

RICOSTRUZIONE E APPALTI: "ABUSI POSSIBILI NEL PRIVATO"

2 Settembre 2010

L'AQUILA - Si è spaccato il fronte degli amministratori di condominio dopo l'inchiesta di *AbruzzoWeb* che ha fatto emergere, carte alla mano, un fenomeno caratterizzato da procedure poco chiare per l'assegnazione degli appalti privati nella ricostruzione di alloggi e condomini, nel capoluogo e nei Comuni del "cratere".

All'interno della categoria, che si è ritrovata a gestire una situazione di super lavoro, con operazioni complesse e milionarie e per la verità anche ben retribuite, si è scatenato un vero e proprio terremoto dopo la querela fatta ad *AbruzzoWeb* da Mauro Basile, amministratore vistosi chiamato in causa come componente di una delle coppie o spesso triadi di amministratori, progettisti e ditte che si stanno accaparrando lavori a non finire, con un occhio di riguardo per le "galline dalle uova d'oro": i complessi più grossi o i raggruppamenti di condomini, che necessitano di lavori milionari, dato che sono stati classificati "E".

La spaccatura all'interno ha fatto emergere una categoria che si trova a gestire situazioni molto delicate, determinanti per la ricostruzione della zone terremotate, con un'organizzazione collettiva tutt'altro che puntuale.

E pensare che, insieme a imprese e progettisti, della ricostruzione gli amministratori sono figure centrali, anche se competenti per la parte formale e procedurale e non per quella decisionale.

In questo senso si è avuta l'impressione che Basile si sia voluto fare scudo con alcuni colleghi per difendersi da *AbruzzoWeb*, che a suo dire lo ha accusato e diffamato senza motivo, incurante del fatto che il quotidiano on line non ce l'ha con lui e che ha svolto l'inchiesta solo dopo le denunce di cittadini e imprese, con l'intento di dare un contributo per una ricostruzione efficace, trasparente e in tempi ragionevoli.

Ma il tentativo di farsi scudo è fallito: dopo aver appreso che Basile non li aveva informati con chiarezza, due amministratori aquilani, Massimiliano Aniballi e Tiziana Frammolini, hanno infatti preso le distanze dalla lettera di protesta per le accuse formulate nei confronti di Basile, inviata dallo stesso alla stampa come Anaci, un'associazione che raggruppa gli amministratori, ma non è un vero e proprio ordine professionale.

I due hanno preso anche le distanze dall'iniziativa della querela. Aniballi ha dato perfino le dimissioni dall'Anaci, mentre la Frammolini non si era mai iscritta.

Proprio lo stesso Aniballi, in quest'intervista, dice la sua sulla "guerra tra imprese" che si sta combattendo sottotraccia nel più grande cantiere d'Europa, quello della ricostruzione aquilana.

Ammette che le regole lacunose potrebbero consentire abusi e forzature da parte di amministratori furboni, ma ci tiene a ribadire che molti di quelli aquilani le regole le rispettano eccome.

Davanti ai casi provati di corrispondenza tra amministratore, tecnico e ditta, che si ripropongono nell'acquisizione di tanti lavori, e sono oltre una decina, anche il garantista Aniballi, però, non può fare altro che sperare che si tratti di una "coincidenza", e non di un patto per mangiare più torta possibile.

Sicuramente quello che cade definitivamente è l'assioma per il quale gli amministratori non hanno alcun potere nell'assegnazione dei lavori.

Forse non è un potere diretto, come ricorda Aniballi. Ma per capacità d'influenza, coordinamento sulle scelte e possibilità, i più smalzati, di influenzare i condòmini, questo potere gli amministratori ce l'hanno, altroché.

L'amministratore di condominio ha voce in capitolo oppure no sulla ricostruzione di un edificio?

L'amministratore deve assicurarsi che la scelta, sia del tecnico che della ditta, sia ponderata bene e sia libera da parte dei condòmini. Deve poi curare il giusto contratto, il giusto rapporto con la ditta e il tecnico, deve assicurarsi anche che la ditta abbia i requisiti per poter effettuare il lavoro. Purtroppo a volte fare un'osservazione critica può creare difficoltà con i condòmini.

Questa capacità di guida e di controllo è un potere di fatto per l'amministratore?

Se esercitata secondo le norme e nella giusta ottica, non lo è. Anche perché le ordinanze per la ricostruzione prevedono una commissione di controllo di condòmini che rappresenti almeno il 35 per cento del valore del fabbricato. Se l'amministratore se ne avvale in maniera corretta, le scelte possono essere ben ponderate.

Ci sono situazioni di abusi e forzature?

Possono tranquillamente accadere, nessuno lo nega. Dove non c'è un operato corretto, certamente.

Lei ha notizie di forzature e abusi?

No, assolutamente.

Parlando di coordinamento tra amministratori di condominio, la categoria ne ha sentito la mancanza da subito dopo il 6 aprile 2009. Oggi?

Oggi un coordinamento del genere non esiste. Dall'estate di quell'anno si è tentato proprio da parte dell'Anaci, allora il presidente era Francesco Galli, di riunire e coordinare tutti per le incombenze che ci sono cadute tra capo e collo: serviva trovare un metodo operativo, parlare con le istituzioni...

Ha funzionato il tentativo?

All'inizio sì, poi con l'inverno si è perso. Poi c'è stato il cambio del presidente in seno all'Anaci e non c'è stato più.

Quanti amministratori sono iscritti attualmente?

Gli aquilani sono sei o sette su oltre venti che lo fanno di mestiere, ma l'Anaci provinciale raggruppa anche amministratori di Campobasso, che per il momento non hanno raggiunto il numero minimo per avere una loro presidenza. Poi ce ne sono altri della Marsica e della Valle Peligna.

L'ordine degli amministratori servirebbe?

Ci ha già provato più volte l'ex presidente Galli: sei anni fa addirittura si tentò con una legge regionale. Secondo me l'ordine darebbe il coordinamento e soprattutto le giuste garanzie di serietà a chi si rivolge a un amministratore.

Darebbe anche l'opportunità di provvedimenti disciplinari.

Certo! Se è un ordine di categoria, deve esserlo con tutti quanti i poteri.

Torniamo alla deregulation sulla ricostruzione, con norme che ci sono, ma lasciano spazi di manovra. La riproposizione di binomi e triadi di amministratori, progettisti e ditte può essere una coincidenza se si superano i dieci casi?

Penso sia una coincidenza, sinceramente non posso pensare ad altre cose. Per quello che mi riguarda, in un'occasione io ho perfino avuto il rimprovero di un condòmino, che mi ha chiesto che mi pagava a fare se non gli consigliavo nessuna ditta. Insomma, il paradosso. Dal 7 aprile 2009 ho avuto il telefono arroventato prima da parte dei tecnici, poi delle ditte. In ufficio ho un mucchio delle brochure che mi hanno portato e che non ho fatto altro che mettere su uno scaffale, vicino alla scrivania dove facciamo le assemblee. Se qualcuno ha dubbi sulla ditta, gliela faccio vedere lì.

Se ditte, tecnici e amministratori amici tra loro si mettessero d'accordo per fare i lavori, quanto sarebbe grave?

Non voglio neanche pensarci a una cosa del genere, anche se ormai le abbiamo viste tutte, perfino chi rideva dopo il terremoto. Potrebbe essere molto grave o meno grave.

Da che potrebbe dipendere la gravità?

Potrebbe trattarsi di una cosa casuale perché magari c'è la fiducia reciproca tra ditte, tecnici e amministratori, come potrebbe esserci qualcosa magari di diverso.

Il problema di coscienza di un amministratore. Fino a che punto uno di voi deve arrivare nel consigliare o non consigliare una scelta?

È un limite difficile da trovare e ritengo vari da condominio a condominio. C'è quello che è in grado di scegliere serenamente, quindi non ha bisogno di consigli perché magari ci sono persone con bagaglio tecnico o esperienza che pilotano gli altri condòmini verso una certa scelta. C'è poi quello in cui per scegliere le ditte e i tecnici quasi vanno a fare un sorteggio. Lì il parere dell'amministratore conta molto, ed è difficile non darlo o riuscire a consigliare i condòmini in maniera da restare neutrale. È come parlare di politica: l'idea di una persona traspare. Se uno ha fiducia in una ditta è difficile non farlo trasparire.

Anche questo è un caso in cui qualche amministratore potrebbe approfittarsene.

Molto facilmente.

Altro problema di coscienza. Se si decide di dare un lavoro a una ditta che fattura a malapena l'importo di quel lavoro, l'amministratore deve chiudere un occhio, o magari entrambi, oppure eccepire?

Anche questo dipende dal condominio. Alcuni non lasciano nessuno spazio di manovra, non di gestire, ma di consigliare o meno. Ti tagliano completamente fuori e ti mettono in un angolo perché vogliono decidere loro: lì devi chiudere gli occhi e andare avanti. Altri condòmini, invece, vogliono sentire i consigli.

Chiudere gli occhi e andare avanti che responsabilità comporta? In questi tempi non si corre il rischio di diventare un capro espiatorio?

Purtroppo sì, perché poi quando i lavori non riescono, o ci sono problemi con la ditta, i condòmini danno sempre la colpa all'amministratore.

Questa situazione come si rapporta alle cosiddette "galline dalle uova d'oro", i condòmini più grossi con i lavori più ingenti di ricostruzione?

Normalmente è più facile, perché il singolo condòmino che traina l'assemblea dà il suo parere in base al valore millesimale del suo immobile. In un fabbricato di dieci appartamenti, ha cento millesimi di "peso" e se si porta dietro un altro paio di condòmini ha già la maggioranza dell'assemblea. Nel condominio con 25 o 30 condòmini, il singolo ha molto meno peso e non ha la possibilità di gestire l'assemblea. Lì la commissione fa più serenamente la sua scelta.

Però, in una situazione simile, il potere dell'amministratore sale, come coordinamento.

Sinceramente non so che reazione avrei se fossi un condòmino e l'amministratore mi venisse a dire "scegli questa ditta". Mi è difficile rispondere, magari ribatterei proponendo un'altra ditta o almeno vorrei controllare.

L'aquilanità dei tecnici e delle ditte in linea di massima dovrebbe essere tutelata?

In linea teorica sì. Subito dopo il terremoto, però, sono uscite tante notizie su fabbricati progettati e realizzati male e questo ha portato a pendere la bilancia verso ditte e addirittura tecnici esterni. Solo dopo le cose si sono aggiustate. C'è un altro aspetto. Specie all'inizio, tutte le ditte aquilane hanno chiesto una garanzia di pagamento, cosa che non facevano quelle di Marche e Umbria, che avevano già esperienza di lavoro con il terremoto, quindi in partenza le ditte aquilane sono state penalizzate.

Il problema dei subappalti quanto è grosso?

È grosso, quasi non si riesce a debellare. Ho inserito in tutti i contratti che voglio autorizzare personalmente i subappalti, perché debbo sapere quanti ce ne saranno. Anche se stiamo gestendo lavori privati e quindi non ci sono i limiti della pubblica amministrazione, so che il Comune sta bloccando tutte le lavorazioni che presentano un subappalto superiore al 30 per cento dell'importo.

Uno strumento di garanzia.

Non so fino a che punto possano farlo dal punto di vista legale, visto che sono appalti privati, ma a me sta bene, perché è un freno che mi aiuta a frenare il subappalto. Non dico che la ditta non possa subappaltare, ma la struttura la deve fare la ditta principale. Il subappalto per la rasatura di un intonaco, la tinteggiatura o la sistemazione di un impianto elettrico o idraulico mi sembra normale.

Se invece si subappalta la fasciatura di una colonna?

È un'operazione delicata, non tutte le ditte sono in grado di farlo. Nei requisiti che presenta la ditta deve esserci anche un certificato che attesti che è capace di farlo. A meno che non ci sia una decisione consapevole dell'assemblea: io rispetto il volere dei condòmini, ma secondo me non va data in subappalto.

Una cosa urgente da fare per evitare amicizie tra categorie, forzature, abusi e subappalti?

Ho paura che l'unica cosa da fare possa essere il controllo da parte dei condòmini soprattutto sull'operato dell'amministratore. Controllo che non deve essere una persecuzione, come volere duecento fotocopie dei verbali d'assemblea. Ma i condòmini debbono assicurarsi che l'amministratore faccia le cose chiare.

"GUERRA TRA IMPRESE", I NOSTRI SERVIZI:

[RICOSTRUZIONE, GUERRA TRA IMPRESE](#)

[L'ANCE CONFERMA LO SCONTRO](#)

[LA GUERRA C'E' ANCHE PER GLI INGEGNERI](#)

[GLI AMMINISTRATORI SI CHIAMANO FUORI DALLA GUERRA](#)

[COINVOLTI ANCHE I TECNICI](#)

[GLI ATTI VANNO IN PROCURA](#)

[APPALTI PRIVATI FUORI CONTROLLO](#)

[GUERRA PER GLI APPALTI, BASILE QUERELA ABRUZZOWEB](#)