

Affitto/Proprietari

Al termine del mandato, l'amministratore è tenuto alla consegna dei documenti

Come amministratore di un condominio ho dato le dimissioni per contrasti intervenuti con alcuni dei condomini, e l'assemblea ha nominato un altro amministratore. Ora vorrei sapere se in occasione del passaggio consegno io sia tenuto a dare al nuovo amministratore non solo tutti i giustificativi di spesa (fatture e documenti d'archivio) riferiti alle gestioni passate, ma anche alcuni contratti di locazione che i condomini hanno inviato in osservanza di una nuova disposizione di legge.

“ Secondo l'articolo 1129, comma 8 del codice civile, alla cessazione dell'incarico, per qualunque motivo, l'amministratore uscente è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso, sia originali che copie, relativa al condominio ed ai singoli condomini, e da quel momento l'obbligo di conservazione, previsto dall'articolo 1130 comma 1 n. 8, grava sul nuovo amministratore. Inoltre ai sensi dell'articolo 13, nuovo testo, della legge n. 431/1998, ogni condomino è tenuto ad inviare all'amministratore documentata notizia della eventuale stipulazione di contratti di locazione e della loro registrazione. Si tratta di disposizione assai criticata in quanto preordinata più a finalità di emersione fiscale che di gestione del condominio, ed inoltre si discute se il condomino-locatore

a cura di NINO SCRIPPELLITI

Avvocato, consulente legale della Confedilizia

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



debba inviare all'amministratore una copia del contratto di locazione che tuttavia potrebbe contenere le notizie di natura privata, irrilevanti rispetto agli interessi condominiali, oppure se possa inviare un estratto dello stesso con l'indicazione delle generalità dell'inquilino, della data e del numero della registrazione.

Questa documentazione viene a fare parte dell'anagrafe condominiale prevista dall'articolo 1130 comma 1 n. 6 del codice civile, nuovo testo dopo la riforma, e deve essere consegnato al nuovo amministratore come documento appartenente al condominio.

Il portiere con alloggio non è il "conduttore"

In un condominio è stato assunto un nuovo portiere con alloggio. L'abitazione del custode è costituita da un piccolo appartamento formato da soggiorno, camere, cucinotto di cottura e bagno; purtroppo, il precedente portiere non ha lasciato l'appartamento in buono stato. Quale condomino chiedo di sapere se gli interventi per la rimessa in ordine dell'abitazione (imbiancatura ecc.) siano tutti a carico del con-

dominio o si possa chiedere all'ex portiere di partecipare alle spese.

“ Il portiere con alloggio non riveste la condizione del conduttore essendo l'alloggio qualificato come parte della retribuzione. Infatti l'alloggio deve essere fornito al dipendente in discreto stato, con gli impianti funzionanti ed a norma. Le opere per renderlo tale, nel caso non fosse nello stato anzidetto, sono a carico del condominio/datore di lavoro. Inoltre, l'alloggio deve avere le caratteristiche previste dall'art. 20 del CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati, firmato da Confedilizia e Filcams-Cgil/Fisascat-Cisl/Uilucs.

Tutto questo per dire che sono dubbi l'applicazione dei principi in materia di locazione ed il grado di diligenza che si richiede al conduttore e che comporta a suo carico, il risarcimento dei danni. Per quanto concerne il portiere, ritengo che possono essere addebitati soltanto i danni derivanti da grave negligenza, ma non quelli che dovessero eccedere, non di molto, la condizione dell'appartamento da attribuire al suo uso normale.

