in tema di supercondominio*, in *Giust. civ.* 1997, 10, parte 1, 2563 ss.; Vincenti, *Comunione residenziale*, Padova 1995; Ditta, *I problemi del supercondominio*, in *Consulente immobiliare*, 2004, fasc. 719, 595 ss.; Terzago, *Il condominio, Trattato teorico - pratico*, Milano 1998, 489 ss.; Dogliotti - Figone, *Il condominio*, Torino, 2001, 975 ss. Viganò, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato*, II ed. 8, Proprietà.

(2) Così: Cass., 7 luglio 2000, n. 9096, in *Arch. loc. e cond.*, 2001, 421. La sentenza, corredata da autorevoli commenti, è pubblicata in molte altre riviste il cui elenco completo si rinviene in *La legge plus*, versione DVD-ROM, 3/2004, IPSOA, richiamando data e numero della sentenza. Da ultimo Cass., 3 ottobre 2003, n. 14791, in *Arch. loc. e cond.*, 2004, 334.

(3) Cass., 3 ottobre 2003 n. 14791, cit.; Cass., 7 luglio 2000, n. 9096, cit; Cass., 5 gennaio 1980 n. 65, in *Foro it.* 1980, I, 1370 con nota di Drudi; *Riv. giur. edilizia* 1982, I, 1, 446 con nota di Salis.

(4) Cass., 28 settembre 1994, n. 7894, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 857 con nota di Ditta, *Foro it.* 1995, I, 1223 con nota di Piombo; Cass., 8 agosto 1996, n. 7286, in *Arch. loc. e cond.* 1996, 888; *Foro it.* 1996, I, 3003 con nota di Colonna.

(5) Cass., 19 gennaio 1985, n. 145, in *Arch. loc. e cond.*, 1985, 247; Cass., 14 dicembre 1988, n. 6817, in *Arch. loc. e cond.*, 1989, 264; Cass., 29 settembre 1994, n. 7946, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 857 con nota di Ditta.

(6) Anticipo qui che con il termine «gestione» intendo il coordinamento delle attività amministrative e tecniche necessaria alla conservazione, mantenimento ed efficienza del complesso immobiliare. Del resto è l'attività di *property* management (Tronconi, Ciaramella, Pisani, in *La gestione di edifici e di patrimoni immobiliari*, ed. *Il Sole 24 ore*, 2002).

(7) Un supercondominio a destinazione mista residenziale, commerciale, direzionale composto da più palazzine con impianti funzionalmente e strutturalmente realizzati per la gestione del complesso e beni strumentali in comune composto da 400 unità a metratura variabile e 500 box, ha un bilancio annuale di circa 550.000,00 euro, mentre uno di 163 unità e 359 box, ha un bilancio annuale di circa 151.000,00 euro. Fonte *Studio legale Voi*, su dati forniti da Gemini, Verona.

«mini quartieri» o *«complessi residenziali - commerciali - direzionali»*, dove l'esigenza sociale di chi vi vive, e l'esigenza economica di chi esercita una attività commerciale e/o professionale - direzionale sono strettamente connesse, ponendo in secondo piano il problema del rapporto proprietà comune/individuale e accentuando quello dell'uso e godimento dei servizi e dei costi connessi.

Da un'altra prospettiva è ancora tutto da analizzare il problema dei centri commerciali poiché, anche qui, l'impostazione giuridica classica per regolare i rapporti tra le singole proprietà mal si concilia con l'esigenza economica fondamentale di *marketing* e per ripartire equamente i costi di tale attività fra tutti i soggetti che forzatamente convivono e che, anche se indifferenti, una volta attuata, ne traggono un indubbio vantaggio economico.

Anche qui le regole condominiali da un lato non sono in grado di agevolare una soluzione economica, dall'altro addirittura la impediscono solo che si ponga mente che, comunque, l'istituto condominale è diretto alla conservazione del bene comune, e non al suo sviluppo economico.

Sviluppo economico, che in questo caso, è insito nell'edificio perché tali condomini sono anche imprese ed il loro fine è il profitto.

Il fulcro di queste nuove realtà - che ne deve garantire l'efficienza e controllo dei costi - è sempre un soggetto, quello che attualmente noi chiamiamo e definiamo come amministratore di condominio ma che in realtà, proprio per le dinamiche di gestione con rilevanti interessi economici e profili di alta responsabilità, nel mondo anglosassone è definito come *property manager* anche se, in forza di una diversa legislazione, i suoi poteri sono ben più ampi dell'amministratore nazionale.

Questo studio vuole approfondire la figura dell'amministratore dei supercondominii più complessi, cioè di insediamenti edilizi di medie e grandi dimensioni e verificare se, adottando una prospettiva economica, le norme attuali del codice civile possano supportare l'agire del *property manager* (8) o *service manager* (9) nella gestione del complesso immobiliare.

È infatti in atto una importante evoluzione nel mercato dei servizi immobiliari che è caratterizzata più da fattori economici che da fattori giuridici.

Sviluppo e trasformazione dei servizi all'immobile

Il ciclo di incontri organizzati da Obbiettivo Professione (10) nell'ambito dei professionisti dell'amministrazione immobiliare pluri-proprietaria ha evidenziato come l'amministrazione di condominio sia un mondo a parte rispetto alla gestione di patrimoni immobiliari mono-proprietari, ma che tra le due realtà esiste la gestione di edifici condominiali complessi, i supercondominii, che richiedono per coloro che, solo per ora, chiameremo *gestori*, conoscenze e capacità del classico amministratore di condominio e conoscenze e capacità proprie di gestione del *property manager*.

La nuova figura professionale del *gestore* che è in forte crescita e specializzazione e si inserisce tra amministratore di condominio e *property manager* è il *service manager* (11).

Uso poi l'espressione di «servizi all'immobile» perché è ciò che in realtà viene fornito all'immobile per essere usufruito dalle persone (12).

Note:

(8) Tronconi, Ciaramella, Pisani, *La gestione di edifici e di patrimoni immobiliari*, *op. cit.* nota 6); Curcio, *Lessico del facility management*, ed. *Il Sole 24* ore, 2003; Peterlini, *Il mercato dei servizi e il facility management*, in *Quaderno n. 1* del Consorzio Nazionale Servizi; Salaris, *Le opportunità del facilities management*, in *Quaderni EDILforma*, n. 2 Roma, 2002; Tronconi, *Trasformazioni in atto*, in *Soluzioni* n. 5, maggio 2004, 18 e ss.

(9) Ugolini, *Service management per l'amministrazione immobiliare*, Relazione tenuta al convegno di *Obbiettivo Professione: Nuovi contesti dell'amministrazione immobiliare: ri-costruire il paradigma per una nuova professionalità*, Mestre, 29 maggio 2004.

(10) *«Obbiettivo Professione»* è un istituto di studi e ricerche nato nel 2003 che propone un percorso culturale con nuovi scenari e nuove vie nella gestione immobiliare come: l'attualità del *property management*, le novità in ambito giuridico sulla gestione immobiliare da parte delle società di capitali, il Sistema di Gestione per la Qualità applicato alle organizzazioni di amministrazione immobiliare, l'analisi della comunicazione interna ed esterna, per costruire il *network* di fornitori e consulenti capaci di fornire il migliore servizio integrato agli studi associati, la formazione continua quale metodo per raggiungere il risultato migliore integrato al benessere psicofisico.

(11) Chiarisco subito che per: *amministratore di condominio*, intendo il soggetto giuridico previsto e regolato dal codice civile del 1942 agli artt. 1129 - 1130. *Property management*, il coordinamento delle attività amministrative e tecniche necessarie alla gestione di un patrimonio immobiliare, alla sua valorizzazione per la massimizzazione della redditività, controllo dei costi, miglioramento tecnico-manutentivo degli immobili. *Service manager:* la gestione della conservazione e della fornitura dei servizi al bene immobile o all'edificio mono-proprietario e all'edificio complesso pluri-proprietario, intervenendo nelle piccole e medie manutenzioni in regime di autonomia ovvero per le manutenzioni più complesse in collaborazione con la o le proprietà, individuando e coordinando i soggetti fornitori di servizi e prestazioni d'opera con l'adempimento di tutte le attività giuridiche-fiscali-tributarie connesse. *Mono-proprietà:* la titolarità in capo ad un unico soggetto giuridico di uno o alcuni edifici multipiano. *Pluri-proprietà:* la titolarità in capo a più soggetti di piani, porzioni di piano o unità immobiliari in edificio. *Edificio a destinazione polifunzionale:* insieme di edifici autonomi ma con beni, servizi e strutture in comproprietà e funzionalmente sviluppati e coordinati per tutto il complesso. *Condominio:* il singolo edificio pluri-proprietario con una media di 15-20 unità immobiliari e altrettanti box-posti auto. *Patrimonio immobiliare o Real Estate:* la titolarità in capo ad un unico soggetto giuridico di una pluralità di edifici o edifici complessi di rilevante valore economico orientato verso la massimizzazione dei ricavi e/o ottimizzazione dei costi di gestione con un preciso obbiettivo reddituale da raggiungere.

(12) È interessante notare come anche la Corte di cassazione inizi a prendere coscienza -giuridicamente- che nel condominio la realtà dei servizi sia ben diversa dalle norme che regolano l'istituto del condominio. Ciò si comprende in uno dei primi punti della motivazione nella sentenza n. 9096 del 7 luglio 2000 (nota 3): «Il codice civile - nel capo dedicato al condominio negli edifici (capo II, titolo VII del Libro terzo) - fa menzione dei «servizi in comune» (art. 1117 n. 2); delle «spese necessarie per la prestazione dei servizi nell'interesse comune» (art. 1123 comma 1); di «esercizio dei servizi comuni» (art. 1130 n. 3). Del diritto di condominio su un servizio

(Segue)

Coloro che intervengono in questo mercato, oggi, in una visione europea dove la concorrenza (artt. 81, 82 e 86 del Trattato Ce) ne è il fulcro - anche se esercitano come singoli professionisti intellettuali - sono considerati come una categoria delle attività produttive di servizi e la loro attività è equiparata all'attività d'impresa (13).

I servizi all'immobile possono essere divisi in due categorie generali: a) servizi amministrativi; b) servizi tecnici.

Dove per (a) servizi amministrativi dobbiamo intendere tutte le attività dirette alla gestione dei contratti di fornitura dei beni primari (luce, acqua, gas ecc.); servizi complementari (pulizia, giardinaggio, assicurazione ecc.); contabilità dell'immobile (suddivisione delle spese dei beni primari e complementari ecc.), fiscalità; rapporti con enti ed autorità ed imprese, regolamentazione del diritto di proprietà sui beni.

Servizi tecnici (b) intendiamo la gestione diretta delle manutenzioni, rapporti diretti con fornitori e manutentori dei servizi tecnici nel momento della loro prestazione.

Del resto l'analisi dalla prospettiva gestionale-economica dell'art. 1130 cod. civ. sui doveri dell'amministratore di condominio considera proprio queste due categorie. Vedremo in seguito che nell'attività di *property management* si aggiunge un'ulteriore categoria di servizi, (la valorizzazione), e che le attività amministrative e tecniche sono implementate in funzione della peculiarità del rapporto tra *property manager* e titolare del patrimonio immobiliare e/o mono-proprietà.

I complessi immobiliari moderni hanno quindi la necessità del coordinamento continuo e professionale di tutte le attività descritte con un costante monitoraggio del risultato e dei costi in funzione del *budget* assegnato al *gestore* dalla proprietà. Vi è poi la necessità di delegare a fornitori esterni il coordinamento di alcune attività ausiliarie (es. intervento immediato per una prima analisi del problema in caso di malfunzionamento di impianti, servizi o piccole manutenzioni alle parti comuni, monitoraggio periodico dei servizi e dei beni strumentali, poiché è intuitivo che il *manager* non può essere sempre immediatamente sul posto e non può avere le competenze necessarie a comprendere e risolvere i vari problemi.

Infine queste attività richiedono un approccio al servizio fatto di orientamento al cliente, velocità, creatività e flessibilità che sono uno dei punti fondamentali del Sistema di Qualità.

Negli studi economici della «gestione immobiliare» tali qualità sono decisive in senso assoluto e risultano dei fattori fondamentali per un' azienda di servizi (14).

Dall'amministratore di condominio al Service Management

In generale l'amministrazione dell'immobile pluri-proprietario normativamente prevista dal codice civile (artt. 1117-1139), in origine e nel recente passato è stata valorizzata dalle associazioni degli amministratori di condominio.

La formazione e l'agire dell'amministratore di condominio come singolo professionista, da parte delle associazioni di categoria è sempre stata impostata e sviluppata quasi esclusivamente da un punto di vista strettamente giuridico. Corsi e convegni hanno sempre avuto e tutt'ora hanno una forte predominanza legale.

Così l'attività dell'amministratore è sbilanciata verso una gestione dei diritti e del diritto di proprietà all'interno dell'edificio piuttosto che riferirsi alla conservazione del valore capitale del bene, alla corretta, puntuale ed economica fornitura dei servizi primari e complementari all' immobile e alla soddisfazione del cliente.

Tutto ciò si è sviluppato ed evoluto nell'amministrazione dei classici condominii ed è stato trasferito poi nella gestione dei complessi immobiliari di cui ci stiamo occupando.

Ma il solo corredo delle competenze giuridiche e contabili dell'amministratore di condominio è inadatto per la gestione dei supercondominii o dell'edificio a destinazione polifunzionale come da noi definiti.

Il soggetto (singolo professionista ma, ancor meglio società o studio associato) deve essere in grado di attuare le procedure di *problem solving* ponendosi all'ascolto della proprietà risolvendone, così i problemi, deve essere orientata al cliente in modo di rispondere al meglio ai problemi che esso pone (15).

Nel frattempo si è sviluppato in Italia il *property management* (uno dei dati più interessanti è che l'attività è stata codificata

Note:

(Continua nota 12)

è corretto parlare solo in senso figurato, e non certo in senso tecnico, perché il servizio non si annovera tra i beni (le cose e gli impianti), capaci di proprietà comune. Per la verità, il servizio in comune - e, specificamente per ciò che interessa, il servizio di portierato - in quanto consistente nella prestazione di una attività può formare oggetto non di proprietà comune, ma di godimento in comune. (..) al diritto di proprietà comune sulle cose e sugli impianti destinati all'attuazione del servizio si ricollega per legge la comunione di godimento concernente il medesimo servizio. In questo senso debbono interpretarsi e la norma di cui all'art. 1117 n. 2 cod. civ. e le disposizioni attributive del condominio sui servizi, contenute nei negozi di compravendita delle unità immobiliari, o nei regolamenti contrattuali di condominio predisposti dall'unico proprietario originario in virtù dei quali il condominio si costituisce. Avuto riguardo alla stessa funzione e al medesimo fondamento ai servizi comuni si applicano le norme specificamente concernenti i beni comuni.

(13) È ormai un dato acquisito anche in Italia, si veda la Bozza «La Loggia» sui principi fondamentali sulla competenza concorrente tra Stato e Regioni in materia di professioni, *Il sole 24 ORE* dell' 8 aprile 2004.

(14) Rago, *Strategie in evoluzione*, in *Soluzioni*, n. 5, maggio 2004, 32 ss.

(15) Rago, *op. cit.* (nota 12).

negli studi di settore del ministero delle finanze) che si pone in una prospettiva diversa dall'amministrazione di condominio.
Il *property management* (16) sistema di gestione fortemente sviluppato in America, Inghilterra e Francia, ha avuto un forte impulso e sviluppo in Italia in conseguenza del profondo mutamento che ha investito il settore immobiliare negli ultimi anni e anche grazie all'ingresso di grandi operatori immobiliari internazionali (banche d'affari e fondi immobiliari); ciò ha così costretto il mercato dei servizi immobiliari (mediazione, valutazione, amministrazione di immobili, fornitori di servizi) a ripensare il proprio ruolo e le proprie strategie.
Ora, un'operazione immobiliare viene finalizzata proprio nella fase di gestione (17).
Il *property management* è finalizzato al coordinamento di tutte le attività di servizi all'immobile come sopra analizzate (n. 2) che sono necessarie alla gestione del patrimonio immobiliare ma anche alla sua valorizzazione per la massimizzazione della redditività (canoni di locazione) controllo e miglioramento dei costi (18).
Il *property manager* ha una formazione economico - tecnica, che gli permette di gestire al meglio un investimento immobiliare ma trova molte difficoltà nello svolgere anche le funzioni, seppur marginali dell'amministratore di condominio.
Ciò poiché il *property manager* ha, di norma, come interlocutore un unico proprietario.
Oggi che l'attività di queste *service company* si sta orientando anche all'amministratore di edifici a destinazione polifunzionale, ha come interlocutore l'assemblea dei condomini e il diritto di proprietà nel condominio così come interpretato dai giudici.
Vi potrebbero essere delle difficoltà ad applicare automaticamente il *property management* nella gestione degli immobili a destinazione polifunzionale applicando la normativa condominiale così come interpretata per i classici condominii.
Ma il problema, a mio avviso, è solo teorico o comunque marginale poiché, come già detto, la prospettiva di approccio oggi è più che altro economica che non giuridica, che, seppur di centrale importanza, sembra rilegata alla risoluzione delle liti in ambito più strettamente condominiale che nei supercondominii ove l'economicità, qualità e velocità dei servizi è il punto fondamentale.
La nuova figura che coniuga le competenze e le professionalità per le attività testé descritte è, come già anticipato il *service manager*.
Il *service management*, nel campo delle discipline gestionali, abbraccia tutte le attività di servizio con l'obbiettivo di identificarne i principi generali comuni ciò poiché i servizi sono eterogenei ma con caratteri invarianti (19).
Ed è proprio in seguito all'evoluzione ambientale, dei proprietari (del loro grado di cultura, età e status sociale, specialmente nell'ambiente di lavoro e quindi delle esigenze), della concorrenza nella fornitura dei servizi che vi è la necessità di inquadrare nuovi modelli gestionali e nuove professionalità.
Se poniamo attenzione allo svolgere della gestione nei supercondominii dove attività di pura contabilità si intrecciano con l'amministrazione e gli interventi tecnici, comprendiamo come il nostro amministratore si trova, per forza di cose, a dover operare anche in altri ruoli ma che, al tempo stesso rifugge perché, secondo la sua formazione prettamente giuridica, non sono ritenuti di stretta competenza con la conseguente non soddisfazione del cliente e di riflesso percezione negativa della professione esercitata.
I ruoli analizzati e sviluppati (20) sono: (a) ruoli interpersonali (capo, figura rappresentativa, responsabile delle relazioni esterne); (b) ruoli informativi (portavoce, investigatore, divulgatore); (c) ruoli decisionali (risolutore di difficoltà, ripartitore delle spese, imprenditore, negoziatore).
La citata evoluzione ambientale, di godimento del bene da parte della proprietà e della concorrenza trova conferma nell'analisi di questi dati:
1) l'ultimo rapporto Istat Anno 2002 ha evidenziato come 15 milioni e 705 mila famiglie, pari al 71,1% del totale sono proprietarie dell'abitazione in cui vivono e il 55% ritengono che le spese per l'abitazione siano troppo elevate; per il 60,1% nel nord-est è il problema più sentito. 2) Coordinando i dati sub 1) con l'inchiesta di telemarketing rivolta ad un campione di condomini e svolta dall' ANACI Veneto (21) si evidenzia come:
.- il 90% ritiene opportuno che i lavori di manutenzione siano programmati in anticipo;
- per il 93,4% l' amministratore deve garantire i soldi che gestisce;
- per il 65% l' amministratore deve essere un professionista;
- ma il 94,3% è insoddisfatto del proprio amministratore che si dichiara come professionista.

Note:

(16) Iadecola in Curcio (a cura di), *Lessico del facility management*, *op. cit.* (nota 7), 55 e ss. chiarisce come con l' espressione *property management* (parola inglese «property» che intende un oggetto o più oggetti che appartengono a qualcuno, viene anche utilizzata in lingua inglese come immobili o terreno o entrambe le cose; management: controllo e organizzazione di qualcosa o meglio gestione di particolari valori economici (asset)), si intenda la gestione manageriale del complesso di strategie e attività di natura tecnico-amministrativo-commerciale finalizzate al conseguimento di un «reddito periodico e/o di un «capital gain» da un edificio o da un patrimonio immobiliare.

(17) Polito in Tronconi, Ciaramella, Pisani, *op. cit.* (nota 6), 103 ss.

(18) Polito, *op. cit.* (nota 15).

(19) Ugolini, *op. cit.*, (nota 8).

(20) L'analisi in ambito immobiliare è di Ugolini, *op. cit.*, (nota 8).

(21) Indagine pubblicata negli Atti del Convegno: *L' amministratore nella riforma della normativa condominiale*, Roma, 2002.

3) Infatti la conseguenza è «la scala finale dei giudizi nei confronti dell'amministratore in relazione alla valutazione globale delle sue abilità»; essa è poco più che sufficiente per: competenza legale (43%), serietà professionale (47,6%), tempestività ad applicare nuove regole (40,6%), mentre per capacità imprenditoriale, esperienza professionale, controversie, disponibilità di ascolto, tempestività nei problemi e recupero quote il giudizio di «buono» è solo per circa il 30% degli intervistati.
Si comprende allora come proprio le qualità del *service manager* manchino totalmente in coloro che sono chiamati a gestire i complessi a destinazione polifunzionale che richiedono diverse e più qualificate competenze ove è necessario coordinare servizi all'edificio e servizi alle persone, illustrando a fine anno, il bilancio operativo ed economico della gestione in relazione al *budget* deliberato.
I proprietari - sia che godano l'immobile come abitazione e sia che lo utilizzino per l'attività professionale o d'impresa - vogliono il risultato di gestione in base ai costi stimati dal manager da loro scelto in base alle competenze e conoscenze poiché la loro attenzione quotidiana è incentrata sull'attività professionale e/o aziendale e l'immobile è uno strumento per tale attività.

I riferimenti giuridici, operativi e tecnici del service manager nella gestione dei supercondominii

a) I riferimenti giuridici
Il punto fondamentale è valutare se l'attività di *service management* possa essere giuridicamente corretta nell' amministrazione dei supercondominii in riferimento alle norme del libro III capo II del codice civile poiché nel suo agire il manager deve avere la possibilità di scelta e coordinamento dei fornitori dei servizi e valutazione dei tempi e modalità di intervento nelle manutenzioni conservative ordinarie.
Nella gestione immobiliare dei suddetti complessi è necessario tener conto dei servizi all'edificio non tecnologici come: pulizie, reception o guardiania; servizi di manutenzioni all'edificio come: manutenzioni elettriche e meccaniche, manutenzioni edili, idrauliche; servizi di manutenzione specialistiche come: impianti antifurto, elevazione, antincendio.
Essi sono poi forniti da singoli fornitori per singole linee di servizio. Quindi un importante gruppo di persone da coordinare, organizzare, controllare e valutare nel loro operato in relazione ai costi di gestione.
Va da sé, infatti, che in queste realtà il manager non può continuamente fare riferimento all'assemblea per ogni intervento, tanto nel costo, quanto nella scelta del fornitore ma, ancor più, nelle modalità di prestazione dei servizi (22).
Le attribuzioni dell'amministratore (di condominio) indicate nell'art. 1130 del cod. civ. possono dirsi ancora oggi «al passo con i tempi» perché il «disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini» (n. 2, art. 1130 cod. civ.) in ottemperanza alle «deliberazioni dell'assemblea dei condomini» e del regolamento di condominio (n. 1, art. 1130 cod. civ.) è comunque l'interpretazione giuridica dell'attività del *service management* nei supercondominii.
L'art. 1135 cod. civ. norma dettata in merito alle attribuzioni dell'assemblea» dispone che l'assemblea dei condomini provvede «all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione fra i condomini» nulla dicendo sulla scelta e modalità degli strumenti operativi e dei fornitori per la conservazione dell'immobile e la fornitura dei servizi.
Coordinando le due norme l'assemblea approva il bilancio per le attività amministrative e tecniche normalmente indicato dall'amministratore in base alle sue valutazioni d'esperienza e l'amministratore ex art. 1130, n. 2 cod. civ. provvede alla loro erogazione (23).
Rientra così nei poteri attribuiti all'amministratore di condominio quello di stipulare contratti necessari per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, all'ordinaria manutenzione e alla prestazione dei servizi comuni (24).
Solo per fare un esempio, nei bilanci dei condominii a destinazione polifunzionale la voce «spese di pulizia» è un costo importante anche dal punto di vista del decoro dell' edificio (25).
Così demandare all'assemblea la necessità di risolvere il contratto con l'impresa incaricata e anche la scelta di un nuovo soggetto diventa attività difficile ed altresì dispendiosa solo che si pensi ai costi postali, di cancelleria e lo-

Note:

(22) Sui provvedimenti dell'amministratore di condominio si rimanda all'approfondito studio di Girino: *Il concetto di provvedimento dell'amministratore (1133 c.c.)*. in *Contratto e Impresa*, 1, Padova, 2004, 519 e ss.

(23) Sono poteri discrezionali che rientrano nelle attribuzioni dell'amministratore. Per Girino, *op. cit.*, (nota 21) 525: «Solo se e quando l'amministratore disponga di un potere discrezionale in ordine alla adozione del provvedimento o alle sue modalità potrà dirsi che alla base del provvedimento medesimo vi sia effettivamente una libertà di determinazione dell'amministratore che lo pone in essere e che il provvedimento risalga alla sua scelta».

(24) Cass. 17 marzo 1993, n. 2151, in *Arch. loc. e cond.* 1993, 492; *Foro it.* 1993, I, 2520; *Giust. civ.* 1994, I, 778. Cass., sez. un., 17 giugno 1988, n. 4126, in *Arch. loc. e cond* 1989, 75.

(25) Analizzando i centri di costo di due importanti complessi polifunzionali in Verona, uno composto da 341 condomini e l'altro da 153, i costi per la pulizia delle parti comuni sono pari ad euro 68.972,52 l'anno per il primo ed euro 16.000,00 l'anno per il secondo. Fonte *Studio legale Voi* su dati forniti da Gemini,Verona.

gistica di convocazione; e comunque i proprietari non interverrebbero in maggioranza per deliberare su tale problema, ritenendolo, di competenza del manager (26).

Comunque è stato ritenuto (27) che l'assemblea ha il potere di delegare l'amministratore a concludere un determinato contratto fissandone i limiti relativamente all'attività negoziale da svolgere; e l'attività di manutenzione e riparazione è imputata ed esercitata dagli organi del condominio (28). Uno degli organi (29) del condominio è l'amministratore con le sue specifiche attribuzioni.

Ma egli può anche intraprendere spese non deliberate se riguardano quella «prestazione dei servizi nell'interesse comune» (art. 1130, n. 2) tanto più se essi sono essenziali alla possibilità di fruire del bene come, ad esempio, il riscaldamento o particolari manutenzioni imposte da nuove norme di legge o prescrizioni dell'autorità amministrativa (adeguamento impianti tecnologici).

Scelta e quindi responsabilità sono dell'amministratore, qui sta la sua capacità.

Nella giurisprudenza della Suprema Corte il presupposto che non sia possibile l'erogazione di spese per la gestione condominiale se non precedute da approvazione del preventivo da parte dell'assemblea dei condomini è una «premessa che invece non sussiste» (30).

Vi sono, per la Corte di cassazione, «esborsi indeclinabili connessi con la vita stessa del condominio o con i servizi comuni essenziali, che vanno fronteggiati con oneri correnti indipendentemente da qualsiasi autorizzazione, in quanto decorrono automaticamente a scadenze fisse» e ugualmente «per le spese di manutenzione ordinaria alle quali l'amministratore provvede nell'ambito dei suoi poteri e non come esecutore del deliberato assembleare».

b) I riferimenti operativi e tecnici del service management

Il *service manager* nella sua attività di gestione degli immobili a destinazione polifunzionale ha a disposizione strumenti operativi e tecnici di rilevante importanza, i quali sono poi supportati da una precisa fonte normativa e tecnica.

Sono i contratti di «global service di manutenzione», le norme UNI e le «linee guida per la certificazione di qualità degli immobili» nella parte riguardante lo stato di manutenzione dell'immobile e il piano di gestione economico-finanziario dell'edificio (31).

Il *global service* di manutenzione ha per obbiettivo il trasferimento all'esterno della gestione dei servizi di manutenzione «*intesi come la combinazione di tutte le azioni tecniche ed amministrative, incluse le azioni di supervisione, volte a mantenere o a riportare un' entità in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta*» (32) ed è relativa ad una manutenzione programmata del patrimonio immobiliare. Più semplicemente è la «manutenzione ciclica: manutenzione preventiva e periodica in base a cicli di utilizzo predeterminati» (33).

Il contratto di *global service* di

Note:

(26) I costi per convocare l'assemblea nel primo complesso sarebbero pari ad euro 1.338,75; nel secondo euro 633,75. A cui andrebbero poi aggiunti quasi gli stessi costi per l'invio del verbale con la delibera adottata. Fonte *studio legale Voi* su dati forniti da *Gemini*, Verona.

(27) Cass., 25 marzo 1980, n. 1994, in *Riv. not.* 1980, II, 835; pronuncia implicitamente confermata da Cass. 11 luglio 2003 n. 10937. punto 7.1 della motivazione che afferma: «(..) la delibera assembleare con la quale si conferisce all' amministratore il mandato di eseguire determinati lavori e di scegliere l'impresa ritenuta idonea, va approvata a maggioranza, non essendo all' uopo, necessaria l'unanimità dei consensi degli aventi diritto. E Cass., 22 febbraio 1997, n. 1640 in *Arch. loc. e cond.* 1997, 643, ha ritenuto che se l'amministratore di un condominio è autorizzato dall' assemblea dei condomini, senza riserva di approvazione di talune clausole, alla stipula di un contratto d' appalto, per provvedere alla manutenzione di parti comuni dell'edificio, validamente può pattuire, per il caso di ritardo nel pagamento del corrispettivo all'appaltatore, interessi moratori superiori al tasso legale; conseguentemente il condominio è obbligato all'adempimento del debito derivante da tale clausola

(28) Cass., 8 marzo 2003, n. 3522.

(29) Non ignorando la note teorie sulla individuazione giuridica dell'amministratore: *mandatario* o *organo*, ovvero *ufficio di diritto privato*, l' indagine sull' amministrazione degli edifici polifunzionali complessi rileva come il manager intervenga necessariamente come elemento attivo dell' «ente condominio» che come tale è percepito dagli stessi comproprietari e da tutti i fornitori. I fornitori non percepiscono e non trattano con i comproprietari che costituiscono l'assemblea dei condomini, ma pongono in essere rapporti giuridici con «l'ente condominio» rappresentato dall'amministratore; per esempio la banca apre il conto corrente bancario intestato al condominio; l' Ufficio delle Entrate attribuisce il codice fiscale al condominio e non all'amministratore o ai condomini, i documenti fiscali sono intestati al condominio. La relazione che intercorre tra questi due soggetti appare quindi di rappresentanza organica. In dottrina si rimanda al classico inquadramento del Branca, *Comunione, Condominio negli edifici*, in *Commentario Scialoja e Branca (a cura di)*, Libro terzo: Proprietà, VI ed. 1982, Bologna-Roma, 551 e ss.; contra Salis, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato Vassalli*, Torino, 1956, 307; Girino, *Teoria, op. cit.* (nota 1); Dogliotti - Figone, *Il condominio, op. cit.*, 379; Viganò, *Il condominio, op. cit.* Sugli organi delle persone giuridiche: Trabucchi, *Istituzioni di diritto civile*, XXX^ ed., Padova, 1995, 109 e ss.; Bianca, *Diritto civile, Il contratto*, Milano, 1998 79 e ss.

(30) Cass. 18 agosto 1986, n. 5068. Ma Cass. 18 maggio 1994, n. 4831, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 114, si pone dichiaratamente in contrasto con la precedente pronuncia (Cass. 18 agosto 1986, n. 5068, cit.): «Il collegio non ritiene, infatti, di condividere la tesi sostenuta dalla sentenza n. 5068/1986». L'analisi del fatto, ad un' attenta lettura appare diversa. Nella fattispecie decisa da Cass. n. 4831/1994 l'assemblea aveva deliberato di autorizzare l'amministratore a variare le quote mensili di gestione condominiale per «eventuali aumenti dei costi e per il pagamento dell' eccedenza dell'acqua» cioè senza indicare un seppur minima percentuale di riferimento, mentre in Cass. n. 5068/1986 l'assemblea aveva ratificato le spese sostenute dall'amministratore per l'attivazione del riscaldamento.

(31) Per l'aspetto del certificato di qualità e le linee guida, il documento è stato approvato nel marzo del 2004 dal comitato Rina e predisposto con il contributo della Confedilizia. La norma è reperibile in *Consulente Immobiliare*, 30 giugno 2004, n. 725, 1253 e ss.

(32) È la definizione di servizio contenuta nella norma UNI 9910.

(33) È la definizione delle linee guida per la certificazione di qualità degli immobili (vedi n. 26).

manutenzione può essere ricondotto ad un appalto di servizi o di somministrazione, a seconda dei casi (34) e si caratterizza nella piena responsabilità sui risultati da parte dell'assuntore, nella scelta del progetto di manutenzione globale, nella direzione dei lavori e nella concreta realizzazione progettuale.
Ma ciò che più caratterizza il contratto di *global service* è il risultato che l'appaltatore si impegna a far conseguire al committente nonché il compenso che, per alcune tipologie di intervento è predeterminato contrattualmente.
Con tale tipo di contratto, il *service manager*, in base al bilancio approvato dall' assemblea, potrà contare su costi fissi e non variabili per le manutenzioni e sulla responsabilità del risultato che è in capo all'impresa.

Conclusioni

Analizzando i supercondominii (qui definiti come «edifici a destinazione polifunzionale» ove impianti, servizi e strutture immobiliari sono funzionalmente progettati e sviluppati per tutto il complesso anche a destinazione mista residenziale, commerciale-direzionale (35)) da una prospettiva economica e non solo giuridica, l'amministrazione e di conseguenza l'amministratore non possono esercitarsi estendendosi le conoscenze che si ritengono sufficienti per gli amministratori dei classici condominii.
L'esperienza anglosassone e americana approdata anche in Italia, individua nella disciplina del mangement - property o service management - il bagaglio di conoscenze e di professionalità che il gestore deve possedere nella amministrazione dei suddetti patrimoni.
Le indagini sociologiche indicano come oggi i condomini richiedano dei risultati ben precisi a coloro cui affidano la gestione di tali complessi, i cui bilanci economici, non sono certo indifferenti e nulla hanno a che vedere con i rendiconti dei condominii.
La gestione manageriale non trova ostacoli giuridici nell'attuale legislazione sul condominio e l'agire del manager è ancora oggi ben riassunto nell'art. 1130, n. 2 e n. 1 del cod. civ. in relazione all'art. 1135 cod. civ. per ciò che riguarda la gestione ordinaria conservativa e di prestazione dei servizi.
Il manager immobiliare ha a disposizioni nuovi strumenti operativi e tecnici per assicurare ai proprietari una manutenzione e prestazione di servizi di elevata qualità a costi determinati e con responsabilità in capo all' appaltatore.
At last but not least è la durata dell'incarico all'amministratore poiché, in un solo anno egli non può prendere coscienza della complessità dell'immobile e dei suoi problemi così come non ha la forza contrattuale con le singole imprese fornitrici per valutare e negoziare forniture di servizi sempre più economici per i proprietari. Il fornitore rimane ma l'amministratore dopo un anno o prima può essere revocato.
Il disegno di legge di riforma del condominio, già approvato in sede referente dalla Commissione Giustizia del Senato, all'art. 8 che modifica l'art. 1129 cod. civ. sembra autorizzare un incarico più lungo per l'amministratore.
Se la proposta reggerà vi sarà un notevole passo avanti per la gestione manageriale dei complessi a destinazione polifunzionale.

Note:

(34) Leone, *Il contratto di global service di manutenzione*, in *Manutenzione, tecnica e management*, agosto 2003. Moarsocci, *Le coordinate disciplinari del global service*, in *Ponte*, 2003, n. 3. Entrambi gli articoli sono reperibili in Internet.

(35) Si veda nota 10.