Circolare dell’Ordine di Ancona del 2/5/2001 n. 14

OGGETTO: Richiesta parere su compatibilità tra amministratore di condominio e direttore dei lavori sullo stesso.

Riportiamo di seguito quanto pervenuto dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri in merito all'oggetto:
"Viene richiesto al Consiglio Nazionale di esprimere parere circa la compatibilità, per un professionista, tra il ruolo di amministratore di un condominio e l'incarico di eseguire la progettazione e la direzione lavori sul medesimo stabile. E' bene premettere che questioni simili sono da esaminare IN CONCRETO, in quanto, ad es., può portare a conclusioni differenti il caso in cui l'attività svolta in concorrenza abbia carattere saltuario oppure carattere permanente e stabile. In secondo luogo, qualora i comportamenti tenuti in concreto dal singolo professionista, per le particolari modalità e la rilevanza delle conseguenze, diano luogo a situazioni di illiceità o di violazione del decoro e della dignità professionale, essi - rilevando sul piano deontologico - soggiaciono alla autonoma valutazione dell'Ordine provinciale, su cui, come noto, non può interferire il Consiglio Nazionale. Sotto un particolare profilo, comunque, la soluzione richiesta sembra essere di segno negativo. Mentre in generale può dirsi compatibile l'attività di amministratore del condominio con l'esercizio della professione di ingegnere, non altrettanto sembra potersi ritenere nell'ipotesi di soggetto insieme direttore dei lavori e amministratore dello stesso stabile. L'amministratore del condominio, oltre ad avere la rappresentanza dello stesso (art. 1131 c.c.), pur in esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea, svolge una attività di amministrazione e gestione attiva degli interessi e dei beni dei condomini. Egli ha il compito di "disciplinare l'uso delle cose comuni" e di curare di servizi del condominio "nell'interesse comune" (art. 1130 c.c.). In tali attribuzioni è ricompresa quella di controllare e sovraintendere alle modalità dei servizi e al corretto adempimento delle prestazioni e delle spese deliberate dall'assemblea. Qualora il direttore dei lavori sullo stabile coincidesse con il suo amministratore si avrebbe nella stessa persona la riunione di soggetto supervisore e di soggetto il cui operato è da controllare, con tutte le conseguenze facilmente intuibili. Per quanto sopra non sembra, in via generale, che i due ruoli possano essere svolti dalla stessa persona, ferma restando ogni autonoma valutazione dell'Ordine provinciale sul punto."