

# LO SPECIALE

## DI

# NUOVE FRONTIERE

## DEL

# DIRITTO

## RIFORMA DEL CONDOMINIO

IN COLLABORAZIONE CON:

**ALI** Associazione  
Legali  
Italiani  
**Sezione Sicilia**

**Pratica Lex**



La banca dei  
Praticanti Avvocati

**Gennaio 2013**

**Direttore responsabile:** Michela Pecoraro (michela.pecoraro@nuovefrontierediritto.it)

**Fondatore:** Federica Federici (federica.federici@nuovefrontierediritto.it)

**Direttore scientifico:** Federica Federici (federica.federici@nuovefrontierediritto.it)

**Coordinatore:** Marianna Sabino (marianna.sabino@nuovefrontierediritto.it)

**Comitato scientifico in materie giuridiche:** Federica Federici, Emanuela Loria, Barabra Carrara, Domenico Salvatore Alastra, Luigi Caffaro, Filomena Agnese Chionna, Piero Algieri, Domenico Di Leo, Marianna Sabino, Rosalia Manuela Longobardi, Massimo Marasca, Alberto Eramo, Alessia Canaccini, Carlo Pilia, Donatella Rocco, Giancarlo Trovato, Domenico Arcuri, Valentina d'Aprile, Martino Modica.

**Specialisti in materie scientifiche:** Paolo Capri (psicologo giuridico e criminologo) - Sergio Nucci (medico chirurgo) - Lanfranco Belloni (fisico) - Fabio Delicato (criminologo)

**Webmaster:** Riccardo Scannapieco

**Hanno collaborato alla rivista del mese:** Avv. Mario Di Lorenzo - D.ssa Federica Federici - Avv. Nicola Nicodemo Damiano - Avv. Domenico Di Leo - Dott. Giacomo Bonanno - Dott.ssa Francesca Lucchese - Avv. Vincenzo Bonanno - Dott.ssa Maria Maltese - Avv. Salvatore Magra - Dott.ssa Sara Piras.

**Nuove frontiere del diritto è un sito on line fruibile su [www.nuovefrontierediritto.it](http://www.nuovefrontierediritto.it)**

**ISSN 2240 - 726X**

**Nuove frontiere del diritto non è un giornale registrato. Si intende, invece, come un sito che pubblica da gennaio 2013 contenuti i cui responsabili, in sede civile, penale ed amministrativa, sono il nuovo proprietario del dominio web e l'attuale gestione. Le singole posizioni (proprietario e gestori) sono precisate nel 'Chi siamo' del sito.**

**Copyright 2013 - Proprietà letteraria e tutti i diritti riservati**

**Nuove frontiere del diritto ha un Gruppo Facebook, una pagina Facebook ed una pagina Twitter (@RedazioneNfd)**

**La redazione:** redazione@nuovefrontierediritto.it

**Le e-mails:** info@nuovefrontierediritto.it  
friends@nuovefrontierediritto.it

**Attenzione:** La pirateria editoriale ed informatica sono reati. I diritti di traduzione, memorizzazione elettronica, riproduzione ed adattamento (totale o parziale), con qualunque mezzo, sono riservati per tutti i Paesi. Sono consentite la riproduzione, stampa e copia per uso personale. Tutte le altre forme di riproduzioni *on line* ed analogico-digitali potranno avvenire solo col consenso scritto della redazione ([redazione@nuovefrontierediritto.it](mailto:redazione@nuovefrontierediritto.it)) e con obbligo di citazione della fonte. In caso contrario sono fatti salvi tutti i diritti, i quali si faranno valere sia in sede penale che in quella civile.

*Nuove frontiere del diritto*  
Sito mensile telematico di diritto  
ISSN 2240 - 726X

**Lo speciale di**

**NUOVE FRONTIERE DEL DIRITTO**

Diretto e coordinato dall'Avv. Mario Di Lorenzo

S O M M A R I O

Parte I

***La nuova disciplina sugli obblighi dell'amministratore condominiale***

1. Obbligatoria nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di otto anche per i casi di edilizia popolare, economica e residenziale pubblica (Avv. Nicola Nicodemo Damiano).
2. Obbligo di specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo del compenso per l'attività svolta (Avv. Domenico Di Leo).
3. Obbligo di polizza RC professionale su delibera assembleare (Avv. Domenico Di Leo).
4. Obbligo di tenuta conto corrente condominiale e di far transitare tutti i flussi finanziari sia in entrata che in uscita (Avv. Mario Di Lorenzo).
5. Obbligo di adempiere agli obblighi fiscali del condominio e obbligo di rendicontazione entro 180 giorni (D.ssa Federica Federici)
6. Obbligo di rendiconto di bilancio con redazione dello stato patrimoniale del condominio e relazione accompagnatoria (Dott. Giacomo Bonanno).
7. Obbligo di conservazione decennale della documentazione e la possibilità di nominare un revisore (Dott.ssa Francesca Lucchese).
8. Obbligo dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali, di nomina dell'amministratore e di contabilità (Avv. Vincenzo Bonanno).
9. Obbligo di convocazione assembleare tramite raccomandata, PEC, fax o consegna a mano ed annullabilità della delibera entro 30 gg. per omessa, tardiva o incompleta convocazione (Dott.ssa Maria Maltese).
10. Obbligo di attivazione avverso i condomini morosi (Avv. Salvatore Magra).
11. Amministratore e procedura di mediazione (Avv. Salvatore Magra).
12. Obbligo di sito internet su delibera assembleare (D.ssa Federica Federici).

Parte II

***I Curricula dell'amministratore condominiale***

13. Requisiti professionali (Dott.ssa Sara Piras).

Parte III

***La parola agli addetti ai lavori***

14. Intervista personale del Rag. Alessandro Fortunati, amministratore condominiale in Lucera - Foggia (Avv. Nicola Nicodemo Damiano).
15. Intervista personale del Geom. Sprio Bonaventura, amministratore condominiale in Palermo (Avv. Vincenzo Bonanno).
16. Intervista personale del Dott. commercialista Giovanni Marino, Revisore contabile e Amministratore immobiliare associato A.R.A.I., con studio in Corleone - Palermo (Mario Di Lorenzo).

## ***Il perché degli "Speciali"***

### ***di Nuove Frontiere del Diritto***

*A meno di un anno dalla nascita della rivista, grazie alla crescita del numero dei collaboratori e della nuova collocazione su un proprio sito, abbiamo sentito il bisogno di focalizzare parte delle nostre e vostre energie indirizzandole verso aree tematiche di interesse settoriale o specifico. Al fine di non appesantire il numero mensile della rivista, ma al contempo di facilitare gli approfondimenti da parte di lettori, studiosi, operatori e professionisti, abbiamo avviato questo ambizioso progetto, che ha cadenza mensile (prima settimana del mese lo troverete on line) e che raccoglie - in via preliminare - osservazioni ed esigenze pervenute alla redazione-.*

*Non solo, lo schema ed i contenuti vengono condivisi con magistrati e professionisti del settore trattato, allo scopo di non duplicare materiale già esistente o noto, ma di fare il punto attuale della questione, corredandola con la normativa e la giurisprudenza più significativa, ma anche più recente.*

*E' evidente che la rivista è, resta e vuole restare un laboratorio, per cui anche questa nuova iniziativa sarà oggetto di evoluzione nel tempo, per questo ogni vostra segnalazione, richiesta, osservazione in merito agli speciali che pubblicheremo o che vorreste veder pubblicati sarà doverosa e gradita.*

*Un sentito ringraziamento va a tutti i collaboratori che hanno aderito con entusiasmo e professionalità - non senza qualche iniziale difficoltà ad affrontare non solo tematiche settoriali, ma anche a misurarsi con un diverso approccio ad esse.*

*Buona lettura.*

*La Redazione di N.F.D.*

## ***Il perché di uno Speciale sul Condominio***

*La Legge 11 dicembre 2012 n. 220, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012, ha integrato e modificato la disciplina condominiale. Gli articoli coinvolti da questa riforma e che entreranno in vigore a partire dal 18 giugno 2013, sono quelli che vanno dal 1117 al 1139 del Codice Civile.*

*Sono diversi gli aspetti coinvolti da modifiche: dall'esame del testo è possibile notare che la riforma è il risultato di un'operazione di restyling<sup>1</sup> dell'istituto che ha recepito la pluriennale elaborazione giurisprudenziale suppletiva del legislatore inerte; viene stabilito un "nuovo elenco" degli spazi e degli elementi da considerarsi parti comuni, vengono disciplinate in modo nuovo le modificazioni della destinazione d'uso delle parti comuni, i diritti dei partecipanti sulle parti comuni, le innovazioni, le opere su parti di proprietà individuali, la procedura per l'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, i presupposti per poter installare impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, la nomina e revoca dell'amministratore ed i suoi compiti, la costituzione dell'assemblea, la validità e l'impugnazione delle deliberazioni assembleari e molti altri aspetti operativi della vita condominiale<sup>2</sup>.*

*Tra le novità più rilevanti vi è sicuramente quella riguardante la gestione condominiale e le nuove prescrizioni in capo all'amministratore obbligatorio quando i condomini sono più di otto<sup>3</sup>.*

*Dalla breve rassegna sopra indicata, si evince l'ampio ambito di applicazione che la nuova normativa si appresta a coprire. Non si può ancora stabilire la congruità e l'efficacia di tali norme, anche se è certo che su alcuni aspetti non mancheranno dibattiti e contenziosi; altrettanto certo, o quantomeno probabile, che un primo risultato la riforma l'abbia già raggiunto, ove si consideri che verosimilmente i contenziosi condominiali cesseranno, nella prospettiva che talune posizioni potrebbero essere più efficacemente tutelate con l'entrata in vigore delle nuove norme. Ad ogni modo, solo l'applicazione concreta delle norme in argomento potrà confermarne l'efficacia innovativa, ovvero imporre ulteriori interventi correttivi<sup>4</sup>.*

---

<sup>1</sup> **V. NASINI**, *Riforma del condominio: cosa cambia per l'amministratore e i condomini*, in [www.professioni-imprese24.ilsole24ore.com](http://www.professioni-imprese24.ilsole24ore.com)

<sup>2</sup> [www.muoversinsieme.it](http://www.muoversinsieme.it)

<sup>3</sup> La norma non ci dice se i nuovi obblighi si applicano o meno nel caso di amministrazioni condominiali ove il numero dei condomini sia inferiore ad otto, ma ad avviso chi scrive in questa ipotesi l'amministratore non può essere esentato dai nuovi obblighi imposti dalla L. n. 220/2012 alla luce di preminenti esigenze di trasparenza ed informazione che prescindono dal numero di condomini. Pertanto, si ritiene che la soglia fissata dal legislatore si riferisca esclusivamente all'obbligatoria nomina dell'amministratore e non anche a tutti gli obblighi stabiliti dalla novella in ipotesi di amministrazione condominiale anche facoltativa.

<sup>4</sup> *Cosa cambia con la riforma del condominio*, in [www.diritto24.ilsole24ore.com](http://www.diritto24.ilsole24ore.com)

*Per certi versi, la nuova normativa in tema di condominio è il frutto di una riforma realmente epocale, laddove si consideri che il legislatore ha impiegato più di dieci anni per ideare e realizzare il necessario adeguamento di una disciplina ormai vetusta alle moderne esigenze derivanti dall'attuale realtà sociale italiana. Non deve dimenticarsi, infatti, che l'istituto del condominio, fin dalla sua introduzione nel Codice del '42 ha interessato fasce sempre più ampie di popolazione e probabilmente la tendenza continuerà a trovare conferma anche nei prossimi anni, visto che l'unica tipologia abitativa ormai consentita, per ragioni sia di spazio che economiche, alla maggior parte della popolazione è per l'appunto il condominio. Di conseguenza, l'impatto che la nuova normativa si appresta ad apportare è di notevole interesse, proprio in virtù del grande numero dei potenziali destinatari<sup>5</sup>.*

*Queste in sintesi le prime valutazioni. Nei prossimi mesi sicuramente ritorneremo ad analizzare la riforma ed i suoi effetti pratici sui rapporti condominiali e le eventuali difficoltà interpretative.*

*Buona lettura,  
Avv. Mario Di Lorenzo*

---

<sup>5</sup> *Cosa cambia con la riforma del condominio*, in [www.diritto24.ilsole24ore.com](http://www.diritto24.ilsole24ore.com)

# L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

## Parte I

### *La nuova disciplina sugli obblighi dell'amministratore condominiale*

## VERSO LA NUOVA DISCIPLINA

a cura dell'Avv. Nicola Nicodemo Damiano

### **La natura giuridica dell'amministratore e la nomina**

Il rapporto di amministrazione del condominio negli edifici risulta analogo a quello disciplinato dalle norme sul mandato, in particolare all'istituto giuridico del mandato con rappresentanza. Alcuni giuristi, avallati dalla recente giurisprudenza di merito e legittimità, considerano l'amministratore condominiale alla stregua di un procuratore generale munito di poteri di rappresentanza in forza di un mandato conferito dall'assemblea dei condomini.

Solitamente non viene riconosciuta al condominio natura di ente giuridico, con conseguente autonomia patrimoniale, ma è devoluta la sola gestione collegiale di interessi individuali, con "sottrazione ed assorbimento della stessa autonomia individuale nella più ampia categoria di ente di gestione di interessi diffusi".<sup>6</sup>

Il "mandato" che viene conferito dall'assemblea dei condomini al nominato amministratore si fonda sul consenso volontario espresso dall'organo assembleare, attribuendo a quello specifico incarico una natura di tipo contrattuale assimilabile al mandato speciale. Sul tema alcune pronunce da parte della magistratura hanno fatto luce sul fatto che la natura della rappresentanza conferita all'amministratore non può considerarsi di tipo organica, ma bensì una semplice espressione di rappresentanza dei partecipanti al condominio. Da ciò deriva che l'amministratore condominiale viene configurato come un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso di interessi generali ed alla effettiva realizzazione di una cooperazione con gli stessi condomini.

Sul punto la stessa giurisprudenza sembra essere concorde *"L'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra*

---

<sup>6</sup> Walter Bigiavi, *Giurisprudenza Sistemica*, Diritto Civile.



*l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. Pertanto, a norma dell'art. 1713 c.c. alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa. (cfr. Cassazione Civile)".<sup>7</sup>*

Devono ritenersi applicabili alla citata figura dell'amministratore del condominio le norme previste dal codice civile all'art. 1720 proprio sul mandato. Si deve rilevare che la natura giuridica dell'amministratore, quale tipologia di mandato, non significa che i poteri conferiti siano solo decisi dall'organo assembleare, ma sono in ogni caso stabiliti dalla legge in ossequio al principio fissato dal legislatore al fine di regolare efficacemente ed equamente la proprietà comune in capo ai vari proprietari del condominio. La Legge di riforma n. 220/2012, come si vedrà in seguito, ha innovato tale aspetto ponendo fine ad ogni contrasto interpretativo ed introducendo un espresso richiamo normativo alle regole del mandato contenute nel libro IV del codice civile, così come la giurisprudenza aveva sostenuto da tempo, difatti il nuovo art. 1129 c.c. prevede che ". .. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV. Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica)".

L'amministratore è nominato dall'assemblea, difatti per la designazione il codice civile non contempla nessuna restrizione o causa d'incompatibilità dell'incarico. Nel corso degli anni però, sono state avanzate proposte per una regolamentazione della figura di amministratore proprio per evitare lacune sulla funzionalità ed efficienza di tale soggetto giuridico previsto dal codice. Il disegno di legge originario prevedeva l'istituzione di un Albo professionale a cui gli amministratori dovrebbero iscriversi, prevedendo la possibilità per uno dei condomini interni di esercitare tali funzioni anche in assenza della iscrizione nel detto Albo, supportato però da una preparazione sulla materia condominiale e sulla gestione contabile dell'edificio. Della questione si era occupata anche l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato la quale poneva in evidenza, ai sensi dell'art. 22 della Legge 10/10/1990 n. 287, i profili di contrasto con i principi della concorrenza e del libero mercato, contenuti nel testo unificato. L'Autorità Garante, sollecitata dalle forze politiche, ha espresso in alcuni pareri la "preponderanza dei principi del mercato ovvero della libertà di esercizio di una professione", precisando che le limitazioni previste devono essere giustificate dalla rilevanza e dalle caratteristiche dell'attività svolta<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Cassazione Civile sent. del 16 agosto 2000 n. 10815.

<sup>8</sup> Riv. Diritto Civile, Cedam 2010.

Sul punto si può osservare la previsione contenuta nell'art. 19, comma 2, Legge citata, con la quale viene istituito l'elenco pubblico degli amministratori di condominio a cui dovranno obbligatoriamente iscriversi tutti coloro che intendono amministrare condomini. Per effetto di tale disposizione viene quindi preclusa l'attività di amministratore di condominio a coloro che non risultano iscritti in detto elenco. La stessa Autorità Garante della Concorrenza aveva affermato che tali limitazioni possono subire eccezioni, ciò proprio nel caso in cui le circostanze del caso possono consentire ad un soggetto interno ai condomini stessi non iscritto nell'albo di esercitare tali funzioni, difatti in molti casi uno dei condomini con maturata esperienza contabile è legittimato ad esercitare i compiti di amministratore.

La dottrina, in passato, discuteva sulla questione relativa alla possibile nomina di una società per la gestione di un condominio, partendo dalla considerazione che la figura del "mandato di gestione" ben poteva adattarsi con l'incarico conferito ad un ente sociale, dotato di propria personalità giuridica. Alcuni esponenti propendevano per la tesi negativa di tale riconoscimento, giustificata da argomentazioni letterali attinenti le norme codicistiche, difatti si sosteneva che gli artt. 1129, 1130, 1131, presupporrebbero "l'esistenza di una persona fisica che agisca e sia responsabile"<sup>9</sup>. Non pare che l'attività di amministratore rientri tra quelle disciplinate dall'art. 1 Legge 23.11.1939 n. 1815, per cui "ove persone munite dei necessari titoli di abilitazione professionale o autorizzate all'esercizio di specifiche attività", in forza di particolari disposizioni legislative, si associno per l'esercizio di tali professioni o attività, esse dovranno "usare la dizione studio tecnico seguita dal nome e cognome dei professionisti dei singoli associati". Attualmente non può escludersi che possa amministrare edifici condominiali una società soggetta alle norme del tipo a cui appartiene. La giurisprudenza chiamata a pronunciarsi in merito ha ritenuto ammissibile la nomina di amministratore di una società commerciale, considerando che il condominio possiede un'autonomia organizzativa finalizzata a scopi più limitati di quelli di qualsiasi altro organismo fornito di soggettività giuridica, in tal senso sarebbero ben circoscritti i compiti dell'amministratore per la cura e gestione delle parti comuni (Trib Piacenza 199110).

---

<sup>9</sup> Terzago, Il Condominio, Murra La nomina di una società commerciale ad amministratore di un condominio, in Giust. Civile 1989, I, 2846. Anche conforme De Renzis, L'Amministrazione.

<sup>10</sup> Sul punto Trib. Roma 31.5.1989 in Giustizia Civile 1989, I, 2484; anche conforme ivi Trib. Monza 22.12.1988 in Arch. Locaz. 1992, 158.

A riguardo la suprema Corte, intervenuta sulla questione, la quale respinge tale possibilità atteso che le norme del codice civile presuppongono soltanto la nomina di una persona fisica. (Cassazione 1994)<sup>11</sup>.

Ad oggi la legge vigente (fino al 18 giugno 2013) prevede che i proprietari e partecipanti al condominio possono scegliere un soggetto che abbia piena capacità d'agire, difatti non viene richiesto il possesso di uno specifico titolo di studio o qualche particolare abilitazione. Dalla prassi emerge che non potrebbe essere nominato amministratore chi ne sia stato revocato dall'autorità giudiziaria per un determinato inadempimento alle funzioni attribuite. La stessa assemblea dei condomini può individuare delle ipotesi di incompatibilità per l'incarico o statuire criteri per designare la persona a cui affidare l'incarico della gestione dell'edificio. Generalmente viene ritenuta legittima la previsione del regolamento condominiale secondo cui la scelta dell'amministratore deve svolgersi nell'ambito dei vari condomini ovvero che debbano possedere determinati requisiti o titoli professionali, ciò posto che la norma statale costituisce un minimum che può essere integrato dalla volontà dei proprietari.

L'art. 1129 c.c. (*attuale formulazione ante riforma*) dispone che la nomina di un amministratore è necessaria quando il numero dei condomini sia superiore a quattro. Essa ha carattere inderogabile, atteso che la volontà assembleare non può sostituirsi al dettato specifico del legislatore, difatti la norma del codice crea un preciso principio regolatore dei rapporti di gestione delle parti comuni. Il legislatore si sostituisce alla volontà dei condomini, quando vi sia un determinato numero, ritenendo che per la miglior amministrazione delle parti comuni debba obbligatoriamente nominarsi un amministratore al fine di evitare contrasti e veti incrociati che potrebbero portare alla paralisi operativa. Una voce minoritaria della giurisprudenza ha ritenuto in passato valida la clausola di un regolamento condominiale predisposto dal costruttore dell'edificio riservandosi ad esso stesso l'amministrazione o la facoltà di delegare persona di sua fiducia, argomentando dal fatto che non si tratterebbe tanto della facoltà di nomina dell'amministratore, quanto piuttosto del potere di esercitarne le attribuzioni in modo personale o a mezzo di delegato. (in Foro It. 1960).

La nomina di un amministratore è certamente possibile negli edifici condominiali con meno di cinque partecipanti alla cosa comune, sul punto la norma del codice non pone alcun tipo di divieto, difatti rappresenta una

---

<sup>11</sup> Cfr. Cassazione 09 giugno 1994 n.5608 in Giustizia Civile 1995, I, 675 con nota di Triola.

soglia di partenza e non di arrivo. Sul punto anche la giurisprudenza è unanime, seguita anche dalla stessa dottrina maggioritaria<sup>12</sup>.

La giurisprudenza considera inefficaci quelle disposizioni inserite nei regolamenti condominiali che prevedono la nomina ad amministratore di determinati proprietari e condomini, che possiedono alcune caratteristiche generali, mentre non suscita dubbi la clausola che prevede la carica riservata ad un membro dell'assemblea delegando la scelta alla stessa assemblea del condominio, libera di scegliere il proprio amministratore (sull'argomento cfr. Trib. Napoli 21.3.1989).

Nel caso di mancata designazione di un amministratore troverà applicazione l'art.1105 c.c., relativo alla "comunione" in generale, configurandosi per ciascun partecipante la facoltà giuridica di amministrare la cosa comune, mentre nell'ipotesi di "mala gestio", ovvero inottemperanza ai doveri di corretta gestione, ciascuno dei proprietari potrà adire l'autorità giudiziaria per chiedere la nomina di un amministratore.

### **La nuova disciplina (mini riforma del condominio)**

Il legislatore italiano, dopo anni di dibattito politico, ha finalmente approvato la breve riforma dei principali istituti relativi al "condominio negli edifici", riscrivendo alcuni articoli del codice civile, in particolare sulle parti comuni, nonché modificando sostanzialmente la disciplina dell'amministratore condominiale. Vale la pena tratteggiare una breve panoramica delle novità introdotte. Gli articoli del codice che sono stati totalmente sostituiti sono i seguenti:

1. art. 1117; con l'inserimento degli artt.1117 bis; 1117 ter e 1117 quater;
2. art. 1118 ed art. 1122, con inserimento ulteriore dell'art. 1122 bis;
3. art. 1129 ed art. 1130 (nomina, obblighi ed attribuzioni dell'amministratore); con inserimento dell'art. 1130 bis;
4. art. 1134; art. 1136 ed art. 1137;
5. mentre anche nelle disposizioni di attuazione del codice civile e norme transitorie sono stati riformulati gli articoli dal 63 al 70.

Per quanto concerne la figura "*dell'amministratore del condominio*", ricordando che la riforma entrerà in vigore a giugno 2013, l'attuale articolo 1129 c.c. viene completamente riformulato. Le novità sono molteplici, partendo dalla previsione che la nomina diventa obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore ad otto, così aumentando la soglia

---

<sup>12</sup> Cassazione sent. 03.01.1966 n. 24; in Foro Italiano. Così anche Corte Appello di Napoli 16.1.1962 già in Riv. Giur. Edil. Con nota di SALIS.

La Dottrina conforme cfr. Branca, *Comunione e Condominio*; nonché Peretti-Griva *Il Condominio delle case. Diverse*; altresì Rizzi *Il Condominio negli edifici*, vol. II pp. 335.

numerica prevista sino ad oggi dal codice del 1942, nonché specificando i singoli obblighi dell'amministratore.

Si riporta di seguito il testo del nuovo articolo 1129.

1. L'articolo 1129 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1129. - (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). - Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario. Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio. Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso

comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore. In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica. Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla

consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi. Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è

tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata.

L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore. (segue ...)

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica».

Novità assoluta è quella riguardante l'estensione applicativa del nuovo articolo 1129 c.c. anche agli edifici di edilizia popolare ed economica, realizzati da enti pubblici, atteso che la precedente norma non prevedeva l'applicazione specifica per tale genere di edifici. Anche per tale fattispecie la figura dell'amministratore del condominio cambia radicalmente, la nomina diventa obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore ad otto, eliminando così dubbi e perplessità che erano state oggetto di contrasti giurisprudenziali. Il legislatore, dopo aver elencato i vari obblighi e compiti, nella ultima parte del novellato articolo 1129 c.c. introduce l'obbligo della nomina di un amministratore per i casi di edilizia popolare.

Per le case ed alloggi di edilizia popolare ed economica, vigevano alcune leggi speciali dettate appositamente per tale particolare categoria, ovvero il R.D. 28 aprile 1938, classificato come T.U. delle disposizioni sull'edilizia popolare, nonché legge n.231 del 1962.

Le questioni più dibattute riguardavano proprio la nomina e revoca dell'amministratore negli edifici popolari, in quanto la normativa speciale prevedeva che fino a quando non siano venduti gli appartamenti assegnati e non ne sia pagato l'intero prezzo, la gestione dello stabile spetta all'ente costruttore, anche se questi sia una società di costruzione senza scopo di lucro. Secondo la costante giurisprudenza la costituzione del condominio è legittima solo dalla data in cui tutti gli appartamenti siano stati venduti, mentre sino a tale momento "devono considerarsi illegittimi la nomina di un amministratore da parte degli assegnatari riuniti in assemblea ed i successivi atti di gestione dell'amministratore, tale illegittimità può essere fatta valere oltre che dalla società cui spetta l'amministrazione anche dall'assegnatario" (Cassazione Civ. 3925/ 96).

Nella fattispecie esaminata dalla Suprema Corte alcuni condomini proponevano opposizione contro i decreti ingiuntivi emessi dal Presidente del Tribunale di Roma con i quali aveva loro ingiunto il pagamento di spese e contributi condominiali in favore del condominio sito in Roma alla Via Pietralata. I proprietari condomini sostenevano nella loro opposizione che, in base alla normativa in materia di Edilizia Economica e Popolare, l'amministrazione degli alloggi spettava alla società Encadel, la quale aveva costruito il complesso immobiliare, ciò fino a quando non fossero stati venduti tutti gli appartamenti assegnati, nonché quando gli inquilini assegnatari, con contratto di locazione con patto di futura vendita, non avessero pagato il prezzo. Il condominio, formato dagli altri assegnatari degli alloggi, resisteva a detta opposizione sostenendo che la costituzione del medesimo condominio era avvenuta previa autorizzazione espressa della società che aveva realizzato lo stabile.

Il Tribunale di Roma, pur riconoscendo meritevole la tesi argomentata dagli inquilini oppositori, in base all'invocato art. 35 del R.D. 28/4/1165 (ove è previsto che la gestione del condominio spetta esclusivamente alla società costruttrice) riteneva comunque fondata la domanda principale del condominio ex art. 2041 c.c. per l'ottenimento delle spese condominiali. La Corte d'Appello di Roma, su appello formulato dagli inquilini, accoglieva la domanda degli stessi. La Corte territoriale riteneva che in base al citato art. 35 terzo comma del RD 1165 del 1938, applicabile nel caso in questione in virtù del rinvio operato dall'art. 2 del D.L.C.P.S. con n. 339/1947, la gestione spettava alla società costruttrice fino alla vendita di tutti gli appartamenti ed al pagamento dell'intero prezzo da parte degli acquirenti.

Si riteneva che l'iniziativa assunta dalla società costruttrice, in violazione dell'art. 35 del citato RD. 1165/38, nel senso di convocare i condomini per la costituzione formale del condominio, era del tutto illegittima ed non rituale.

Del pari veniva ritenuta illegittima la successiva costituzione del presunto condominio, così come la nomina di un amministratore e la gestione di fatto attuata. La Corte rilevava che la società costruttrice Encadel, non aveva partecipato neanche all'assemblea in cui era stato costituito "il condominio", difatti aveva successivamente contestato la legittimità, in tal modo non poteva ritenersi rilasciata una formale autorizzazione alla gestione diretta da parte degli assegnatari degli appartamenti. La stessa Corte di Cassazione, investita della questione, confermava la decisione adottata dalla Corte d'Appello, statuendo che: " In tema di alloggi di edilizia popolare ed economica, la regola desumibile dall'art. 35 comma 3 del r.d. 28 aprile 1938 n. 1165 (T.U. delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica) secondo la quale fino a quando non siano venduti gli appartamenti assegnati e non ne sia pagato interamente il prezzo, la gestione dello stabile spetta al costruttore, (applicabile anche se questi sia una società costituita per costruire senza scopo di lucro case da assegnare in locazione con patto di futura vendita e riscatto) deve considerarsi tuttora operante posto che il citato art. 35 non è stato abrogato dal d.lg. CPS n. 1600 del 1947, che non contiene alcuna diretta disposizione in tal senso. Ne consegue che con riguardo ad alloggi di edilizia popolare ed economica costruiti da una delle indicate società ed assegnati in locazione con patto di futura vendita, la costituzione del condominio è legittima solo dalla data in cui tutti gli appartamenti siano stati venduti, mentre sino a tale momento devono considerarsi illegittimi la nomina di un amministratore da parte degli assegnatari riuniti in assemblea ed i successivi atti di gestione dell'amministratore." (Cassaz. Sent. 3925/96).

Da segnalare, altresì, un orientamento maggioritario della Cassazione riguardo la validità del cosiddetto "*condominio di gestione*", inteso quale organismo di fatto, privo di un riconoscimento formale. La tesi giurisprudenziale ritiene che non possa parlarsi di "inesistenza o nullità" di un condominio "di gestione", costituito tra gli assegnatari di alloggi popolari prima dell'effettivo trasferimento in proprietà degli alloggi stessi, poiché esso "tende a realizzare finalità di gestione diretta di parte degli interessati secondo schemi formalmente omogenei a quelli del condominio in senso tecnico, con la conseguenza che ad esso ed al suo amministratore spetta la *legitimatio ad causam* per tutte le vicende processuali relative alla regolamentazione della gestione delle cose comuni ed al recupero delle quote di spesa dovute dai singoli assegnatari" (Cass., 9644/2006)13.

---

13 Cassazione Civile Sez. II del 27.4.2006 n. 9644; conforme sul punto anche Cassazione Civile Sez. II n. 23329 del 30 ottobre 2006.



Il legislatore della riforma ha previsto in maniera espressa che la “nomina obbligatoria” dell’amministratore, nel caso in cui il numero dei partecipanti al condominio sia superiore ad otto, è devoluta alla competenza dell’assemblea condominiale, stabilendo che in caso di eventuale inerzia di tale organo, è data la possibilità ai singoli condomini di presentare domanda al competente tribunale affinché provveda sulla nomina del previsto amministratore. L’articolo in esame prevede, altresì, che la facoltà di adire l’autorità giudiziaria per provvedere alla detta nomina è concessa anche al precedente amministratore dimissionario. Il tenore secco della norma lascia presupporre che tale adempimento sia piuttosto un obbligo (cioè un “onere”) che incombe sull’amministratore dimissionario, anziché una semplice facoltà lasciata alla discrezionalità dei condomini. Questo potrebbe tradursi nel fatto che l’amministratore dimissionario ha il preciso compito di attivarsi per la nomina del proprio sostituto, sia sollecitando i condomini, sia promuovendo da solo l’azione giudiziaria.

Con la nuova normativa gli obblighi gravanti sull’amministratore sono molteplici e vengono specificati in maniera dettagliata nel nuovo articolo 1129 c.c. Si parte dall’obbligo in capo al neo amministratore di comunicazione dei dati anagrafici e professionali, nonché del proprio codice fiscale, nonché del luogo dove vengono custoditi i registri obbligatori ed i documenti inerenti la gestione del condominio. La norma specifica che è obbligatorio indicare i giorni e le ore in cui i condomini possono prendere visione dei detti documenti contabili ed eventualmente estrarne copia di quelli ritenuti necessari. Lo stesso articolo prevede espressamente la comunicazione dei dati nel caso in cui si tratti di “società”, specificando la sede legale e la denominazione sociale.

Questo scioglie i dubbi interpretativi di cui si parlava innanzi, riguardo la possibilità di conferire l’incarico di gestione ed amministrazione ad una società e non ad una persona fisica, difatti tale specificazione lascia intendere la legittimità della nomina ad amministratore in favore di una società, purché i soci della stessa posseggano i requisiti prescritti dalla legge. Sul punto è utile confrontare anche il nuovo articolo 71 bis delle disp. Att. del c.c., introdotto con la riforma, il quale precisa i vari requisiti che devono possedere i soggetti candidati per esercitare le funzioni di amministratore. La norma sancisce che: *possono svolgere l’incarico di amministratore di condominio anche le società disciplinate nel titolo V del libro V del codice civile, in tal caso i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione* dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi. La perdita di uno dei requisiti previsti alle lettere a- b- c- d- e- del

primo comma dell'art. 71 bis disp att c.c. comporta la cessazione dell'incarico.

Secondo il nuovo articolo 1129 c.c. l'assemblea ha la facoltà e non l'obbligo (difatti il legislatore ha usato l'espressione "Può") di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza assicurativa per la responsabilità civile, onde garantire i condomini da eventuali danni cagionati dall'attività del nominato amministratore. La polizza dovrà essere adeguata nei massimali nel caso in cui l'assemblea deliberi lavori di tipo straordinario. Anche le previsioni inerenti i recapiti telefonici da affiggere sui luoghi di accesso del condominio, disciplinando casi specifici, mettono in evidenza la solerzia con cui il legislatore ha inteso formulare la normativa in questione.

Altra previsione di notevole rilevanza è quella che introduce l'obbligo dell'apertura di un conto corrente postale o bancario, intestato al condominio, dove far transitare tutte le somme sia incassate, sia in uscita per pagare le forniture e le spese di gestione dello stabile, fissando così il principio di trasparenza e legalità della gestione monetaria del condominio, con l'aggiunta previsione normativa della facoltà di ogni proprietario di verificare e controllare i flussi monetari e le singole operazioni contabili.

La nuova normativa prevede espressamente che l'incarico di amministratore ha durata di 1 anno, all'uopo viene precisato che non può essere disposta una nomina per un tempo superiore, difatti i rinnovi sono stabiliti sempre dello stesso tempo, inoltre la norma prevede che la revoca può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea con la stessa maggioranza prevista per la nomina, oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio.

*La nomina dell'amministratore deve essere deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze previste dal 2° comma dell'art. 1136 c. c., ovvero occorre la maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio, questo è quanto prevede la nuova normativa.*

Il nuovo articolo 1136 c.c. stabilisce che per le deliberazioni di nomina e revoca dell'amministratore, per le liti attive e passive, per le riparazioni straordinarie di notevole entità, per le deliberazioni da adottare ai sensi dell'art. 1117 quater (modifiche delle destinazione d'uso delle parti comuni); nonché per le deliberazioni ai sensi dell'art. 1120 secondo comma (innovazioni in materia di sicurezza dello stabile, barriere architettoniche, impianti TV centralizzati etc.); nonché ai sensi dell'art. 1122 ter (impianti di video sorveglianza degli stabili); devono essere sempre approvate con la maggioranza prevista dal 2° comma del medesimo articolo 1136, ovvero composta dal doppio requisito della maggioranza degli intervenuti e maggioranza di almeno il 50% del valore dell'edificio.

I costi dell'amministrazione condominiale, punto dolente per molti proprietari, secondo lo schema delineato dalla nuova legge di riforma potrebbero essere più gravosi del solito, in quanto aumentando gli obblighi ed i compiti dell'amministratore giocoforza le attività legate all'incarico si moltiplicheranno con un inevitabile aggravio dei costi per l'intero condominio. All'uopo è utile rileggere la previsione del nuovo articolo 1129 c.c., nella parte in cui prevede l'obbligo di apertura di un conto corrente postale o bancario ove far transitare tutte le somme di gestione del condominio. L'inciso contenuto nella norma, il quale stabilisce che ogni condomino ha facoltà di prendere visione ed estrarre copia dei documenti a "proprie spese", non sembra possa alleggerire i costi dell'intera gestione. L'obbligo dell'apertura di un conto corrente comporterà inevitabilmente costi aggiuntivi per i singoli condomini, quali le spese bancarie per la tenuta conto, le commissioni per le varie operazioni e gli altri piccoli costi di cui si compone ogni rapporto di conto corrente. Oggi giorno sarebbe assurdo pensare che i tassi attivi sulle somme depositate possano andare a compensare quelle somme negative derivanti dalle spese e commissioni trattenute dalla banca, difatti i tassi d'interesse di segno positivo oscillano tra lo 0,4% e 1%, nelle ipotesi migliori. Questo significa che molti di quegli edifici che avevano optato per una gestione di cassa, basata sui versamenti contanti, evitando l'apertura di un conto corrente (sono molti i condomini che hanno scelto tale strada) dovranno fare i conti con una nuova strategia di gestione.

Per quanto concerne la polizza assicurativa obbligatoria per l'amministratore non è dato desumere dal tenore della norma, se questa spesa debba gravare successivamente sul bilancio del condominio, ovvero se rimane nel tempo ad esclusivo carico del nominato amministratore. Altro elemento di novità è il preventivo di spesa che deve presentare il neo amministratore, quando dichiara all'assemblea di accettare l'incarico conferito, difatti la norma sancisce che: " L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta". Il legislatore ha previsto in maniera chiara che l'amministratore deve specificare in modo analitico l'importo del proprio compenso all'atto di accettazione della nomina, sanzionando l'inosservanza di tale precetto con la sanzione più grave prevista per i negozi giuridici, ovvero la nullità. Senza dubbio ciò significa che la legge di riforma è improntata ai principi di trasparenza e chiarezza, orientati a tutelare maggiormente le posizioni e gli interessi dei singoli proprietari.

Il regolamento di condominio è l'atto formale contenente le principali regole e norme relative all'uso delle cose comuni e per la tutela del decoro dell'edificio, nonché i criteri per la ripartizione delle spese del condominio secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascuno dei partecipanti. Nel caso in cui tale regolamento non viene formato dal costruttore originario dell'edificio, tale facoltà spetta a ciascun condomino che può prendere l'iniziativa per la "formazione del regolamento di condominio".

Le novità e le modifiche apportate all'art. 1138 c.c. consistono nella riformulazione del terzo comma, riguardo la maggioranza necessaria per l'approvazione del regolamento condominiale adeguandosi alla modifica del richiamato art. 1136 inerente le maggioranze qualificate per l'adozione di determinate deliberazioni. Il rinvio ai criteri stabiliti dall'art. 1136 secondo comma c.c., significa che per tale materia è richiesta la maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio. Il regolamento condominiale approvato dall'assemblea deve essere "allegato" al registro condominiale tenuto dall'amministratore concernente i verbali dell'assemblea. La novità più rilevante riguarda l'aggiunta di un successivo comma all'art. 1138 c.c., nel quale è previsto che il regolamento approvato e le norme in esso contenute "non possono vietare di possedere o detenere animali domestici", sancendo così il diritto dei singoli condomini a detenere nella propria abitazione animali domestici.

**SULL'OBBLIGO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO DI SPECIFICARE  
ANALITICAMENTE, A PENA DI NULLITÀ DELLA NOMINA STESSA, L'IMPORTO DEL  
COMPENSO PER L'ATTIVITÀ SVOLTA**

*(a cura dell'Avv. Domenico Di Leo)*

Secondo la disciplina vigente del condominio, accanto all'assemblea dei condomini, che resta l'organo decisionale principale attraverso cui il condominio esprime la propria volontà, la figura che di sicuro occupa un posto di primaria importanza è l'amministratore di condominio.

Dopo un lunghissimo e travagliato iter parlamentare è finalmente diventata legge, la riforma del condominio, autentica svolta storica all'interno del nostro ordinamento civilistico, perché ormai era una necessità di fatto, prima ancora che giuridica, procedere all'adeguamento delle norme condominiali per renderle operative verso le nuove esigenze e le nuove problematiche relative alla materia *de qua* emerse nel corso del tempo.

I punti più qualificanti riguardano la figura dell'amministratore, fulcro dell'intero sistema. Il ruolo dell'amministratore è fondamentale: con l'andar del tempo l'attività di gestione che egli è chiamato a svolgere è divenuta sempre più complessa, arricchendosi di adempimenti burocratici, doveri fiscali, responsabilità civili e penali e così via. La riprova sta nel fatto che la gestione amministrativa condominiale è affidata, nella maggior parte dei casi, a professionisti esterni alla compagine condominiale e all'uopo dotati – si spera – delle necessarie competenze, nell'acquisita consapevolezza che ormai essa non può più essere tenuta dal condomino più capace o semplicemente più disponibile a farsene carico, il quale, per quanto diligente possa essere nell'espletamento dell'incarico, ben difficilmente è in possesso delle conoscenze che attualmente necessitano per lo svolgimento di questa attività. Ciò spiega perché il legislatore, a tanti anni di distanza dall'entrata in vigore del codice civile, abbia avvertito la necessità di «professionalizzare» la figura, definendone con chiarezza i poteri, i doveri e le responsabilità, e prevedere allo stesso tempo un'adeguata tutela dei diritti dei condomini e dei terzi.

Prima di affrontare nello specifico il tema del compenso dell'amministratore, è opportuno indicare di seguito, in forma schematica, le due norme che definiscono i compiti e le responsabilità della nuova figura di amministratore di condominio.

La prima norma da cui prendere le mosse è di sicuro l'art. 9 legge di riforma, nel sostituire l'art. 1129 del codice civile, stabilisce puntualmente gli obblighi dell'amministratore, non previsti dalla precedente normativa. Tra i

principali, vi è:

- a) la necessità di fornire ai condomini, al momento della nomina, oltre ai propri dati anagrafici, e dati professionali per consentire la valutazione delle sue qualifiche e del suo operato;
- b) l'obbligo di tenuta del registro dei verbali di assemblea e di nomina e revoca dell'amministratore, nonché del registro di contabilità;
- c) l'obbligo, su richiesta dell'assemblea, di stipulare, a carico dei condomini, una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato; là dove, nel periodo del suo incarico, l'assemblea deliberi lavori straordinari, l'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza all'importo di tali lavori. A tutela dei condomini è poi previsto che, qualora l'amministratore fosse titolare di una polizza generale, questa debba essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca per lo specifico condominio le medesime condizioni previste la polizza individuale;
- d) l'obbligo di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio. Ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica. La previsione, recependo un orientamento già consolidato in giurisprudenza, risponde ad un'esigenza di trasparenza e di informazione, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi, nonché ad un'esigenza di chiarezza e di facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale;
- e) l'obbligo di eseguire prontamente il c.d. «passaggio di consegne» nel caso di cessazione dall'incarico (a qualsiasi titolo), e, sempre in tal caso, l'ulteriore obbligo di porre in essere le attività «urgenti», il tutto senza pretendere compensi aggiuntivi;
- f) il dovere di provvedere (salvo espressa dispensa dell'assemblea) alla riscossione forzata dei crediti condominiali entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso;
- g) il dovere, a pena di nullità della nomina, che all'atto dell'accettazione dell'incarico, di indicare con precisione ed univocità l'importo del relativo compenso;
- h) l'obbligo di affissione sul fabbricato amministrato (in posizione visibile) dell'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici dell'amministratore che garantisca la sua individuazione pubblica, con l'implicita finalità di renderlo prontamente contattabile in caso di necessità. Detto obbligo è esteso anche al singolo condomino incaricato di attività di

gestione nel caso di mancanza di un formale amministratore.

Ulteriori obblighi a carico dell'amministratore di condominio attengono al dovere di fornire al singolo condomino che ne faccia richiesta le opportune attestazioni in ordine allo stato dei pagamenti e delle pendenze giudiziali, all'esecuzione degli adempimenti fiscali (art. 10), alla convocazione annuale dell'assemblea per la presentazione del rendiconto (art. 10), al dovere di redigere il rendiconto con le indicazioni delle voci di entrata e di uscita e di ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, nonché al dovere di tenere la contabilità secondo precisi criteri (art. 11).

L'art. 1129 c.c., come modificato dalla l. 220/2012, indica espressamente 'le gravi irregolarità' che, accanto alla mancata presentazione del rendiconto, giustificano la revoca nei confronti dell'amministratore; la revoca è, in ogni caso, sempre possibile, occorrendo la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore o secondo quanto disposto dal regolamento condominiale. L'art. 9, che per comodità qui si riporta, prevede che 'La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità.

Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato. Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo. In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

Se questi sono gli oneri e le incombenze che caratterizzano il lavoro dell'amministratore, occorre comprendere chi può rivestire il ruolo, divenuto col passar del tempo sempre più delicato e responsabilizzato.

La legge 220/2012 ha previsto requisiti di ordine personale, morale e professionale. Infatti, l'art. 71 bis disp. att. c.c. prevede che potranno svolgere l'attività di amministratore di condominio coloro:

a) che abbiano il godimento dei diritti civili;

b) che non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge preveda la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a 2 anni e, nel massimo, a 5 anni;

c) che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) che non siano interdetti o inabilitati;

e) il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

f) che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

g) che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Qualora l'amministratore venga nominato tra i condomini dello stabile i requisiti di cui alle lettere f) e g) non saranno necessari. Non occorrerà, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né aver frequentato un corso di formazione iniziale, né svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.



A quanti, poi, hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno 1 anno nell'arco dei 3 anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma della disciplina condominiale, sarà consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g); resta salvo l'obbligo di formazione periodica. Per tali soggetti non saranno richiesti, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né l'aver frequentato un corso di formazione iniziale.

L'incarico di amministratore di condominio può essere assolto anche dalle società di cui al Titolo V del Libro V del codice civile (società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata). In questi casi, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali le società prestano i servizi.

Alla luce della nuova disciplina del condominio, l'art. 1129 c.c. prevede espressamente che per la disciplina del rapporto contrattuale tra condominio e amministratore debba farsi riferimento alle norme sul mandato: come accaduto in passato, questo vuol dire che le attività negoziali poste in essere dall'amministratore di condominio sono destinate a far sorgere rapporti obbligatori che producono effetti diretti nei confronti dei singoli condomini. La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando i condomini siano più di otto (8).

Fra le novità che caratterizzano la nuova figura dell'amministratore di condominio spicca l'obbligo di specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività professionale svolta. Giusta la premessa in riferimento alla disciplina normativa del mandato, occorre sgomberare il campo da un dubbio che nella prassi ha visto contrapposti gli amministratori, da un lato, e i condomini, dall'altro lato. Il dubbio attiene all'onerosità o meno della prestazione in favore del condominio. Infatti, mentre l'art. 1135 c.c. - che non è stato toccato dalla riforma - prevede al n. 1) che l'assemblea dei condomini provvede alla conferma dell'amministratore e all'eventuale retribuzione del medesimo, l'art. 1705 c.c. sul mandato ne presume l'onerosità. L'uso dell'aggettivo 'eventuale' ha fatto sì che ci si domandasse: cosa accade nel caso in cui l'assemblea non decide nulla in merito alla retribuzione? In sostanza l'attività dell'amministratore deve presumersi o non presumersi onerosa? La Cassazione, facendo espresso riferimento alle norme sul mandato e interpretando l'art. 1135 c.c. alla luce di queste disposizioni, si è orientata nel primo senso. In particolare, in una sentenza resa nel lontano 1987, si legge

che 'i rapporti fra amministratore e condominio sono regolati dalle disposizioni sul mandato:, in particolare, per quanto riguarda la retribuzione, dall'art. 1709 c.c. secondo cui – contrariamente a quanto stabilito dal corrispondente art. 1753 c.c. e, per quanto riguarda espressamente l'amministratore del condominio, dall'art. 16 del r.d.l. 56/1934 – il mandato si presume oneroso. In tale contesto normativo, l'art. 1135 c.c., n. 1), che considera 'eventuale' la retribuzione dell'amministratore, va inteso nel senso che l'assemblea può determinarsi espressamente per la gratuità (Cass. civ., sent. 16 aprile 1987, n. 3774).

Il punto fermo, quindi, pare essere questo: l'amministratore, a meno che l'assemblea non abbia specificato che la gratuità dell'incarico è il presupposto per l'accettazione della nomina, ha diritto ad essere retribuito per l'opera svolta. La misura del compenso, come per tutte quelle attività non regolamentate, è completamente rimessa al mercato. Ciò vuol dire che sarà compito delle parti trovare un accordo sul quantum che l'amministratore ha diritto di percepire. In assenza di tariffari vincolanti per legge e sempre in ossequio di quanto disposto dall'art. 1705 c.c., il compenso dovrà essere stabilito dal giudice. Ad ogni modo è bene specificare che il mandatario, per legge, deve compiere determinati atti; ciò fa sì che nell'esame di un preventivo si possano verificare quelle voci di compenso legittime e quelle che, invece, possono essere contestate.

Con la riforma, le attribuzioni a carico dell'amministratore sono contemplate nell'art. 1130 c.c., che per opportunità si riporta di seguito:

'Art. 1130. - (Attribuzioni dell'amministratore). - L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata

all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni'.

Ed ancora: l'art. 1131 c.c. conferisce all'amministratore il potere/dovere di agire e resistere in giudizio, l'art. 66 disp. att. c.c. lo legittima a convocare l'assemblea condominiale ogni qualvolta ne ravveda la necessità e l'art. 70 disp. att. c.c. specifica che laddove il regolamento condominiale lo preveda può essere irrogata una sanzione pecuniaria per la sua inosservanza. A questi atti devono unirsi tutti quelli che sono necessari per il compimento dei primi. Se l'amministratore presenta un preventivo nel quale specifica che il suo compenso è determinato nella misura di certa somma per unità immobiliare (o per condomino, o in misura fissa per tutto l'edificio), in quella somma devono essere considerate inserite tutte le attività appena elencate e quelle strumentali che siano necessarie per la loro esecuzione. Così ad esempio, con riferimento al fatto se la voce 'convocazione dell'assemblea' debba considerarsi compresa nel compenso base o meno, sebbene in dottrina non vi sia unanimità di vedute, la Cassazione ha affermato che "sarebbe assurdo consentire all'amministratore, cui

demandato il compito di convocare l'assemblea ordinaria e straordinaria, di incrementare il suo compenso, con iniziative più o meno giustificate, convocando a suo piacimento l'assemblea dei condomini in sessione straordinaria" (Cass. civ., sent. 12 marzo 2003 n. 3596). Nella medesima pronuncia, la S.C. ha avuto modo di precisare che nel preventivo di compenso che l'amministratore sottopone all'attenzione dell'assemblea dei condomini deve essere compresa la partecipazione all'assemblea condominiale. Infatti la S.C. ha affermato che 'sebbene tra i compiti dell'amministratore enumerati dal codice non sia espressamente prevista la sua partecipazione all'assemblea ordinaria e straordinaria, in ragione dei rapporti di fatto e di diritto che tra l'amministratore e l'assemblea intercorrono ed avuto riguardo a ciò che comunemente avviene sulla base del convincimento di osservare un imperativo giuridico, la sua presenza alle riunioni del collegio deve ritenersi compresa tra i compiti istituzionali di amministrazione" (Cass. civ., sent. 12 marzo 2003 n. 3596). Alla medesima conclusione bisogna giungere se si guarda all'adempimento degli oneri fiscali - essendo l'amministratore un sostituto d'imposta - il cui costo è compreso nella proposta di compenso avanzata dall'amministratore.

Come in un qualsiasi contratto anche per la conclusione dell'accordo tra amministratore e condominio è necessaria una proposta ed un'accettazione. Nel caso di nomina assembleare il modo di raggiungere tale risultato è duplice:

- a) l'amministratore presenta un preventivo esponendo i servizi offerti ed il relativo prezzo e l'assemblea lo nomina accettando la sua proposta;
- b) l'assemblea nomina l'amministratore offrendogli un determinato compenso.

Può anche accadere che alla proposta dell'amministratore segua una controproposta del condominio e che all'offerta dell'assemblea segua una controfferta del mandatario. In ogni caso, l'accordo si perfeziona al momento della presa in consegna del carteggio dal precedente amministratore. Qualora vi fosse contrasto tra quanto proposto nel preventivo e quanto stabilito dall'assemblea (senza che naturalmente vi siano contestazioni fin dall'assunzione dell'incarico) prevale sempre il contenuto della deliberazione dell'assemblea (in tal senso cfr. Cass. civ. sent. 24 marzo 2009 n. 7057).

Per quanto sin qui detto, in merito al compenso eventualmente preteso dall'amministratore di condominio in relazione all'esecuzione di lavori straordinari, può valere la seguente riflessione. A rigor di logica, gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere deliberati dall'assemblea, salvo il caso d'urgenza (art. 1135 c.c.). Poiché fra i compiti dell'amministratore

rientra quello di eseguire le deliberazioni assembleari, nulla più di quanto pattuito all'atto della nomina è dovuto all'amministratore per l'attività prestata in occasione dell'esecuzione dei lavori. Diversamente, per l'attività svolta in relazione agli interventi straordinari disposti d'urgenza, e quindi al di fuori dell'organo decisionale del condominio, essendo riconducibili a vicende non prevedibili e non ricadenti nell'ambito delle sue attribuzioni ordinarie, l'amministratore potrà richiedere un compenso extra.

Diverso, invece, il caso di lavori straordinari per i quali l'assemblea, in sede di approvazione del preventivo o dei lavori stessi, abbia deciso di riconoscere al proprio mandatario un compenso extra per l'opera prestata in quell'occasione (es. contabilità lavori, ripartizione di costi ecc.). In quel caso, essendo la determinazione del compenso rimessa alla libera contrattazione delle parti, la richiesta di pagamento dell'extra deve essere considerata legittima.

In conclusione, si può affermare che, in punto di determinazione del compenso dell'amministratore, la legge 220/2012 introduce un importante elemento di novità, utile a rendere trasparenti i rapporti fra l'amministratore e il condominio. In tal senso, l'art. 1129 c.c., co. *quaterdecies*, impone all'amministratore il dovere, a pena di nullità della nomina, che all'atto dell'accettazione dell'incarico e del suo rinnovo, di indicare con precisione ed univocità l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta; in altri termini, questo vuol dire che l'amministratore deve essere trasparente nei rapporti con il condominio, indicando a chiare lettere l'importo esatto del suo compenso, senza brutte sorprese per gli ignari condomini, pena la nullità della nomina oltre che, eventualmente, alla sua personale responsabilità, civile e/o penale a seconda dei casi.

## **SULL'OBBLIGO DI POLIZZA RC PROFESSIONALE PER L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO SU DELIBERA ASSEMBLEARE**

*(a cura dell'Avv. Domenico Di Leo)*

Alla luce della riforma del condominio, introdotta con la l. 220/2012, l'amministratore di condominio deve essere coperto da una polizza assicurativa, a carattere obbligatorio. Infatti, al momento del conferimento dell'incarico, l'assemblea condominiale, quale organo decisionale del condominio, con delibera può chiedere al professionista di presentare una polizza assicurativa a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento dell'incarico conferito. Se l'amministratore non produce il documento richiesto, la nomina è nulla. Infatti, l'art. 1129 c.c. prevede che 'L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina, ove richiesto, deve presentare ai condomini, sotto pena di nullità della nomina stessa, una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato.

Inoltre, la novella del 2012 ha previsto che i massimali della polizza di assicurazione non potranno essere inferiori all'ammontare dell'importo dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dall'assemblea, massimali che saranno suscettibili di adeguamento nel caso in cui, durante lo svolgimento dell'incarico di amministratore, l'assemblea deliberi l'attuazione di lavori straordinari. L'adeguamento dei massimali non potrà essere inferiore all'importo di spesa deliberato e dovrà essere effettuato contestualmente all'inizio dei predetti lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio. □

Fatta questa premessa, dalla lettura delle norme emerge un primo dubbio: secondo la lettera della norma, la copertura assicurativa serve a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato. Tuttavia, la norma tace sulla natura – dolosa o colposa – dei comportamenti che possano cagionare eventuali danni. Al fine di dare una adeguata risposta giuridicamente valida, occorre tener presente che lo svolgimento dei compiti affidati all'amministratore dall'assemblea di condominio avviene secondo lo schema del mandato: in tema di mandato, la norma contenuta nell'art. 1710 c.c. fissa nella diligenza del buon padre di famiglia il criterio per valutare la condotta del mandatario. Questo consente di affermare che sicuramente l'amministratore risponde civilisticamente per gli atti colposi e dolosi ai sensi e per gli affetti della predetta norma, ferma restando la

responsabilità penale del medesimo per condotte tipiche che configurano un fatto di reato. Pertanto, i danni dovuti al mancato pagamento o al ritardato pagamento, determinato da colpa o dolo, rientrano sicuramente nella polizza assicurativa obbligatoria; l'eventuale appropriazione indebita consumata a danno del condominio da parte dell'amministratore, continua ad essere disciplinata dalle norme penali di diritto pubblico e, perciò, non interferenti con la disciplina dei rapporti interni fra condomini e amministratore. Inoltre, escludere dalla copertura assicurativa i comportamenti penalmente rilevanti ha l'effetto, tutt'altro che secondario, di non far lievitare eccessivamente i premi assicurativi i cui costi, giova ribadirlo, ricadono sui condomini. E questo potrebbe rappresentare un disincentivo alla richiesta di polizze assicurative da parte dei condomini – dato che si tratta di una richiesta oggetto di deliberazione condominiale – proprio in vista del contenimento dei costi che l'assemblea condominiale dovrà sostenere. In definitiva, la previsione normativa della copertura assicurativa non si traduce in una garanzia per il condomino ma addirittura in un possibile intralcio alla sua tutela nei confronti di un amministratore ai limiti della legalità.

Benché non ancora vigenti, le nuove norme in materia di condominio Ad ogni modo esse rappresentano un problema particolarmente sentito che, in assenza di disposizioni legislative, è totalmente rimesso alla libera contrattazione tra le parti. Occorre prendere le mosse dall'art. 1882 c.c. per capire cos'è una polizza assicurativa, anche se non è questa la sede per sviscerare i mille profili interessanti e dibattuti in tema di assicurazione. In base alla lettera della predetta norma, l'assicurazione è il contratto col quale l'assicuratore, verso il pagamento di un premio, si obbliga a rivalere l'assicurato, entro i limiti convenuti, del danno ad esso prodotto da un sinistro, ovvero a pagare un capitale o una rendita al verificarsi di un evento attinente alla vita umana'.

In sostanza, quindi, il condominio potrebbe chiedere all'amministratore di stipulare un contratto con una compagnia assicurativa che garantisca per gli eventuali danni che la compagine dovesse subire a causa di errori di gestione. Non solo. Giova premettere che la professione di amministratore di condominio rientra nella categoria delle professioni intellettuali e dunque il professionista assume un obbligo di mezzi e non di risultati nei confronti del condominio – cliente. È appena il caso di accennare al fatto che le professioni senza l'obbligatoria iscrizione ad un albo professionale sono oggetto, al momento in cui si scrive, di forte attenzione da parte del legislatore e si discute sulla possibilità o meno che l'avvocato possa svolgere i compiti di amministratore di condominio. A parte questa notizia fornita per

amor di completezza – la cui esposizione merita uno spazio *ad hoc* resta il fatto che stipulare una polizza sulla responsabilità civile professionale serve al condominio quanto al professionista, onde metterlo al riparo da eventuali richieste di risarcimento da parte dei clienti.

Una adeguata polizza di assicurazione sulla responsabilità civile professionale dell'amministratore di condominio dovrebbe coprire tutti i danni che possono essere arrecati ai clienti nello svolgimento della propria attività di amministratore di condominio (durante lo svolgimento di tutte quelle attività per le quali a norma di legge un amministratore di condominio può emettere fattura. In tutti questi casi l'assicurazione serve a tenere indenne l'assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitali, interesse e spese) sono normalmente sempre compresi, a titolo d'esempio:

- a) appalti di lavori e di forniture concernenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili amministrati;
- b) danni conseguenti a perdita, smarrimento, distruzione e/o deterioramento di atti, documenti, titoli non al portatore, purché non derivanti da incendio, furto o rapina;
- c) sanzioni di natura fiscale, amministrativa, multe, ammende inflitte ai clienti per fatto colposo imputabile all'assicurato;
- d) danni conseguenti a smarrimento di chiavi degli immobili in suo affidamento per vendita o locazione;
- e) fatti colposi o dolosi dei suoi dipendenti o collaboratori risultanti dalla registrazioni contabili e amministrative dell'assicurato.

Concludendo sul punto, si può affermare che, a prescindere dagli obblighi di legge, la polizza assicurativa è uno strumento di garanzia sia per il condominio – che in breve tempo rispetto ad un ordinario giudizio di accertamento della responsabilità dell'amministratore potrebbe vedersi risarcito il danno provocato da errori del proprio mandatario – che per l'amministratore il quale, oltre a vedersi manlevato per i rischi professionali oggetto della copertura assicurativa, potrebbe vedersi rimborsate le spese per la propria tutela legale. Molte polizze offerte attualmente dalle compagnie assicurative prevedono questo tipo di garanzia. La riforma del codice civile in materia di condominio negli edifici imporrebbe l'assicurazione professionale, a pena di nullità dell'atto di nomina, solamente se richiesta dell'assemblea.

Ad ogni buon conto, per riepilogare sulla funzione della polizza, essa è da ritenersi un buon strumento a garanzia dell'espletamento dell'incarico



dell'amministratore, tanto per il condominio, che avrebbe maggiori garanzie nel caso di errori del legale rappresentante, tanto per il mandatario stesso che potrebbe vedersi garantito anche per delle leggerezze che, diversamente, potrebbero essere pagate a caro prezzo.

## IL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE OBBLIGATORIO

(a cura dell'Avv. Mario Di Lorenzo)



**Il 18 giugno 2013 entreranno in vigore le norme<sup>14</sup> di modifica** alla disciplina del condominio negli edifici **introdotte dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220.**

La trasparenza gestionale perseguita dal legislatore si appalesa al VII comma dell'art. 1129 c.c. (modificato dall'articolo 9 della Legge 220/2012), che recepisce l'ormai solida corrente giurisprudenziale<sup>15</sup>, che da anni imponeva il conto corrente del condominio, nonostante nessuna norma di legge ponesse in capo al legale rappresentante della compagine una simile incombenza.

L'amministratore fino a poco tempo fa aveva l'**obbligo** di aprire il conto solo in **caso di previsione del regolamento condominiale ovvero di specifica deliberazione assembleare.**

Il nuovo art. 1129 c.c. introduce una serie di importanti doveri in capo all'amministratore condominiale, che vanno ad integrare il contenuto base del contratto di mandato<sup>16</sup>; tra questi, il menzionato obbligo di aprire un conto corrente condominiale ad hoc per i contributi e le spese condominiali del singolo condominio, pena l'impossibilità di compiere operazioni sopra i 1.000 euro, sia verso i fornitori (pagamento fatture per acquisto di beni e

<sup>14</sup> Per la consultazione del testo: [www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2012-12-11;220](http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2012-12-11;220)

<sup>15</sup> *"...l'amministratore che non apre un conto corrente intestato al condominio è revocabile giudizialmente per fondati sospetti di gravi irregolarità"*. Trib. Salerno 03/05/2011; *"L'amministratore di un condominio può aprire un conto corrente, per la gestione amministrativa, senza l'autorizzazione dell'assemblea"*. Cass., n. 7162/2012. Secondo i giudici di Piazza Cavour l'amministratore di condominio era comunque tenuto ad aprire un conto separato per esigenze di trasparenza e informazione. Per un approfondimento vedi Manuela Rinaldi, *Conto corrente condominiale: amministratore può aprirlo senza autorizzazioni*, in [www.altalex.com/index.php?idstr=26&idnot=18437](http://www.altalex.com/index.php?idstr=26&idnot=18437) vedi anche giurisprudenza contrastante Cass., n. 10199/2012 con nota di Alessandro Gallucci, in <http://condominiale.lavorincasa.it/2012/06/delibere-e-conto-corrente-condominiale> Vedi anche: Paola Pontanari, *Il condominio titolare di un conto corrente*, in [www.4ensicmag.com/diritto-civile/il-condominio-titolare-di-un-conto-corrente/](http://www.4ensicmag.com/diritto-civile/il-condominio-titolare-di-un-conto-corrente/)

<sup>16</sup> L'art. 1129 c.c. evidenzia espressamente come per la disciplina del rapporto contrattuale tra condominio e amministratore debba farsi riferimento alle norme sul mandato (Sezione I, Capo IX, Titolo III, Libro IV del Codice Civile).

servizi), sia verso i condomini (riscossione quote condominiali), al fine di evitare che possa sorgere confusione tra il patrimonio suo personale e quelli dei diversi condomini amministrati, nonché tra questi ultimi (si pensi alle ingenti spese di ristrutturazione edilizia, interventi straordinari, etc.).

Il conto corrente dedicato, sia bancario che postale, dovrà essere intestato al condominio e di facile accesso - intermediato dall'amministratore - per tutti i condomini<sup>17</sup>.

Per l'apertura del conto condominio, l'amministratore deve presentare all'Istituto di Credito la documentazione attestante:

- la nomina dell'amministratore,
- la durata dell'incarico,
- la copia della delibera assembleare,
- l'autorizzazione all'apertura del conto corrente,
- i poteri conferiti all'amministratore in ordine all'apertura e gestione del conto,
- una copia del regolamento di condominio,
- il codice fiscale del condominio.



Nonostante l'apertura del conto e la firma spetti all'amministratore, il titolare del rapporto con la banca è il condominio che tramite l'assemblea può nominare un delegato alla gestione e al controllo del conto corrente stesso<sup>18</sup>.

Il condomino può in ogni momento chiedere ed ottenere, a sue spese, l'estrazione di copie della rendicontazione contabile<sup>19</sup>.

La firma e la gestione del conto corrente spetteranno, ovviamente, all'amministratore nella qualità di rappresentante dei condomini appositamente nominato con idonea delibera<sup>20</sup>.

Alla fine dell'incarico, l'amministratore deve consegnare la documentazione in suo possesso ed eseguire ogni azione atta ad evitare pregiudizio all'interesse comune del condominio senza diritto ad ulteriore compenso.

A quanto sopra si deve aggiungere che per la mancata apertura o uso del conto corrente condominiale i condomini, anche singolarmente, potranno

---

<sup>17</sup> Fausto Moscatelli, *Il Nuovo art. 1129 cc*, in [www.anacimilano.it](http://www.anacimilano.it)

<sup>18</sup> [www.money360.it/conti\\_correnti/guida\\_conti\\_correnti/condominiale.jsp](http://www.money360.it/conti_correnti/guida_conti_correnti/condominiale.jsp)

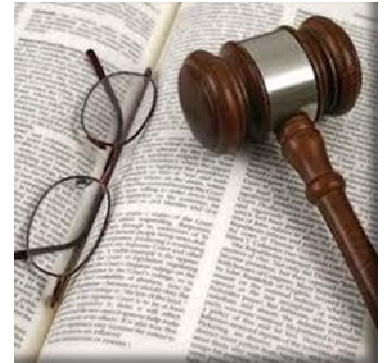
<sup>19</sup> Fonte: [www.condominiobari.it/news\\_-\\_conto\\_corrente\\_condominiale.html](http://www.condominiobari.it/news_-_conto_corrente_condominiale.html)

<sup>20</sup> Per un approfondimento tecnico vedi: *Conto Condominiale*, in [www.conto-corrente.com/guida/conto-condominiale.html](http://www.conto-corrente.com/guida/conto-condominiale.html)

chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea<sup>21</sup>, ciascun condomino potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria e in ipotesi di accoglimento della domanda, per le spese legali, avrà titolo di rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta potrà rivalersi sull'amministratore revocato. La norma è sancita al comma XI n. 3 dell'articolo citato.

La nuova disposizione risponde, dunque, all'esigenza di elementare trasparenza e informazione nell'amministrazione di somme di denaro altrui, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi e la chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale.



---

<sup>21</sup> Per un approfondimento: Daniele MINUSSI, *Revoca dell'amministratore di condominio*, in [www.e-glossa.it/wiki/revoca\\_dell'amministratore\\_di\\_condominio.aspx](http://www.e-glossa.it/wiki/revoca_dell'amministratore_di_condominio.aspx)

## SULL'OBBLIGO DI ADEMPIERE AGLI OBBLIGHI FISCALI DEL CONDOMINIO E OBBLIGO DI RENDICONTO ENTRO 180 GIORNI

*(a cura della D.ssa Federica Federici)*

La legge di riforma prevede un generico dovere per l'amministratore di "**eseguire gli adempimenti fiscali**". Tali adempimenti si possono agevolmente schematizzare in:

- obbligo di curare il registro dell'**anagrafe dei condomini**, con specificazione del relativo contenuto e previsione di obblighi a carico dei condomini finalizzati ad un continuo aggiornamento dei dati trattati;
- puntuale specificazione della tenuta del registro dei verbali, comprendente anche la redazione del c.d. **verbale di diserzione** (riguardante l'assemblea non costituita causa assenze), e "registrazione" delle dichiarazioni dei singoli;
- previsione della **tenuta di alcuni registri**, indicati in quello della "nomina e revoca dell'amministratore", ed in quello di "contabilità" (relativo, quest'ultimo, ai "movimenti" giornalieri, con possibilità dell'adozione di modalità informatizzate);
- obbligo di **conservazione di tutta la documentazione** inerente alla gestione del condominio, comprensiva di quella attestante le condizioni tecnico/amministrative dell'edificio;
- dovere di fornire al singolo condomino che ne faccia richiesta le opportune "**attestazioni**" in ordine allo stato dei pagamenti e delle pendenze giudiziali;
- previsione del termine di 180 giorni per la prestazione del **rendiconto annuale**.

**In particolare, circa il rendiconto annuale, va evidenziato** il "novellato" art. 1130bis c.c., riguardante la redazione del **rendiconto annuale**, la cui presentazione, configura - appunto - uno dei "doveri" più importanti per l'amministratore, il quale, in tale ottica, va considerato come qualunque gestore di patrimonio/i altrui. Ne deriva che il nuovo rendiconto non è più semplicemente un documento contabile con il quale si giustificano entrate ed uscite, ma diventa un modo con cui l'amministratore di condominio giustifica, mediante una relazione e

non solo con numeri, le varie spese e approfondisce vari aspetti della gestione del condominio.

Circa la predisposizione del rendiconto, questo sembrerebbe doversi redigere con il criterio misto (nel silenzio della legge), ossia con quello di cassa e con quello di competenza. Quest'ultimo riassume meglio le entrate e le uscite nel corso dell'anno, mentre quello di cassa informa i condomini sulle date di pagamento anche se si riferiscono a forniture della gestione precedente.

In ogni caso il nuovo rendiconto annuale deve essere il più chiaro possibile in modo che tutti i condomini abbiano coscienza delle entrate e uscite di gestione.

Il rendiconto deve poi essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea del condominio che deve avvenire entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio. Nel rendiconto andranno evidenziate non solo le spese della gestione annuale ma anche quelle che dovranno essere sostenute nell'anno successivo in modo da salvaguardare coloro che acquistano casa in condominio tra un esercizio e l'altro.

Qualora l'amministratore non provveda alla presentazione del rendiconto ed alla relativa approvazione nel termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio può essere revocato dall'incarico da parte dell'autorità giudiziaria.

L'innovazione prevista dal legislatore della riforma riguarda vari aspetti del rendiconto, e, in particolare, si concretizza nelle previsioni per cui dovrà contenere una serie di specifiche voci contabili indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino:

- è necessario dare conto delle **voci di entrata e di uscita**, della situazione patrimoniale, dei fondi e/o delle riserve disponibili, al fine di consentire un'immediata verifica;
- v'è obbligo di tenere un **registro di contabilità**<sup>22</sup>, un riepilogo finanziario, nonché una nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e dei rapporti pendenti;
- è attribuita all'assemblea la facoltà, "in qualsiasi momento", di nominare un **revisore dei conti**, anche con riferimento a più annualità precedenti;

---

<sup>22</sup> Si tenga presente in ogni caso che tutti i flussi finanziari del condominio (sia in entrata che in uscita) devono obbligatoriamente transitare attraverso un apposito c/c intestato al condominio.

- i documenti contabili sono sempre visionabili da parte dei condomini, e ne deve essere assicurata la **conservazione almeno decennale** (dalla data di registrazione).

Inoltre, con discutibile collocazione all'interno di tale articolo (e non, più opportunamente, nelle norme riguardanti l'assemblea), la riforma contempla anche la possibilità di nomina di un "consiglio **di condominio**" con funzioni consultive e di controllo (come, peraltro, già pacificamente possibile per la giurisprudenza).

Sotto altro aspetto, va evidenziato che l'art. 1131 c.c. è lasciato sostanzialmente invariato (fatta eccezione per una piccola correzione con funzioni di coordinamento testuale), con ciò sostanzialmente mancando alle necessità di chiarimento sul funzionamento della c.d. **legittimazione processuale** (attiva e/o passiva) attribuita all'amministratore, non fugate nemmeno dal recente autorevole intervento in materia delle Sezioni Unite della Suprema Corte.<sup>23</sup>

Con la riforma è stato poi introdotto l'obbligo di tenuta della contabilità e di rispondere a eventuali richieste degli Uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale, ex art 32, comma 1, n. 8-ter, dello stesso D.P.R. 600/1973. Inoltre si tratta di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori, ex art. 7, comma 9, D.P.R. 605/1973. Altro obbligo è quello di ritenuta d'acconto Irpef sui pagamenti effettuati dal condominio nonché sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore, ex art. 23 e 25 del citato decreto del presidente della Repubblica.

L'art. 1130-bis c.c., nel prevedere finalmente una disciplina specifica per la rendicontazione dell'amministratore di condominio, prevede ora un rendiconto condominiale annuale che. In particolare, si prevedono come elementi imprescindibili del rendiconto: il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e una relazione accompagnatoria, esplicativa della gestione annuale, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

L'assemblea, inoltre, potrà, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio.

Viene specificato dalla nuova disposizione codicistica che i condomini e i titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

---

<sup>23</sup> Cfr. Cass. Sez. Un. n. 18331/2010.

Le scritture e i documenti giustificativi devono quindi essere conservati dall'amministratore per dieci anni dalla data della relativa registrazione.



## **OBBLIGO DI RENDICONTO DI BILANCIO CON REDAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE DEL CONDOMINIO E RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA**

*(a cura del Dott. Giacomo Bonanno)*

La Legge 11 dicembre 2012 n.220, che riforma la disciplina del condominio e che entrerà in vigore il 18 giugno 2013, si prefigge di ammodernare l'impianto normativo e di snellire le procedure interne, al fine di assicurare una maggiore trasparenza dei bilanci e degli oneri di spesa a salvaguardia degli interessi dei singoli condomini.

Volendo analizzare la *quaestio* inerente la rendicontazione, occorre menzionare l'art.1130 cod. civ. secondo il quale l'amministratore del condominio deve redigere e successivamente presentare all'assemblea ai fini dell'approvazione il rendiconto condominiale. Quest'ultimo, secondo le previsioni del nuovo art.1130 *bis* cod. civ. contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Esso si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione di approvazione del rendiconto è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.

I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

Con l'entrata in vigore della nuova disciplina del condominio, il legislatore ha inteso regolamentare ed unificare il sistema di gestione della contabilità condominiale chiarendo che oltre al rendiconto e riparto delle spese sostenute e degli incassi avvenuti nel corso di una gestione ordinaria o straordinaria, è indispensabile mettere a disposizione dei condomini: uno stato patrimoniale e l'elencazione dei fondi disponibili e delle eventuali riserve.

La legge 220/2012, elenca la documentazione da allegare al rendiconto condominiale.

In particolare:

a) il registro di contabilità. Tale registro, comprende tutti i movimenti in entrata ed in uscita che riguardano il condominio e che devono essere registrati in ordine cronologico entro e non oltre 30 giorni dalla data di effettuazione dei movimenti stessi. In pratica con il registro di contabilità l'amministratore deve necessariamente evidenziare dettagliatamente i seguenti movimenti:

- 1) Fatture e/o documenti contabili in entrata in attesa di essere pagati;
- 2) Pagamenti delle fatture e dei documenti di cui al punto precedente;
- 3) Dettaglio incassi delle rate condominiali;
- 4) Elenco di ogni altra registrazione contabile che riguardi il condominio;

b) il riepilogo finanziario. Per struttura e caratteristiche si potrebbe definire come lo stato patrimoniale del condominio, in quanto rappresenta una "fotografia" della situazione, definendo lo stato delle attività e passività, enucleando crediti, debiti ed eventuali fondi di riserva. Il riepilogo finanziario ha quindi la finalità di individuare la situazione dello stato patrimoniale del condominio amministrato;

c) la nota sintetica esplicativa. È un documento che ha la finalità di descrivere sinteticamente l'intera gestione annuale, dando conto non solo dei rapporti in corso, ma anche delle questioni pendenti. Con tale nota l'amministratore anticipa, di fatto, ciò che poi andrà a spiegare ai condomini in assemblea, evidenziando l'andamento dell'esercizio e delle ragioni che hanno portato a significativi scostamenti delle varie voci di spesa rispetto a ciò che era stato preventivato.

In riferimento alla forma ed ai principi di redazione del rendiconto, l'attenzione va posta sugli obiettivi che lo stesso persegue. La *ratio legis* alla base della disposizione di cui all'ultimo comma dell'art.1130 c.c. va intesa dunque quale dovere dell'amministratore di "rendere il conto della sua gestione", affinché il condomino possa esercitare il suo diritto di controllo sull'operato dello amministratore stesso.

Pertanto, il primo principio da seguire nella redazione del rendiconto condominiale è quello della chiarezza, come richiamato nella prima parte del comma 2 dell'art. 2423 c.c., ossia *esporre con semplicità le voci che compongono il rendiconto*. Nell'interesse della collettività condominiale è necessario, che il rendiconto sia adattabile ad ogni dimensione gestionale, che da un lato deve osservare le comuni regole di tecnica contabile, dall'altro esporre con semplicità le voci che lo compongono, sia singolarmente che nell'insieme, onde consentirne la comprensione anche a coloro che non sono dotati di adeguate conoscenze di tecnica contabile.

Un secondo principio è quello della rappresentazione veritiera e corretta, in applicazione analogica della disposizione di cui alla seconda parte del

comma 2 dell'art.2423 c.c., ossia riportare con puntuale "esattezza" la situazione patrimoniale e finanziaria del condominio, con la possibilità del loro riscontro in ogni momento.

Per completezza espositiva, occorre menzionare la relazione dell'amministratore che rappresenta la risposta ad una esigenza di crescente partecipazione alla vita condominiale. Si tratta infatti di uno strumento che vuole favorire il dialogo e il confronto ed aiutare a individuare le priorità nelle scelte dell'amministrazione. In questo senso, l'introduzione della Relazione nelle amministrazioni condominiali può rappresentare un'occasione per dotarsi di metodologie e strumenti più efficaci nei processi di formulazione e valutazione delle politiche di gestione.

Infine, l'amministratore condominiale deve svolgere l'incarico ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia sia nei pagamenti che nella riscossione delle quote condominiali. Infatti tra le ipotesi di revoca dell'amministratore, nei casi di grave irregolarità, vi rientrano: l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale e la mancata trasparenza tra la gestione del patrimonio condominiale e quello personale.

Alla luce delle pregresse considerazioni, l'obbligo del rendiconto rappresenta la funzione più rilevante ai fini della trasparenza nell'amministrazione, anche se solo la futura prassi, ci dirà se questa riforma riuscirà a far governare e amministrare in modo più efficiente i condomini rispetto al passato.

## **OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DECENNALE DELLA DOCUMENTAZIONE E LA POSSIBILITÀ DI NOMINARE UN REVISORE**

*(a cura della Dott.ssa Francesca Lucchese)*

Dopo il novellato art. 1130 c.c. la Legge 11 dicembre 2012, n. 220 (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici) ha inserito l'art. 1130 bis-Rendiconto condominiale. La nuova norma ha un forte impatto sugli obblighi di conservazione della documentazione condominiale, infatti la legge, recependo gli orientamenti emersi nella giurisprudenza di legittimità, ha imposto l'obbligo di conservazione "delle scritture e dei documenti giustificativi per dieci anni dalla relativa registrazione".

Ciò detto, emerge in maniera chiara l'intento del legislatore di imporre la piena trasparenza nella gestione contabile del patrimonio condominiale: ogni dato deve essere dichiarato in modo da consentirne una immediata verifica.

Attraverso il vaglio analitico della norma sopra citata, emergono alcune questioni di carattere pratico. Ci si chiede quali documenti siano da considerarsi oggetto dell'obbligo di conservazione. A tale proposito, potrebbe analogicamente attribuirsi rilevanza alla giurisprudenza di legittimità emersa in materia di tenute contabili aziendali, si pensi all'art. 2219 c.c.. Ebbene, i giudici hanno ritenuto che nella nozione di "scritture e documenti giustificativi" vadano ricompresi non solo gli atti idonei a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, ma anche tutti quelle scritture che "consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato ai criteri di buona amministrazione".(Cass. Civ., sez.I, 07 febbraio 2000, n. 9099).

E' dunque da ritenere che l'obbligo di conservazione dovrebbe ritenersi esteso ai telegrammi, alle fatture, alle lettere, e alle comunicazioni telematiche di rilievo giuridico-commerciale. Tali comunicazioni, secondo l'orientamento prevalente nella giurisprudenza, possono essere ricondotte nell'alveo della più ampia concezione di documento. Di fatto le e-mail costituiscono documento informatico e, in quanto tali, sono soggette alla disciplina del Codice delle amministrazioni digitali (d.lgs. 7 marzo 2005, n.82).

A tale specifico riguardo va sottolineato che il documento informatico, secondo la definizione data dallo stesso d.lgs. 7 marzo 2005, n.82,è " la rappresentazione informatica di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti". Il Codice dell'amministrazione digitale, inoltre, prevede che "Il documento informatico, sottoscritto con firma digitale o con un altro tipo di firma elettronica qualificata, ha l'efficacia prevista dall'articolo 2702 del codice

civile. L'utilizzo del dispositivo di firma si presume riconducibile al titolare, salvo che questi dia prova contraria". Di conseguenza, si è tenuti ad affermare che la firma digitale è in grado di garantire per il documento informatico le stesse caratteristiche giuridiche che la firma autografa garantisce per il documento in formato cartaceo.

Va rilevato che queste modalità di conservazione documentale andrebbero tenute in via prudenziale dagli Amministratori di Condominio, anche se la lettera della legge sembra abbastanza perentoria e, come già sopra osservato, è volta ai principi di trasparenza, probità e buona amministrazione delle tenute contabili condominiali. Alla luce di tali considerazioni e da una riflessione sul complesso delle modifiche e delle novità introdotte dalla l. n. 220/2012, non è irragionevole ritenere che le prime applicazioni giurisprudenziali saranno volte ad un maggior rigore rispetto al passato.

In questa cornice generale, deve ora analizzarsi l'introduzione dell'obbligo di tenuta decennale della documentazione sopra citata. Nella detta materia erano emersi in giurisprudenza due orientamenti. Infatti, una prima impostazione riteneva sufficiente la tenuta del rendiconto condominiale per il periodo prescrizione breve di cinque anni; secondo altro orientamento, invece, l'obbligo andava ricondotto nella disciplina dell'ordinario termine decennale previsto dall'art. 2946 c.c. Ora, l'art. 1130 bis prevede espressamente che le scritture e i documenti giustificativi debbano conservarsi per dieci anni dalla relativa registrazione.

Nella cennata ottica ricostruttiva, si ritiene poter analizzare analogamente la disciplina in materia di conservazione delle scritture contabili prevista dall'art. 2220 c.c.. Infatti, secondo il primo comma dello stesso art. 2220 c.c., "le scritture contabili devono essere conservate per dieci anni dalla data dell'ultima registrazione". In proposito, la Corte di Cassazione ha più volte osservato che nel caso in cui, nel corso di un procedimento civile, venga formulata istanza di esibizione documentale ex art. 210 c.p.c., "la parte nei cui confronti è formulata tale istanza è tenuta a conservare la documentazione oggetto di essa fino a che il giudice non abbia negativamente e definitivamente provveduto sulla stessa, a nulla rilevando che, trattandosi di documentazione contabile, sopravvenga *medio tempore*, la maturazione del termine decennale di durata dell'obbligo di conservazione delle scritture contabili fissato dall'art. 2220 c.c.". (Cass. Civ., sez. I, 28 agosto 2008, n.11225).

Va rilevato, inoltre, che accanto agli stringenti obblighi previsti per gli Amministratori in materia di resoconto condominiale, lo stesso art. 1130 bis c.c. attribuisce all'assemblea condominiale la possibilità, in qualsiasi

momento o per più annualità specificamente identificate, di nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio.

Questa sembra essere una novità destinata ad avere notevoli e positive conseguenze pratiche in tema di prevenzione e tutela del contenzioso. Infatti, una volta esercitata tale facoltà, il revisore potrà effettuare i debiti controlli contabili condominiali, rilevando eventuali irregolarità o falsità. In relazione a tale figura, non devono essere trascurati gli eventuali profili penalistici in caso di omesso controllo nell'ipotesi di reati commessi dagli Amministratori. Si è portati a ritenere che il revisore, una volta nominato, assuma una specifica posizione di garanzia.

Detto ciò, la nuova disciplina è sicuramente da guardare con favore in termini di legalità, trasparenza e tutela dell'amministrazione condominiale.

## **OBBLIGO DEI REGISTRI DELL'ANAGRAFE CONDOMINIALE, DEI VERBALI, DI NOMINA DELL'AMMINISTRATORE E DI CONTABILITÀ**

*(a cura dell'Avv. Vincenzo Bonanno)*

La Riforma del Condominio, che entrerà in vigore il 15 giugno 2013, rinnova in maniera profonda la figura dell'amministratore che, nel corso degli anni, si è visto aumentare in maniera esponenziale, attività e responsabilità. Gli artt. 9 e 10 della Legge 11 dicembre 2012, n. 220 modificativi della normativa del condominio negli edifici disciplinano, dunque, nuovi obblighi, attribuzioni, modalità di nomina e revoca dell'amministratore condominiale.

Tra i nuovi compiti dell'amministratore, l'art. 1130 cod. civ. contiene ai nn.6 e 7 il riferimento ad alcuni registri, la cui tenuta ed aggiornamento da parte dell'amministratore sono obbligatori.

a) *Il registro di anagrafe condominiale.* Esso contiene le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni.

La legge non individua espressamente chi siano i soggetti obbligati a porre in essere la condotta e neppure quale sia il *dies a quo* del termine. Parrebbe trattarsi nel primo caso di ogni singolo condomino (o di ciascuno dei comproprietari della singola unità immobiliare ovvero di ciascun titolare di diritto parziario sulla stessa). Quanto al momento iniziale di decorrenza del termine, dovrebbe coincidere con il quello in cui ha luogo la variazione. Lo stesso art. 1130 cod. civ. prevede che "...omissis... *l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili*". Credo che questo registro sarà fonte di tante problematiche tra condomini e amministratore anche se l'obbligo di curare tale registro, con specificazione del relativo contenuto e previsione di obblighi a carico dei condomini, è finalizzato ad un continuo aggiornamento dei dati trattati.

b) *Il registro dei verbali delle assemblee,* nel quale devono essere annotate le verbalizzazioni dello svolgimento delle assemblee a cura dell'amministratore. In esso, sono altresì annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, c.d. "verbale di diserzione", le deliberazioni nonché la registrazione delle dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto

richiesta. Allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato.

c) *Il registro di nomina e revoca dell'amministratore*, nel quale sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale.

d) *Il registro di contabilità* nel quale sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti giornalieri contabili in entrata ed in uscita. Esso può essere tenuto anche con modalità informatizzate.

L'amministratore è tenuto con implicito richiamo alla normativa fiscale, a rendere noto il luogo di conservazione delle scritture, ovvero dove sono conservati: l'anagrafe condominiale, il registro dei verbali, di contabilità, nomina e revoca dell'amministratore unitamente all'obbligo di una sorta di reperibilità, finalizzata a permettere ai condomini l'esame della documentazione della gestione. Ogni condomino può prendere visione dei suddetti registri in determinate ore e in determinati giorni, previa richiesta dell'amministratore e previo esborso di un rimborso spese, qualora ne volesse una copia. In caso di passaggio di consegne tra amministratori, quello uscente per qualsiasi motivo, deve comunque porre in essere le attività urgenti a tutela del condominio, senza poter pretendere ulteriori compensi.

L'inottemperanza ai suddetti obblighi di cui all'art. 1130 cod. civ. può essere causa di revoca per l'amministratore nel caso delle c.d. "gravi irregolarità". La quale può avvenire in base a quanto stabilito dal regolamento condominiale o in base alla decisione dell'assemblea (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio). In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, su ricorso del singolo condomino, l'assemblea condominiale non può nominare lo stesso amministratore. Tra le cause oggetto di revoca dell'amministratore rientrano principalmente le gravi irregolarità (in taluni casi interviene anche l'autorità giudiziaria), soprattutto in materia fiscale:

- mancata convocazione assembleare per l'approvazione del rendiconto condominiale;
- mancata esecuzione dei provvedimenti giudiziari e amministrativi nonché delle deliberazioni dell'assemblea;
- mancata apertura e utilizzo del c/c condominiale;
- mancata trasparenza o gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio condominiale e quello personale dell'amministratore o di altri condomini;



- mancata efficienza nella gestione o inottemperanza agli obblighi relativi alla tenuta dei registri condominiali e nella diffusione di informazioni ai condomini (ad esempio circa lo stato dei pagamenti);
- l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici ed identificativi.

Di contro nel caso di revoca dello stesso senza giusta causa l'amministratore ha diritto al risarcimento.

Al fine di controllare l'operato dell'amministratore, l'assemblea condominiale (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) può nominare anche:

- un revisore, che controlli la contabilità condominiale (a spese dei condomini, in base ai millesimi);
- un consiglio condominiale (negli edifici di almeno 12 unità immobiliari), composto da almeno 3 condomini, con funzioni di controllo, nonché consultive.

Nell'ambito della propria attività l'amministratore può incorrere in responsabilità penale se le sue azioni od omissioni configurano una fattispecie di reato. In generale la responsabilità penale dell'amministratore trova la propria fonte nell'art. 40 comma 2 cod. pen., il quale stabilisce che «non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo» (Cass., n. 4676, 14 aprile 1976).

La responsabilità contrattuale deriva dal rapporto che si crea tra i condomini e l'amministratore, che è riconducibile al contratto di mandato. Al fine di individuare i limiti della responsabilità l'art. 1710 cod. civ. prevede che il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia.

La Riforma del Condominio introduce anche:

- una polizza assicurativa per la responsabilità civile nell'esercizio delle funzioni dell'amministratore, a cui l'assemblea può subordinare la nomina stessa dell'amministratore;
- un sito internet condominiale che deve essere attivato dall'amministratore e può essere richiesto dall'assemblea condominiale (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio). Sul sito, le cui spese di gestione sono a carico dei condomini, gli inquilini possono prendere visione di tutti i documenti e le deliberazioni dell'assemblea.

Un discorso a parte merita il "nuovo" art. 1130 *bis* cod. civ., riguardante la redazione del rendiconto annuale, la cui presentazione, configura uno dei "doveri" più importanti per l'amministratore, il quale, in tale ottica, va considerato come qualunque gestore di patrimoni altrui. L'innovazione

prevista dal legislatore della riforma riguarda vari aspetti del rendiconto, e, in particolare, si concretizza nelle previsioni per cui:

- è necessario dare conto delle voci di entrata e di uscita, della situazione patrimoniale, dei fondi e/o delle riserve disponibili, al fine di consentirne un'immediata verifica;
- v'è obbligo di tenere un registro di contabilità, un riepilogo finanziario, nonché una nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e dei rapporti pendenti;
- è attribuita all'assemblea la facoltà, "in qualsiasi momento", di nominare un revisore dei conti, anche con riferimento a più annualità precedenti;
- i documenti contabili sono sempre visionabili da parte dei condomini e ne deve essere assicurata la conservazione almeno decennale (dalla data di registrazione).

Il periodo di tempo per il quale l'amministratore è tenuto a conservare i documenti relativi alla gestione del condominio è il seguente:

- registro dei verbali dell'assemblea deve essere conservato per sempre;
- contratti di lavoro e le buste paga devono essere conservate per 5 anni dalla data di cessazione del rapporto di lavoro;
- libri paga, le ricevute dei versamenti e delle dichiarazioni all'INPS devono essere conservati per sempre;
- documenti relativi ai contratti di appalto devono essere conservati per 10 anni;
- contratti di manutenzione degli impianti e di erogazione dei pubblici servizi devono essere conservati per 10 anni.

È chiaro che l'obbligo di comunicare ai condomini una serie di dati anagrafici e di gestione ha una *ratio* ben precisa, ossia rispondere ad una esigenza di sufficiente trasparenza amministrativa.

Pertanto, da quanto esposto si evince che, le modifiche apportate dalla nuova normativa sono talmente ampie che, richiederanno nella fase applicativa, una attenta interpretazione da parte della giurisprudenza, necessaria e risolutiva per le singole fattispecie analizzate e per le conseguenti problematiche che emergeranno dai casi concreti.

**OBBLIGO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEARE TRAMITE RACCOMANDATA, PEC, FAX O CONSEGNA A MANO ED ANNULLABILITÀ DELLA DELIBERA ENTRO 30 GG. PER OMESSA, TARDIVA O INCOMPLETA CONVOCAZIONE.**

*(a cura della Dott.ssa Maria Maltese)*

La norma in commento è stata modificata profondamente dalla riforma.

È fatto obbligo all'amministratore di trasmettere l'avviso di convocazione, completo di specifica indicazione dell'ordine del giorno, entro 5 giorni dalla data prevista per l'assemblea in I convocazione, a mezzo raccomandata, messaggio PEC, fax, o a mani.

In sostanza l'avviso di convocazione dell'assemblea deve avere la forma dello scritto, trasmesso con una delle modalità individuate dalla norma.

Sono evidentemente aumentate le formalità sia dal punto di vista sostanziale che formale.

Dal punto di vista sostanziale va sottolineato che l'avviso di comunicazione deve contenere: 1) la data, l'ora ed il luogo della I convocazione e, successivamente quelli della II convocazione (il giorno non può mai coincidere); 2) l'avviso deve precedere di almeno 5 giorni liberi la data prevista per la prima convocazione; 3) l'indicazione dell'ordine del giorno deve essere *specifico*.

Sui primi due punti poco vi è da aggiungere, il condomino deve essere messo in condizione di conoscere con esattezza le coordinate spazio - temporali della convocazione, con ragionevole anticipo.

Più interessante il terzo punto. La specifica indicazione degli argomenti all'ordine del giorno risponde al basilare diritto di informazione del condomino sull'oggetto della convocazione, sulle materie da trattare.

La norma è posta anche a tutela degli assenti, così da limitare il rischio di delibere *a sorpresa*, senza che essi siano stati nemmeno in grado di dare direttive specifiche ai rappresentanti.

Ciò che non è chiaro cosa voglia dire in questo contesto l'aggettivo *specifico*. Se quindi possa essere bastevole l'indicazione analitica di tutti i punti da trattare e discutere, ovvero questi debbano essere accompagnati da informazioni precise e puntuali, così da consentire la partecipazione informata di ciascun condomino? Ci torneremo.

Dal punto di vista formale.

Emerge subito un aspetto: nella gestione condominiale l'apporto che le tecnologie potranno dare sarà sicuramente di notevole interesse.

La giurisprudenza di legittimità aveva chiarito che la materia *de qua*, in mancanza di disposto normativo specifico, era governata dal principio di libertà delle forme, pertanto idoneo poteva considerarsi qualunque mezzo

utile alla trasmissione dell'avviso di convocazione, purché concretamente idoneo al raggiungimento dello scopo<sup>24</sup>.

Oggi il discorso da fare è diverso, la legge prevede forme vincolate di trasmissione dell'avviso di convocazione. L'elenco infatti sembra essere tassativo. I mezzi selezionati dal legislatore offrono tutti la certezza della ricezione da parte del destinatario e, di conseguenza, offrono presunzione di conoscenza.

Sul tema della ricezione dell'avviso di convocazione, la giurisprudenza si è peraltro pronunciata più volte. Anzitutto, si è precisato che la presunzione di conoscenza, ex art. 1335 cod. civ., degli atti recettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma<sup>25</sup>.

Non può insomma più ritenersi valida la consuetudine di far recapitare gli avvisi di convocazione tramite la portiera o tramite avviso affisso in bacheca o androne.

Superato il problema della prova della ricezione da parte del condomino dell'avviso di convocazione, sembrerebbe non doversi più porre il problema circa la prova dell'effettiva conoscenza da parte dello stesso, si reputerà conosciuto quando, avuto riguardo alle previste modalità della sua comunicazione, consegna o spedizione, da accertarsi caso per caso dal giudice di merito, possa ritenersi che il destinatario medesimo ne abbia avuto conoscenza o ne abbia potuto avere cognizione usando la normale diligenza, ricadendo su di lui, in presenza di tali condizioni, l'onere di dimostrare di essersi trovato, senza colpa, nell'impossibilità di averne notizia<sup>26</sup>.

Dal nostro punto di vista va posta particolare attenzione alla possibilità di utilizzare servizio di posta elettronica certificata in ambito condominiale.

Questo sistema di comunicazione ha il valore giuridico di una *raccomandata on-line*. È stata introdotta con il D.P.R. n. 68 del 2005, ed è un normale sistema di posta elettronica con il quale viene però fornita al mittente

---

<sup>24</sup> Cass. 15 marzo 1994, n. 2450; Cass. 9 gennaio 1998, n. 138; Cass. 28 gennaio 1995, n. 1033; Cass. 25 maggio 1984, n. 3231; Cass. 15 dicembre 1982, n. 6919. Tanto per portare qualche esempio, sono stati ritenute valide le comunicazioni effettuate tramite lettera affissa nell'atrio dello stabile, in forma orale, mediante l'avviso per pubblici proclami in presenza di un elevato numero di condomini, con una comunicazione telefonica, ferma restando la necessità della prova dell'effettiva conoscenza da parte dei condomini.

<sup>25</sup> Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1999, n. 4352. Giusta la generale presunzione di conoscenza degli atti recettizi posta dall'art. 1335 cod. civ., deve ritenersi osservata la prescrizione contenuta nell'ultimo comma dell'art. 66 disp. att. cod. civ. qualora, nel termine di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza assembleare, il destinatario assente sia stato informato, mediante avviso di giacenza, della disponibilità della raccomandata presso l'ufficio postale, ancorché non abbia provveduto al tempestivo ritiro della stessa, Trib. Bologna, 26 maggio 1998.

<sup>26</sup> Cass. Civ., sez. II, 25 settembre 2006.

documentazione elettronica, con valenza legale, attestante l'invio e la consegna di documenti informatici<sup>27</sup>.

Veniamo ora ai rimedi.

È testuale l'esperibilità dell'azione di annullamento della delibera presa in violazione della norme sulla convocazione dell'assemblea, ed in particolare per omesso, tardivo, incompleto invio dell'avviso.

L'azione si propone nel termine decadenziale di 30 giorni, decorrenti per gli assenti dalla data di avvenuta conoscenza della delibera, dai dissenzienti dalla data della delibera.

L'art. 66, disp. att. c.c. , *dimentica* gli astenuti (pur legittimati ex art. 1137 c.c.). L'omissione in parola sembra celare, a voler darne un significato, lo sfavore del legislatore avverso l'impugnativo di delibere per vizi formali da parti di chi non si sia caricato in assemblea dell'onere di rilevare il predetto vizio. Ai primi commentatori tuttavia la detta disparità di trattamento tra astenuti e dissenzienti è parsa irragionevole.

Primo dato che emerge, i vizi che affettano l'avviso di convocazione determinano una lesione del diritto di partecipazione del condomino. La riforma ha recepito l'insegnamento delle SS. UU. , per il quale il difetto di comunicazione rispetto ad un condomino determina l'annullabilità delle deliberazioni assunte, in omaggio ad un favor rispetto alla validità di deliberazioni<sup>28</sup>.

Pertanto il mancato invio della comunicazione rende semplicemente annullabile (se vogliamo valida la delibera sotto condizione della mancata impugnazione entro 30 giorni).

Così è nel caso in cui mancante non sia la comunicazione ma il difetto attenga il contenuto della stessa, la specificità dell'o.d.g. , la comunicazione di giorno, luogo ed ora della convocazione.

L'impugnativa deve avvenire nelle forme ordinarie della citazione, risolvendo così un vecchio contrasto.

---

<sup>27</sup> Si legga il contributo di MEO, *convocazione dell'assemblea condominiale ed introduzione delle nuove tecnologie*, in *immobili e proprietà*, 11/2011, p. 693. La caratteristica di questo innovativo sistema è la "certificazione" dell'invio e della ricezione. Questo significa fornire al mittente, dal proprio gestore di posta, una ricevuta che costituisce prova legale dell'avvenuta spedizione del messaggio e dell'eventuale allegata documentazione. Allo stesso modo, quando il messaggio perviene al destinatario, il gestore invia al mittente la ricevuta di avvenuta (o mancata) consegna con precisa indicazione temporale.

<sup>28</sup> Cass. Civ. Sez. Unite, n. [4806 del 7 marzo 2005](#).

## **OBBLIGO DI ATTIVAZIONE AVVERSO I CONDOMINI MOROSI**

*(a cura dell'Avv. Salvatore Magra)*

Già prima della Riforma del Condominio, nonostante che la giurisprudenza tendesse a perimetrare i rapporti fra amministratore e condomini, senza tener conto della posizione dei terzi, con riferimento al dovere di questo di uniformarsi alle delibere condominiali e ad agire quale mandatario dei medesimi, gli interpreti non sono del tutto concordi nel ritenere di natura contrattuale la responsabilità del medesimo, oscillandosi fra la tesi contrattualistica e quella aquiliana, o, quantomeno, di concorso fra responsabilità contrattuale e aquiliana. La riforma che in questa sede si commenta può considerarsi incisiva, nel senso di un'accentuazione del profilo "misto" (concorso fra responsabilità aquiliana e contrattuale) della responsabilità dell'Amministratore.

La problematica della possibilità dell'Amministratore di agire indipendentemente da una previa delibera assembleare, per violazione di disposizioni del regolamento è stata oggetto di dibattito. Secondo una parte della giurisprudenza di legittimità anteriore alla disciplina in commento, l'amministratore di condominio è tenuto ad agire, al fine di contrastare le violazioni del regolamento, da parte di singoli condomini, anche in assenza di un'apposita delibera assembleare, che preveda ciò (cfr. Cass. 29 Ottobre 2003 n. 16240). La disposizione concernente l'obbligo, a carico dell'amministratore, di garantire il rispetto delle norme del regolamento condominiale va riferita a tutte le disposizioni del medesimo, senza possibilità di distinguere fra norme di natura specificamente regolamentari e disposizioni, concernenti i diritti dei singoli condomini. Pertanto, l'Amministratore può legittimamente agire nei giudizi, aventi a oggetto violazione di disposizioni condominiali, senza che occorra all'uopo un'apposita autorizzazione, richiesta dall'art. 1136 c. civ. solo per le controversie, concernenti materie del tutto esorbitanti dalla competenza dell'Amministratore (cfr. Cassazione 21841-2010).

Quest'orientamento è precursore, rispetto al contenuto della Riforma: infatti, ai sensi del rinnovato art. 1130 c.c. l'amministratore ha l'obbligo di attivarsi per la riscossione forzosa delle dovute dagli obbligati entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso. A tal fine, il novellato art. 63 disp. att. c.c., ampliato nei suoi contenuti dall'art. 18 della legge di riforma, separa da qualsiasi preventiva autorizzazione dell'assemblea il potere dell'amministratore di richiedere la procedura d'ingiunzione; il decreto giuntivo, anche se l'intimato vi si oppone, è

immediatamente esecutivo. Va rilevato come non si tratti solo di un potere dell'Amministratore, ma di un vero e proprio obbligo (proprio per la possibilità che il medesimo possa esser revocato, per la mancata ottemperanza al medesimo). Va, peraltro, evidenziato che l'assemblea conserva il potere di dispensare l'amministratore dall'obbligo di attivare con immediatezza la procedura monitoria.

Questa nuova disciplina crea una trasformazione della precedente visione, secondo cui le obbligazioni del singolo condomino vadano lette in chiave di solidarietà, a prescindere dalla individuazione dei soggetti in regola con il pagamento delle quote. Si crea una sorta di schermo giuridico fra condomini morosi e non. Si attenua sensibilmente il vincolo della solidarietà passiva in coerenza con la tesi della parziarietà delle obbligazioni condominiali, secondo le ultime indicazioni fornite dalla giurisprudenza delle Sezioni Unite della Cassazione (Cass., sez. un. sent. 9148/2008); anche se non si afferma la radicale conclusione nel senso della parziarietà dell'obbligazione, si compie un notevole passo, nel senso della assenza dei presupposti, per l'applicazione dell'art. 1294 c. civ., utilizzato per esplicitare la solidarietà delle obbligazioni condominiali, riguardante l'ipotesi in cui più soggetti siano coobbligati per il medesimo titolo e previsto per la disciplina della comunione in generale, rispetto a cui quella del condominio si caratterizza per diverse peculiarità.

Più dettagliatamente, riguardo alla natura delle obbligazioni, nei confronti del Condominio, proprio a partire dalla citata sentenza 04/08/2008 n. 9148 delle Sezioni Unite della Cassazione, tale natura si reputa parziaria, con un'esplicita adesione, da parte delle Sezioni Unite, all'orientamento minoritario, a fronte della tesi della natura solidale delle obbligazioni condominiali. Pertanto, il singolo creditore non potrà rivolgersi a un unico condomino per l'adempimento dell'intero ammontare del debito, ma solo in relazione alla quota, entro cui il medesimo risponde, anche in rapporto all'esigenza di interpretare l'art. 1123 c. civ., come disposizione che prevede una disciplina che non vale solo all'interno dei rapporti fra i singoli condomini, ma anche all'esterno, nei rapporti fra condomini e creditori del condominio.

La posizione sostenuta nella citata sentenza delle Sezioni Unite è stata oggetto di notevoli critiche da parte dei commentatori e, più di recente, è stata disattesa dalla sentenza della seconda sezione della Cassazione n. 21907 del 21 ottobre 2011 (in Arch. loc. e cond. 2012, 39), la quale ha duramente criticato i principi espressi, in tema di parziarietà delle obbligazioni condominiali.

La scelta del legislatore della Riforma del Condominio appare orientata nel senso di allontanarsi dall'idea di solidarietà dell'obbligazione condominiale,

anche se occorrerà verificare tale asserzioni, alla luce degli orientamenti giurisprudenziali, che matureranno. Il nuovo art. 63 disp. att. c.c. stabilisce, inoltre, che, in caso di mora nel pagamento dei contributi protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, anche in tal caso senza che occorra una preventiva autorizzazione in tal senso contenuta nel regolamento di condominio.

Appare maggiormente intenso il potere dell'Amministratore, a tutela sia dei terzi creditori del condominio, sia a tutela delle posizioni dei condomini non morosi, con la conseguenza che emerge l'intento del Legislatore di procedere a un inasprimento della posizione del condomino moroso, senza una distribuzione della responsabilità, precedentemente ispirata a una concezione, fondantesi sull'esistenza di un vincolo di solidarietà fra i condomini. La riforma della disciplina del condominio del 2012 contempla anche la possibilità per il creditore del condominio di accedere ai dati di gestione per individuare il condomino moroso e agire direttamente verso questo in via preventiva, residuando la possibilità di agire contro i condomini in regola con i pagamenti, solo in ipotesi di esito negativo della preventiva escussione del condomino moroso. Anche sotto questo aspetto emerge la presenza di una maggior protezione dei condomini non morosi e, sul piano economico, sembra sfumare una concezione "collettivistica" del condominio, rispetto a un'attenzione centrata maggiormente sulla sfera giuridica dei singoli condomini, sganciata da un aprioristico legame di solidarietà con quella degli altri componenti del medesimo condominio. Il vincolo di solidarietà giuridica rimane, peraltro, in attesa di eventuale espansione, nel senso che, ove per il creditore sia infruttuosa l'escussione preventiva del patrimonio del condomino moroso, questi potrà agire nei confronti degli altri condomini.

La normativa in commento è stata accolta da opinioni contrastanti, anche se occorrerà verificare lo sviluppo delle interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali, collegate alla fase successiva all'effettiva entrata in vigore della medesima.

Sembra che il tentativo del Legislatore del 2012 sia stato quello di pervenire a un compromesso fra la minoritaria tesi della parziarietà dell'obbligazione condominiale e quella, prevalente, della solidarietà, con un'evidente propensione per la prima, quantomeno nella fase iniziale, in cui il creditore del condominio cerchi di tutelarsi, aggredendo il patrimonio del condomino moroso.

Appare palese che si configurerà una responsabilità omissiva dell'Amministratore nei confronti dell'assemblea di condominio, ove questi



ometta di agire nei confronti del condomino moroso, arrivando a configurarsi la possibilità di revoca dell'Amministratore, ove questi non abbia adempiuto. Sotto altro aspetto, l'attribuzione all'Amministratore del potere di agire contro il condomino moroso pone questo in una posizione attiva nella gestione delle questioni condominiali, rispetto all'assemblea, configurandosi una tendenziale sovrapposibilità, *mutatis mutandis*, al modello dell'azione degli amministratori in ambito societario, nel senso che questo modello sembra aver influenzato il Legislatore della riforma condominiale.

## AMMINISTRATORE E PROCEDURA DI MEDIAZIONE

(a cura dell'Avv. Salvatore Magra)

In relazione al ruolo che l'amministratore può avere con riguardo alle procedure di mediazione, per conciliare controversie coinvolgenti un condominio (attualmente facoltative e non più obbligatorie), appare opportuno inquadrare la problematica, all'interno della più generale questione della possibile configurazione di una legittimazione passiva dell'Amministratore a resistere in giudizio avverso le azioni, incardinate contro il Condominio, a prescindere da un'autorizzazione dell'assemblea. Si è ipotizzato, riguardo alle azioni a difesa delle parti comuni, che fosse sufficiente una ratifica dell'assemblea in via successiva.

La Cassazione ha dissentito da tale orientamento con la sentenza n. 22294-2004, secondo cui *"Il collegio ritiene di non condividere tale orientamento, in quanto basato su una interpretazione dell'art. 1131, secondo comma, cod. civ. che non tiene conto della ratio ispiratrice di tale norma, la quale è diretta a favorire il terzo il quale voglia iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli, invece di citare tutti i condomini, di notificare la citazione all'amministratore. Nulla, invece, nella norma in questione giustifica la conclusione secondo la quale l'amministratore sarebbe anche autorizzato a resistere in giudizio senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea. Una volta chiarito tale punto, va rilevato che, in considerazione del fatto che la c. d. autorizzazione della assemblea a resistere in giudizio in sostanza non è che un mandato all'amministratore a conferire la procura ad litem al difensore che la stessa assemblea ha il potere di nomina re, per cui, in definitiva, l'amministratore non svolge che una funzione di mero nuncius .".* La questione, persistendo la diversità di opinioni, è stata sottoposta alle Sezioni Unite, le quali hanno così statuito (Sentenza n. 18331 del 6 agosto 2010): *"Sulla questione sottoposta all'esame di queste Sezioni Unite esistono nella giurisprudenza di legittimità due diversi orientamenti: il primo maggioritario afferma che l'amministratore può costituirsi nel giudizio promosso nei confronti del condominio e può impugnare la sentenza sfavorevole al condominio pur se a tanto non autorizzato dall'assemblea condominiale; il secondo minoritario sostiene, invece, che in assenza di tale deliberazione assembleare l'amministratore è privo di legittimazione a costituirsi e ad impugnare. ... Alla luce delle considerazioni svolte va enunciato il seguente principio di diritto: "L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131 c.c., comma 2 e 3, può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza*

*sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione".*

Tuttavia, una recente pronuncia della Cassazione a Sezione semplice ha, di nuovo, ribaltato quanto sostenuto dalle Sezioni Unite (Sentenza del 23.8.2011 n. 17577) che ha statuito *"in tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio, dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni, mentre dal lato passivo, non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione concernente le parti comuni dell'edificio"*.

Queste considerazioni di carattere generale fanno comprendere come, già prima dell'entrata in vigore della Riforma del condominio, non potesse considerarsi come scontata la possibilità per l'Amministratore di decidere attivamente se partecipare o meno a una procedura di mediazione, in cui fosse coinvolto il Condominio.

Il dubbio è adesso espressamente risolto dalla disciplina, contenuta nel comma 3 del nuovo art. 71-quater disp. att. c.c., secondo cui la legittimazione dell'amministratore condominiale a partecipare al procedimento di mediazione, in rappresentanza del condominio, è subordinata al volere del condominio: approvazione di una delibera assembleare con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2: maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Il successivo comma 4 del medesimo art. 71-quater cit. prevede che nel caso i termini di comparizione davanti al mediatore non consentano di assumere detta delibera venga concessa una proroga del primo incontro di mediazione: *"il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione"*.

E' noto che nel Marzo del 2012 l'obbligatorietà del tentativo di mediazione, come "filtro", per prevenire l'insorgere di controversie civili, era sorta anche in rapporto alle questioni in materia condominiale. E', peraltro, altrettanto risaputo che la recente sentenza della Corte costituzionale n. 06.12.2012 n° 272 ha dichiarato l'incostituzionalità dell'obbligatorietà della mediazione per eccesso di delega, nel senso che, proprio per il fatto che la legge delega non ha previsto espressamente l'esigenza di previsione di obbligatorietà dell'applicazione di siffatta modalità di risoluzione alternativa della controversia, il Legislatore delegato ha superato i propri compiti e l'obbligatorietà della mediazione come condizione di procedibilità per l'accesso alla via giudiziaria è incostituzionale. Per tale ragione permangono le possibilità di mediazione volontaria e su ordine del Giudice. Il nuovo art. 71-quater, delle disposizioni di attuazione al codice civile, introdotto dalla

Riforma del Condominio, così dispone: *Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice. La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione. La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare".*

E' palese come si ponga un problema di coordinamento fra l'art. 71 quater, che presuppone una mediazione obbligatoria, citato e la pronuncia della Consulta, che ha espunto il carattere obbligatorio della procedura di mediazione. Forse, la problematica potrebbe risolversi, attraverso la riscrittura da parte dell'interprete della medesima disposizione, come riferentesi alle ipotesi di mediazione volontaria, in modo da non creare problemi d'incostituzionalità "sopravvenuta".

In ogni caso, la circostanza che la mediazione da obbligatoria sia divenuta facoltativa, a seguito dell'intervento della Corte costituzionale, non muta il ruolo che l'Amministratore è tenuto ad avere. Occorre anche considerare il caso in i contendenti siano più condomini del medesimo condominio. In particolare, per ipotesi di tal genere, occorre che l'amministratore effettui un ruolo di "specchio" delle posizioni giuridiche dei soggetti in contrasto, cercando di sovrapporre una logica conciliativa a una logica avversariale. E' opportuno far emergere aspetti extragiuridici, collegati alla vicenda umana, che possano garantire una individuazione di soluzioni possibili, che un rigido appiattimento sulle proprie posizioni rende sterile. In tal senso, lo stesso Amministratore deve sollecitare i medesimi condomini a trovar dei punti di contatto, pur all'interno di una situazione di dissenso su una

questione focale, eventualmente suggerendo delle soluzioni alternative che "spostano l'attenzione" sul principale nucleo della questione.

Non sempre la rappresentazione che un singolo condomino ha della vicenda è imparziale e una "lettura neutrale" della stessa, da parte di un soggetto disinteressato, può far emergere punti di accordo, su cui è possibile "lavorare", per favorire una convergenza di vedute, attraverso una "visione allargata" della problematica. Si suole affermare che "la mappa non è il territorio", nel senso che la rappresentazione che un soggetto ha di una propria vicenda umana non corrisponde fedelmente a una lettura oggettiva della medesima, ma è "filtrata" dalle rappresentazioni soggettive di colui che ha ricostruito in un certo modo la vicenda di vita. Il ruolo dell'Amministratore deve esser quello di un sicuro ausilio per il mediatore incaricato, anche ai fini di una consapevole rappresentazione della realtà condominiale e per consentire al mediatore medesimo di avere una visione oggettiva della vicenda, attraverso cui integrare le visioni "di parte" dei soggetti coinvolti.

L'amministratore, come "collaboratore di fatto e di diritto" del mediatore, deve promuovere il conseguimento di una soluzione, in cui si abbandoni la logica, secondo cui un soggetto "vince" e un soggetto "perde". Un più proficuo conseguimento di risultati positivi è ottenibile, ove si promuovano delle soluzioni, in conformità alle quali ciascuno dei soggetti in contrasto abbia la sensazione di essere, almeno "parzialmente", vincitore all'interno di un sistema di risoluzione alternativa delle controversie non avversariale.

L'amministratore conosce la realtà "condominiale" e deve attivarsi, al fine di evitare che i soggetti in contrasto dilatino in maniera eccessiva i termini della problematica, su cui sussiste il dissenso, coinvolgendo profili "fuori asse", rispetto al punto, su cui sussistono contrarietà. Si deve auspicare una "ristrutturazione" dell'esperienza, in modo che prevalgano gli aspetti su cui vi è un'univocità di vedute, rispetto a quelli, in rapporto ai quali vi è contrarietà. Si tende a ritenere che la mediazione, in cui sia presente l'Amministratore di condominio, sia tendenzialmente depotenziata, in quanto presupponga l'assenza dei diretti interessati, ma, ove siano rispettati i criteri d'impostazione sopra esposti, l'intervento dell'Amministratore come "tramite" fra il Mediatore e i soggetti in conflitto può produrre effetti positivi.

Quando la controversia coinvolga il Condominio e un soggetto esterno al medesimo, l'Amministratore non può sottoscrivere alcun verbale conciliativo, se non previa delibera condominiale, che incorpori in sé il contenuto della mediazione. Il *quorum* deliberativo per l'accettazione della proposta di mediazione è dato un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136 c.civ.).

## **OBBLIGO DI SITO INTERNET SU DELIBERA ASSEMBLEARE**

*(a cura della D.ssa Federica Federici)*

Il nuovo art. 71-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice civile prevede l'attivazione di un sito web condominiale, con esportazione dei dati contabili e dei verbali, su richiesta dell'assemblea. Ogni condominio potrà quindi dotarsi di un proprio sito web. Basterà la maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno metà dei millesimi per deliberare l'attivazione di un sito internet condominiale ad accesso individuale e protetto da una password per consultare i rendiconti e i documenti (verbali, rendiconti, preventivi, ecc.). Su richiesta dell'assemblea, quindi, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 c.c., l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet saranno poste a carico dei condomini.

La ratio di questo obbligo di realizzare un sito web condominiale è motivato dall'intenzione di alzare lo standard di trasparenza sul lavoro dell'amministratore, quale strumento di controllo del suo operato, con la conseguenza che le modalità di richiesta e fruizione del servizio implicano l'ingresso di un nuovo interlocutore quale il condomino. Attraverso l'assemblea sarà infatti il condomino a chiedere all'amministratore il portale web del condominio, assumendosene anche l'onere economico, avendo diritto di chiedere l'erogazione di una prestazione ma anche interesse a seguirne e valutarne l'esito, facendo pesare il suo parere.

L'innovazione tecnologica del settore è evidente, ora occorre trasformarla in occasione di arricchimento dei rapporti professionali e umani tra amministratori e condomini.

Parte II  
**I Curricula dell'amministratore condominiale**

**LA NUOVA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE DI  
CONDOMINIO**

(a cura della Dott.ssa Sara Piras)

Si sarebbe potuta cogliere la riforma come l'occasione per dar vita ad un istituto nuovo, di concezione moderna e soprattutto conforme alle normative vigenti negli altri Paesi dell'Unione Europea ovvero seguendo due linee guida:

- 1) condominio come soggetto di diritti autonomo e per tanto distinto dalle persone fisiche dei condomini;
- 2) condominio come soggetto di diritto dotato di una soggettività limitata agli atti di gestione delle parti comuni e ai rapporti con i terzi creditori e fornitori dello stesso (che esiste sia nei fatti sia tra le righe della stessa normativa approvata).

Certo si sarebbe dovuto costruire un impianto normativo concepito su uno schema concettuale diverso da quello al quale siamo legati da settanta anni e dai quali siamo inevitabilmente condizionati.

L'istituto condominiale ne avrebbe tratto sicuramente giovamento uscendo da quel limbo nel quale dottrina e giurisprudenza lo hanno relegato, in assenza di soluzioni giuridiche più corrispondenti all'istituto in parola, definendolo come "ente di gestione". Qualificazione che ha portato non pochi problemi, soprattutto sul piano pratico, nel porre in essere eventuali azioni necessarie per il recupero delle somme da parte dell'amministratore verso un condomino o esperite dai fornitori contro il condominio.

Invece, in questo limbo si continuerà a rimanere rendendo altresì necessario un nuovo lavoro non solo dottrinale ma soprattutto giurisprudenziale per affrontare le questioni ancora aperte e che avrebbero potuto invece essere risolte.

Ad esempio in una recente risoluzione, la n. 84/E del 10 agosto 2012, l'Agenzia delle Entrate ha dovuto utilizzare una *fictio iuris* qualificando il condominio come una società di fatto tra i condomini, promotori

dell'installazione di pannelli fotovoltaici, per finalità fiscali connesse ai pagamenti da parte del Gestore stante la mancanza di capacità giuridica in capo al condominio.

La riforma è stata elaborata senza tenere conto che il legislatore, nel rispetto dei principi costituzionali, ha il potere di disciplinare un istituto in modo innovativo, uscendo dagli schemi fino a quel momento utilizzati, al fine di renderlo più corrispondente alle esigenze applicative non solo dei tecnici (giudici e avvocati) ma anche, e soprattutto, nel caso di specie degli amministratori.

Ne è nato, così, un prodotto che è il risultato finale di "aggiornamento" su un istituto che interessa praticamente l'intera popolazione del Paese dopo anni di lavori parlamentari su disegni di legge proposti, reiterati e emendati molto spesso senza tenere conto delle esigenze di rinnovamento necessarie nella materia condominiale.

L'odierno legislatore, fino ad oggi non collaborativo, si è limitato a recepire la pluriennale elaborazione di una giurisprudenza che ha svolto in questa materia, regolata da poche norme e da una infinità di pronunce, un'attività di supplenza su un argomento risultante nella pratica di tutti i giorni lacunoso.

Alla fine avrebbe potuto anche andare peggio poiché durante il lungo iter dei lavori sono state eliminate numerose norme la cui approvazione sarebbe stata deleteria per amministratori e condomini. Si vedano ad esempio tutte le disposizioni pesantemente invasive della proprietà che avrebbero trasformato l'amministratore da gestore delle cose comuni in una sorta di capo fabbricato e il condominio in un luogo di conflittualità con un enorme incremento del contenzioso sia tra i condomini che tra il condominio, nel complesso, e il singolo.

Nonostante siano ancora numerose le carenze e le contraddizioni ancora presenti, si deve dare atto della presenza di alcuni miglioramenti e novità positive nell'impianto normativo approvato.

La maggior libertà, cristallizzata nella riforma, sul versante recupero crediti per l'amministratore il quale può prevedere tale voce all'interno del bilancio di previsione. In precedenza, infatti, l'amministratore si trovava sempre in estrema difficoltà a reperire le risorse finanziarie necessarie in quanto spesso i condomini più "diffidenti" risultavano restii al versamento di quote straordinarie o istituire un fondo-cassa ad hoc.



L'amministratore era costretto per il recupero crediti ad anticipare di propria borsa le spese legali oltre gli anticipi effettuati a favore del condominio al fine di garantire i servizi essenziali quali ad esempio luce, ascensore e servizio idrico.

La legge recante " *Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici* ", approvata in via definitiva dal Senato, in Commissione deliberante, in data 20 novembre 2012, è un provvedimento, suddiviso in 32 articoli, che introduce una profonda e radicale riorganizzazione delle norme che attualmente disciplinano la materia condominiale, operando sostanzialmente in due direttrici :

- a) da un lato recepisce gli indirizzi giurisprudenziali che in questi anni hanno avanzato proposte nuove

ed innovative di alcune disposizioni del codice civile, sopperendo di fatto all'assenza di una aggiornata regolamentazione legislativa ( si pensi alle maggioranze assembleari );

- b) dall'altro affronta e risolve tematiche che l'evoluzione tecnologica e i cambiamenti sociali hanno reso attuali ed urgenti in materia di condominio.

La legge rappresenta una svolta storica all'interno del nostro impianto codicistico in quanto da decenni, come gli esperti della materia sanno, le norme condominiali aspettavano di essere rivedute e modificate dal Legislatore.

Con la nuova riforma del condominio si apre una **nuova fase per tutti gli amministratori**, in arrivo e già in carica, che assumono una **determinazione più professionalizzante**, anche se non si chiudono le porte a eventuali "dopolavoristi".

E' questa la novità forse più rilevante per quanto concerne l'amministratore perché segna un mutamento epocale rispetto al passato: sparirà, se non nei casi in cui l'amministratore sia anche condomino, la figura dell'amministratore dilettante.

Intanto, l'amministratore può non essere una **persona fisica** specifica, ma la carica può anche essere **ricoperta a livello societario**. Chiunque se ne occupi, d'ora in avanti, resterà comunque in ruolo **per due anni**, anziché uno come accaduto sino a oggi.

Uno dei punti più qualificanti della riforma riguarda la figura dell'amministratore, cardine dell'intero sistema in quanto è chiaro il ruolo di questa figura professionale all'interno e all'esterno dell'edificio condominiale:

l'attività di gestione ed amministrazione che è chiamato a svolgere è divenuta sempre più complessa, aggiungendosi adempimenti burocratici, doveri fiscali, responsabilità civili e penali. Ne consegue che è invalso l'uso di affidare a professionisti esterni specificatamente preparati la gestione contabile amministrativa del condominio, nella certezza che essa non può più essere tenuta dal singolo condomino più capace o solo più disponibile, che sicuramente, nella maggior parte dei casi, non possiede quelle conoscenze tecniche e professionali per svolgere questa " professione " .

Quanto innanzi spiega perché il Legislatore, a tanti anni di distanza dall'entrata in vigore del codice civile, abbia sentito ed avvertito la necessità di "professionalizzare" la figura dell'amministratore, definendone ora i poteri, i doveri e le responsabilità ( che ci occuperanno in questo lavoro ) e prevedendo nel contempo un'adeguata tutela dei diritti dei singoli condomini e dei terzi.

Gli articoli della Legge di riforma che si occupano della figura dell'amministratore e che sostituiscono sostanzialmente gli articoli 1129 e 1130 del c.c. sono l'art.9 che riguarda la nomina, la revoca e gli obblighi dell'amministratore e l'art.10 che riguarda le attribuzioni dell'amministratore.

Preliminarmente esaminiamo il nuovo art. 71bis disp. att. c.c. che stabilisce specifici requisiti soggettivi per poter svolgere l'attività di amministratore e che si sostanziano nel godimento dei diritti civili,

Il nuovo amministratore di condominio non dovrà aver subito condanne per reati che prevedono una reclusione da 2 a 5 anni, essere sottoposto a misure preventive o di tutela, nell'assenza di interdizione o inabilitazione, nella non inclusione nell'elenco dei protesti cambiari, nel possesso del diploma di scuola secondaria di secondo grado, nella frequenza di un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia condominiale.

Praticamente per esercitare l'attività di amministratore, è necessario essere in possesso almeno di un diploma di scuola secondaria di secondo grado, ,meglio se rilasciato da un istituto tecnico commerciale o da un istituto tecnico per geometri, aver regolarmente frequentato uno specifico corso di formazione professionalizzante, mantenersi costantemente aggiornato e dovrà essere titolare di un'assicurazione professionale .

Tuttavia una laurea in discipline economiche o giuridiche rappresenta un titolo preferenziale. L'amministratore condominiale deve avere un solido bagaglio di conoscenze in campo amministrativo, economico e giuridico e una certa predisposizione ai rapporti interpersonali.

La qualificazione verrà curata anche dalle associazioni professionali di riferimento, alle quali però non è obbligatorio iscriversi, non impone infatti l'iscrizione all'associazione di riferimento o in un registro apposito (previsto nella disciplina licenziata in senato, Ddl As 3270), cui viene affidato il compito di curare la formazione, scrivere un codice deontologico, istituire lo sportello del consumatore e vigilare sul comportamento dei propri iscritti.

Si segnala che con la sentenza n. 57/2007 la Corte Costituzionale aveva posto una pietra tombale sulla possibilità per le regioni di istituire albi. La Corte aveva richiamato la propria precedente giurisprudenza, nella quale aveva più volte affermato che *"debbono ritenersi riservate allo Stato sia l'individuazione delle figure professionali, con i relativi profili ed ordinamenti didattici, sia la disciplina dei titoli necessari per l'esercizio delle professioni, sia l'istituzione di nuovi albi (da ultimo sentenze n. 449, n. 424, n. 423 e n. 153 del 2006) "* Tra i precedenti richiamati spicca la sentenza n. 355 del 2005 con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale della legge Regionale dell'a Regione Abruzzo del 19 novembre 2003, n.17, con la quale si istituiva un registro generale degli amministratori di condominio, affermandosi che *"esula [...]dai limiti della competenza legislativa concorrente delle Regioni in materia di professioni l'istituzione di nuovi e diversi albi, rispetto a quelli istituiti dalle leggi statali, per l'esercizio di attività professionali, avendo tali albi una funzione individuatrice delle professioni preclusa in quanto tale alla competenza regionale."* Dunque solo lo Stato avrebbe potuto istituire l'albo nazionale come era previsto nel testo iniziale poi emendato in Senato.

Resta, invece, la previsione dell'obbligo di formazione iniziale e continua.

In conclusione per esercitare l'attività di amministratore non è necessario neanche il possesso di un titolo professionale né l'iscrizione in alcun albo, ciò pur non essendo mancate iniziative, rimaste finora inattuata, tendenti a istituire un elenco degli amministratori di condominio presso il Tribunale con la previsione di determinati requisiti di moralità e professionalità, oltre il superamento di un esame di idoneità.

Accanto poi a una specifica e poliedrica competenza professionale, è necessario che un amministratore sappia intrattenere buoni rapporti con tutti i singoli condòmini; sia in grado di eseguire (e far eseguire) le delibere assembleari e da ultimo, ma non per questo meno importante, sia capace di gestire con correttezza e trasparenza il bilancio condominiale.

L'amministrazione di condominio deve possedere una grande attitudine alla mediazione. Questa dote è così importante che alcuni corsi prevedono alcune ore di tecnica della mediazione. È necessaria inoltre una grande organizzazione per garantire i servizi e la risoluzione dei problemi. L'amministratore deve conoscere come sono fatti gli impianti tecnologici ed essere in grado anche da una descrizione telefonica sommaria di attivare il professionista competente. I campi di interesse sono svariati: dal risparmio energetico, alla raccolta differenziata, alle barriere architettoniche.

Per diventare amministratore di condominio, fiscalmente è necessario avere la partita IVA.

Possono svolgere l'incarico di amministratore anche società di cui al titolo V del libro V del c.c. ovvero le società semplici (S.S.), le società in nome collettivo (S.n.C.), le società in accomandita semplice (S.a.s.), le società per azioni (S.p.A.), le società in accomandita per azioni (S.a.p.a.), le società a responsabilità limitata (S.r.l.).

In tal caso i requisiti accennati devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

La legge stabilisce che nei confronti di chi ha svolto l'attività di amministratore per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge di riforma, è permesso lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza del titolo di studio e della formazione iniziale, restando l'obbligo di quella periodica. E ancora i due requisiti suddetti non sono necessari qualora l'amministratore sia stato nominato tra i condomini dello stabile.

È previsto anche, a discrezione dell'assemblea, un consiglio di condominio che affianchi l'amministratore, composto da almeno tre condomini, negli edifici di almeno dodici unità immobiliari.

Per gli stabili con più di 12 unità immobiliari infine, è prevista la possibilità di nominare un corpo di controllo interno, composto da almeno 3 condomini, con funzioni consultive e di supervisione.

Si tratta di un testo molto orientato ai consumatori e quindi, in questo caso, ai condomini. Non si parla di "riconoscimento" di tipo ordinistico delle professioni

ma di una serie di garanzie nella formazione e nell'attività, che solo i professionisti seri saranno in grado di dare.

Vediamo, ora, le novità introdotte dalla Legge di riforma inserite nei citati artt. 9 e 10 e che si riferiscono sostanzialmente alla nuova figura di amministratore voluta dal Legislatore.

L'art.9 stabilisce, innanzitutto, che, quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina dell'amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario. La norma chiarisce la competenza dell'assemblea in relazione alla nomina dell'amministratore, salvo, in caso di mancato adempimento, la competenza dell'a.g., stimolata dal ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Tra i **doveri dell'amministratore**, quello di essere reperibile e disposto all'ascolto degli inquilini, oltre a tenere il **registro aggiornato di una vera e propria anagrafe condominiale**.

L'amministratore, prosegue lo stesso art., deve fornire ai condomini, al momento della nomina ed ad ogni rinnovo dell'incarico, oltre ai propri dati anagrafici e professionali, una serie di ulteriori dati e strumenti di pubblicità per consentire la valutazione delle sue qualifiche e del suo operato, unitamente al locale dove si trovano il registro dei verbali dell'assemblea e di nomina e revoca dell'amministratore, nonché del registro di contabilità e i giorni in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne visione e ottenere, rimborsando la spesa, copia firmata.

Inoltre, se l'assemblea lo richiede, ha l'obbligo di stipulare, subordinandolo alla nomina, una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato e se, nel suo periodo di mandato, l'assemblea deliberi lavori straordinari, egli è obbligato ad adeguare i massimali della polizza all'importo stabilito dall'assemblea possesso, su richiesta dell'assemblea, di **polizza di R.C. professionale**, che dovrà essere adeguata nel caso in cui vengano deliberati lavori straordinari durante il suo mandato, in modo tale che tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato in contemporanea all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile generale per l'intera attività svolta, tale polizza deve essere integrata con una

dichiarazione della impresa assicuratrice che garantisca le condizioni previste dalla polizza individuale per lo specifico condominio.

La legge obbliga, altresì, l'amministratore ad affiggere, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, la c.d. "targa" dell'amministratore (generalità, recapiti telefonici), che garantisca la sua individuazione pubblica, con la finalità di renderlo facilmente contattabile in caso di necessità; obbligo che è esteso anche al singolo condomino incaricato di attività di gestione nel caso di mancanza di formale amministratore.

Altro obbligo è quello di far transitare le somme ricevute, a qualunque titolo, dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su un apposito conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio e ogni condomino può chiedere di prendere visione ed estrarre copia della rendicontazione periodica, a proprie spese e per il tramite dell'amministratore. Al termine del suo incarico professionale, l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso relativa al condominio e ai singoli condomini ed ad eseguire tutte le attività indifferibili per evitare, in mancanza, di arrecare danni agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi.

Schematizzando:

### **Competenze**

L'amministratore deve avere le **competenze tecniche** per svolgere una serie di compiti, quali:

- occuparsi della **manutenzione** dei beni e delle parti comuni dell'edificio;
- affrontare le **discussioni con gli altri professionisti** in merito ai progetti di ristrutturazione e agli interventi ordinari e straordinari da effettuare nel fabbricato;
- affrontare le **discussioni con ditte e artigiani** nei lavori da eseguire su tutti gli impianti e i beni del condominio;
- gestire la **contabilità** del condominio.

### **Compiti**

L'amministratore ha l'obbligo di:

- eseguire le **deliberazioni dell'Assemblea** e curare il rispetto del **Regolamento** di Condominio;
- 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;

- riscuotere i **contributi** e pagare le **spese** per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli **atti conservativi** dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- alla fine di ciascun anno, fare il **rendiconto** della propria gestione.

### **Nuovi obblighi**

La riforma del condominio 2012 ha introdotto nuovi obblighi, per l'amministratore:

- la tenuta del **registro dei verbali** dell'assemblea, del **registro di anagrafe condominiale** (con tutti i dati dei condomini), del **registro di contabilità**;
- l'affissione di una **targa** sul portone di ogni immobile amministrato, con l'indicazione delle proprie generalità, domicilio e recapiti;
- l'apertura e tenuta di un **conto corrente** bancario o postale, intestato al condominio, da destinare a tutti i movimenti in entrata e in uscita del condominio stesso.

L'incarico professionale di amministratore ha la durata di un anno e se si rinnova, ha la stessa durata e spetta all'assemblea, convocata per la revoca o le dimissioni, deliberare in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea dei condomini, con la maggioranza prevista per la sua nomina o con le modalità previste dal regolamento di condominio. La stessa revoca può essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ogni condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'art. 1131 c.c., se lo stesso non rende il conto della gestione, o in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma dell'articolo in questione, i singoli condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e se questa accoglie la domanda, il ricorrente, per le spese legali, può rivalersi nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Sono gravi irregolarità:

- a) l'omessa convocazione da parte dell'amministratore dell'assemblea per approvare il rendiconto condominiale, il rifiuto di convocare

- l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- b) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
  - c) la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;
  - d) la gestione secondo modalità che possano indurre a confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
  - e) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle trascrizioni eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
  - f) se, in caso di intentata azione giudiziaria per la riscossione di somme dovute al condominio, l'amministratore omette di seguire con diligenza l'azione promossa e la conseguente esecuzione coattiva;
  - g) l'inottemperanza agli obblighi di cui ci occuperemo nel trattare l'art.1130, ora art.10 legge di riforma ai numeri 6), 7) e 9);
  - h) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati personali identificativi.
  - i) tenuta registro dell'anagrafica condominiale (in cui saranno inseriti i dati anagrafici dei condomini, i riferimenti catastali degli immobili e le informazioni relative alla sicurezza dello stabile);
  - j) tenuta registro contabile, anche su supporto informatico (in cui dovranno essere inserite le entrate e le uscite condominiali entro 30 giorni dalla data di effettiva movimentazione).

In caso di revoca da parte dell' A.G., l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato giudizialmente.

Per quanto riguarda il suo onorario, l'amministratore, all'atto di accettazione della nomina o del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della stessa nomina. L'importo a lui dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Veniamo ora ad occuparci del nuovo art.10, che sostituisce l'art.1130 c.c., il quale stabilisce le attribuzioni dell'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo commentato in precedenza, stabilendo che l'amministratore deve:



- eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130 bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne
- sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni del condominio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- eseguire gli adempimenti fiscali;
- curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale che contiene le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, nonché i dati catastali di ogni unità immobiliare e ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione di questi dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni dall'avvenuta modificazione; in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, l'amministratore richiede per iscritto le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe condominiale. Decorso trenta giorni, in mancanza di risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, con spese a carico degli inadempienti;
- curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel primo registro devono essere annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni e le brevi dichiarazioni rese dai singoli condomini che ne hanno fatto richiesta; a questo registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, e, se del caso, gli estremi del decreto in caso di intervento dell'A.G.. Nel registro di contabilità vengono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Quest'ultimo registro può essere tenuto con modalità informatiche;

- conservare la documentazione relativa alla propria gestione riferentesi sia al rapporto con i singoli condomini sia allo stato tecnico amministrativo del condominio;
- fornire al singolo condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa ai pagamenti effettuati degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

L'amministratore, su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 del codice, è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono a carico dei condomini.

E' nel **comparto gestionale ed economico** che il nuovo "boss" del condominio sarà chiamato a svolgere al meglio le proprie funzioni. prima tra tutte, la responsabilità di **apertura e mantenimento di un conto corrente condominiale**.

Quindi, in capo a lui saranno anche i **casi di morosità**, cui potrà procedere con un'ingiunzione **anche in assenza di pronunciamento** in merito da parte dell'assemblea.

Salvo che sia stato espressamente esonerato dall'assemblea, l'amministratore deve agire, infatti, per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio in cui il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'art. 63, primo comma, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si tratta all'evidenza di un termine posto solo come limite al di là del quale si configura un motivo di revoca dell'amministratore, fermo restando però che non può certo essere inteso come un invito all'amministratore ad attendere tale termine passivamente né tantomeno al condomino di ritenere il termine come una sorta di legittimazione a procrastinare i pagamenti.

E' invece al contrario opportuno che l'amministratore si attivi tempestivamente anche alla luce della previsione della prededucibilità ai sensi dell'art.111 del RD del 16.3.1942 n. 267 dei contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni, se divenute esigibili ai sensi dell'art 63 primo comma disp att cc.

La legge detta anche disposizioni dirette a disciplinare i rapporti con terzi fornitori e creditori del condominio resi difficiltosi per effetto della sentenza delle sezioni unite della Corte di Cassazione n 9148/2008.

In proposito l'art 63 disp att cc fa rientrare in un certo senso dalla finestra quella solidarietà passiva che la citata sentenza aveva fatto uscire dalla porta, mitigandola però, con la previsione di una sorta di sussidiarietà, posto che si vieta ai creditori di agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti prima di aver escusso gli altri condomini.

Viene anche stabilito da un lato che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (e fin qui tutto come prima) e, dall'altro lato, che il cedente rimane obbligato in solido con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Non basta quindi una comunicazione dell'avvenuta cessione, essendo richiesto l'invio di copia dell'atto traslativo.

Importanti anche le norme dettate in tema di revoca da parte dell'autorità giudiziaria con l'elencazione sia pure a titolo esemplificativo di specifiche fattispecie di gravi irregolarità (art 1129), e con la statuizione dell'obbligo, a richiesta dell'assemblea, di munirsi di polizza assicurativa per la responsabilità civile e soprattutto, le disposizioni relative ai requisiti necessari per l'esercizio dell'attività.

L'art. 71 quater delle disposizioni di attuazione, inoltre, stabilisce che per le controversie in materia di condominio, è previsto il tentativo obbligatorio di mediazione, ai sensi dell'art. 5, comma 1 del decreto legislativo 4 Marzo 2010 n° 28.

La domanda di mediazione deve essere presentata presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136 secondo comma del codice. Se i termini di comparizione davanti ad un mediatore non consentono di assumere la delibera di cui abbiamo parlato, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione. Resta stabilito che l'accordo eventualmente raggiunto deve essere ratificato dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art.1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, l'accordo non potrà essere ratificato, così come la eventuale proposta.

Allargando il tema alla legittimazione passiva dell'amministratore, possiamo affermare (ci soccorre una recentissima sentenza della Cassazione civile del 4 ottobre 2012 n.16901) che, nei giudizi relativi alle parti comuni degli edifici, promossi da terzi o anche da un singolo condomino, non è necessario l'autorizzazione a stare in giudizio da parte dell'assemblea condominiale, escludendo il litisconsorzio necessario di tutti i condomini. L'amministratore ha solo il dovere di riferire all'assemblea, essendo un obbligo di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali.

In merito all'onere di preventiva informativa all'amministratore delle opere su parti di proprietà o a uso individuale, la novità della nuova disciplina pone a carico del singolo condomino che voglia intraprendere i lavori un onere di preventiva informazione all'amministratore, il quale deve, a sua volta, riferirne all'assemblea, la quale non deve dare alcuna autorizzazione o approvazione, trattandosi pur sempre di opere eseguite su parti esclusive del singolo condomino. E' interessante osservare come nella versione della riforma originariamente approvata dal Senato, si contemplava la possibilità da parte dell'amministratore di rivolgersi, previa diffida al condomino, all'autorità giudiziaria qualora fossero mancate dettagliate informazioni sul contenuto specifico e sulle modalità di esecuzione delle opere da effettuarsi. Poi n, però, la Camera ha cancellato questa disposizione ritenuta eccessiva per il gravoso onere posto a carico dell'amministratore.

Parte III  
**La parola agli addetti ai lavori.**

**Intervista personale del Rag. Alessandro Fortunati,  
amministratore condominiale in Lucera - Foggia**

*(a cura dell'Avv. Nicola Nicodemo Damiano)*

1 – Obbligatoria nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di otto.

Risposta: Credo che aumentare la soglia dei singoli proprietari sia pericoloso in quanto potrebbero restare senza regole certe quegli stabili di pochi piani che hanno solo 4 o 6 condomini totali. Nelle realtà cittadine ed anche nelle zone di provincia molti edifici sono di antica costruzione e contengono pochi condomini. Questa nuova legge potrebbe arrecare un malfunzionamento in questa tipologia di edifici caratterizzata da un basso numero di condomini, i quali hanno le stesse esigenze di un normale condominio di nuova generazione. Spesso accade che proprio questi piccoli edifici hanno più problemi di gestione di quelli di recente costruzione.

Sarebbe opportuno che il Parlamento rivedesse questo articolo, considerando anche le realtà più modeste.

2 – Obbligo di specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina, l'importo del compenso per l'attività che si dovrà svolgere.

Risposta: L'amministratore solitamente comunica ai condomini i propri compensi per l'attività di gestione, questo accade nella maggioranza dei condomini di grandi città, dove i singoli proprietari vogliono sapere in anticipo quali spese dovranno sopportare. L'assemblea spesso prima di deliberare confronta i diversi preventivi pervenuti dai potenziali amministratori che si sono candidati.

Con tale norma è stata codificata una prassi già consolidata e di vecchia data. La previsione della sanzione della nullità della nomina nel caso di mancata presentazione del preventivo di spesa e compenso è giusto e consono alla trasparenza di gestione.

3 – Obbligo di Polizza R.C. professionale su delibera assembleare.

Risposta: La copertura assicurativa è un passo importante per la sicurezza dei proprietari e di tutto il condominio. Questa norma sarà utile in tutti quei casi di cattiva gestione del condominio, soprattutto quando le mancanze e le omissioni dell'amministratore portano a debiti del condominio verso fornitori o società di servizi. La polizza dovrebbe essere fatta in proporzione

all'entità del condominio gestito ed agli interventi da realizzare. Sarebbe inutile presentare polizze con massimali di garanzia molto alti quando si tratta di gestire piccoli edifici con modesti lavori di gestione.

4 – Obbligo di tenuta conto corrente condominiale, ove far transitare i flussi finanziari.

Risposta. Questa norma è una grande conquista. Finalmente è stata data una regola precisa di come gestire i soldi dei condomini, per tutte le operazioni legate all'amministrazione. Molti proprietari si lamentano quando devono versare le quote condominiali ordinarie, perché hanno problemi a passare in studio dall'amministratore. In questo modo tutti hanno la possibilità, anche da casa, di versare le quote per il condominio direttamente su di un conto corrente dedicato a questa gestione. Alcuni saranno contenti anche perché potranno verificare tutti i movimenti di cassa, sia in entrata che in uscita.

Occorre precisare che ci sono tutt'oggi moltissimi edifici condominiali che non hanno un conto corrente, in quanto hanno scelto di avere una gestione di cassa secondo il metodo tradizionale. Questa legge darà una sterzata alla gestione di molti stabili condominiali i quali si dovranno adeguare ed aggiornare.

5 – Obbligo di adempiere agli obblighi fiscali.

Risposta: Questo tipo di obbligo era già previsto in via generale in capo all'amministratore condominiale. Quando di si parla di doveri di gestione ed amministrazione in via astratta e generale, si deve comprendere qualsiasi attività di responsabilità verso tutti i condomini. La nuova legge ha specificato tutti questi doveri ed obblighi.

6 – Obbligo di rendicontazione entro 180 giorni.

Risposta: Tale obbligo sarà il punto dolente delle nuove gestioni di condominio. Molti amministratori hanno difficoltà a fare un resoconto di gestione a fine anno, figuriamoci nel breve periodo di sei mesi.

7 - Obbligo di rendiconto di bilancio con redazione dello stato patrimoniale e relazione accompagnatoria.

Risposta: Questa legge ha avvicinato la gestione condominiale a quella delle società, fissando scadenze molto stringenti. Tali obblighi saranno rispettati solo dagli amministratori seriamente preparati ed adeguatamente attrezzati.

8 - Obbligo di conservazione decennale della documentazione e possibilità di nominare un revisore.

Risposta: Tale norma è giusta in quanto posta a garanzia di tutti i proprietari. Conservare gli atti ed allestire un archivio dei documenti di gestione del condominio significa anche rispettare i diritti dei singoli proprietari i quali hanno pagato per avere i giusti servizi nell'interesse comune.

9 - Obbligo dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali di nomina dell'amministratore e di quelli di contabilità.

Risposta: Questo segna un passaggio importante verso la trasparenza e la legalità di gestione.

10 - Obbligo di convocazione assembleare tramite racc. a.r., PEC, Fax o consegna a mano, relative sanzioni sulla validità dell'assemblea.

Risposta: Questa nuova previsione legislativa rispecchia l'idea di un passaggio verso una forma di modernità e progresso sociale. Le tradizionali spedizioni postali con lettera cartacea, oggi stanno per essere sostituite dalle lettere elettroniche, più veloci e pratiche. Il problema di fondo è quello di una realtà che spesso vede condomini anziani, senza un computer e senza possibilità di accesso alla rete Internet. In tali casi il problema è quello di far recapitare ai condomini una convocazione mediante Mail. Anche la stessa PEC attualmente è poco usata, anche le stesse Pubbliche Amministrazioni ed Enti, che puntualmente non utilizzano la PEC. Forse il passaggio alle convocazioni con lettere elettroniche è ancora molto lungo, saranno le future generazioni ad essere coinvolte.

11 - Obbligo di attivarsi per il D. Ing. Entro sei mesi dal rendiconto da cui risulta la morosità.

Risposta: La morosità condominiale è un grave problema, attualmente i casi di ritardo od omissione del versamento di quote condominiali sono in aumento. La crisi economica e finanziaria che ci attanaglia ha generato un fenomeno in crescita perché molte famiglie hanno difficoltà a pagare le quote del condominio. Spesso capita che da un semplice ritardo di pagamento si passa ad una vera omissione del versamento, ciò si verifica proprio perché molte famiglie hanno difficoltà finanziarie e preferiscono pagare altri debiti rispetto alle quote condominiali. Una norma di questo tenore sicuramente è utile per la gestione condominiale, ma avrà l'effetto negativo di creare contenzioso con i singoli proprietari.

Forse applicando una buona dose di buon senso e di prudenza si eviteranno molti procedimenti giudiziari. Bisogna capire che la situazione attuale è grave, difatti non bisogna infierire sulle famiglie oltremodo, altrimenti si avrà l'effetto opposto di creare disagio sociale. Sarebbe opportuno far intendere ai singoli proprietari che le spese condominiali servono proprio per mandare avanti il condominio che è di tutti, quindi occorre sensibilizzare la gente su questo sano principio.

12 – Mediazione, obblighi in caso di controversia.

Risposta: Anche qui vale lo stesso discorso fatto prima, cioè cercare di essere elastici ed applicare il buon senso in queste situazioni di crisi. Bisogna verificare caso per caso quali sono i problemi reali e cercare di trovare una soluzione legale secondo quello che dice la legge.

13 – Obbligo del sito Internet.

Risposta: Questa norma introduce un obbligo interessante, poiché avrà persone favorevoli ed altre contrarie. Nel nostro paese molti condomini sono persone anziane che non utilizzano Internet, viceversa le nuove generazioni hanno voglia di cambiare e di innovazioni di tipo tecnologico. Sicuramente ci saranno diversità di opinioni. Accogliamo il progresso e la modernità con entusiasmo e voglia di progredire.



**Intervista personale del Geometra Sprio Bonaventura,  
amministratore condominiale in Palermo**

*(a cura dell'Avv. Vincenzo Bonanno)*

1 – Obbligatoria nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di otto.

*Risposta: Le litigiosità o il quieto vivere si riscontrano sia nei super condomini delle grandi città che nei piccoli stabili dei centri abitati minori, ma tutte sono legate alla applicazione di regole certe ed eque.*

*Nei piccoli condomini potrebbe essere obbligatorio l'Amministratore solo se richiesto dai condomini od in caso di contenziosi interni.*

2 – Obbligo di specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo del compenso per l'attività svolta.

*Risposta: È buona consuetudine nei condomini nominare l'Amministratore previa acquisizione di "offerte preventive" da cui si conoscono le attività che svolgerà ed il relativo compenso.*

3 – Obbligo di Polizza R.C. professionale su delibera assembleare.

*Risposta: E' un provvedimento oneroso e spropositato certamente per i piccolissimi condomini.*

4 – Obbligo di tenuta conto corrente condominiale e di far transitare tutti flussi finanziari sia in entrata che in uscita.

*Risposta: E' anche questo un passaggio oramai obbligatorio nelle iniziative degli Amministratori dei grandi Complessi condominiali che non sempre necessita nei piccolissimi condomini.*

5 – Obbligo di adempiere agli obblighi fiscali.

*Risposta: Si ripropone il non senso ad articoli di legge italiana: rendere obbligatorio un obbligo di legge!!!*

6 – Obbligo di rendicontazione entro 180 giorni.

*Risposta: Nei supercondomini è necessario prima approvare i rendiconti della gestione dei beni e servizi comuni e poi si rendiconta il singolo edificio e non sempre si hanno tempi certi.*

7 - Obbligo di rendiconto di bilancio con redazione dello stato patrimoniale del condominio e relazione accompagnatoria.

Risposta: *Si vuole forse trasformare modeste gestioni condominiali in quotate società? Lasciamo il rendiconto ai condomini ed i bilanci alle società! Ad ognuno i costi e gli oneri della propria realtà quotidiana.*

8 - Obbligo di conservazione decennale della documentazione e possibilità di nominare un revisore.

Risposta: *Nulla da eccepire.*

9 - Obbligo dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali, di nomina dell'amministratore e di contabilità.

Risposta: *È bastevole l'obbligo precedente.*

10 - Obbligo di convocazione assembleare tramite raccomandata, PEC, Fax o consegna a mano ed annullabilità della delibera entro 30 gg. per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

Risposta: *Ancora oggi qualunque mezzo di comunicazione certa è valido per la convocazione di una assemblea. Nulla esclude che domani si possa fare anche con i telefonini. Sempre meglio della costosissima raccomandata.*

11 - Obbligo di attivarsi per il decreto ingiuntivo entro sei mesi dal rendiconto da cui risulta la morosità.

Risposta: *È inevitabile che dopo tanti obblighi onerosi arrivava l'obbligo di pagare in fretta.*

12 - Mediazione e obblighi dell'amministratore in caso di controversia in materia di condominio.

Risposta: *Ogni tentativo di risoluzione delle controversie è auspicabile. Meglio un pessimo accordo raggiunto oggi che una buona causa vinta domani.*

13 - Obbligo del sito Internet.

Risposta: *Non può essere un ulteriore costo obbligatorio ed indiscriminato per un uso a volte limitato.*

14 - Requisiti professionali.

Risposta: *Sicuramente da riportare nel preventivo offerta presentato per la nomina di amministratore.*

15 - Requisiti morali e di onorabilità.

Risposta: È più facile interdire dall'esercizio della professione di Amministratore quanti privi di requisiti morali e di onorabilità.

**Intervista personale del Dottore commercialista  
Giovanni Marino  
Revisore contabile e Amministratore immobiliare  
associato A.R.A.I., con studio in Corleone (PA)**

*(a cura dell'Avv. Mario Di Lorenzo)*

1. Obbligatoria nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di otto anche per i casi di edilizia popolare, economica e residenziale pubblica.

R. L'amministratore è nominato dall'assemblea condominiale quando in un palazzo i condomini sono più di otto, rimane in carica un anno che si rinnova per "uguale durata", così cita la nuova riforma del condominio.

Sale da quattro a otto il numero minimo per l'obbligatorietà dell'amministratore, ma si estende anche ai casi di edilizia popolare, economica e residenziale pubblica. In tali casi dove poteva essere uno dei condomini a fare le veci dell'amministratore, suddividendo alla meglio la bolletta Enel della scala e qualche altra spesa comune, adesso avranno l'obbligo di nominare un amministratore, che può anche essere uno dei condomini, ma che svolgerà la funzione di legale rappresentante del condominio, con i relativi costi annessi e connessi, con il conto corrente obbligatorio e tutti gli altri adempimenti.

2. Obbligo di specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo del compenso per l'attività svolta.

R: Tale obbligo è di vitale importanza al fine di far conoscere dettagliatamente agli utenti (condomini) i costi che andranno a sostenere per il compenso all'amministratore. Ovviamente specificando in fase di nomina quale sarà il compenso dell'amministratore, non vi sono dubbi che tutti i condomini ne siano a conoscenza, ma questo vale soltanto per il compenso ordinario, poiché come spesso accade viene richiesto dall'amministratore (specie quando professionista esterno) un compenso sui lavori straordinari che solitamente è del 2-4 % dell'importo degli stessi lavori. Tali lavori straordinari devono essere deliberati dall'assemblea e quindi in tale sede possono essere determinati, anche se solamente a preventivo. Ovviamente come spesso accade per i lavori straordinari vi sono differenze tra l'importo preventivato e quello a consuntivo - il compenso straordinario dell'amministratore segue tale andamento e per tale motivo potrà essere determinato in termini monetari solo a fine lavori.

3. Obbligo di polizza RC professionale su delibera assembleare.

R: La polizza R.C. professionale sull'operato dell'amministratore, può essere una buona garanzia per gli utenti ed una "tranquillità" in più per lo stesso amministratore, ma come tutti gli accessori ha un suo costo, che alla fine verrà traslato sul consumatore finale che è il condomino - con il relativo aggravio di costi.

4. Obbligo di tenuta conto corrente condominiale e di far transitare tutti i flussi finanziari sia in entrata che in uscita.

R.: Anche il conto corrente condominiale lo si può definire un "accessorio" e come tale ha un suo costo che alla fine viene sostenuto dai condomini. I vantaggi sono molti, innanzitutto agevola la trasparenza dei conti, delle entrate e delle uscite condominiali, possibilità di versamento diretto delle quote da parte dei condomini attraverso versamenti diretti, bonifici, giroconti, addebito rid, ecc - e nello stesso tempo possibilità per l'amministratore di emettere assegni, bonifici e giroconti direttamente dal conto condominiale. L'obbligo di movimentazione del conto corrente condominiale per tutti i flussi finanziari di contro può creare problemi di liquidità e maggior lavoro per l'amministratore che dovrà ricorrere per ogni movimento all'uso del conto con aggravio di spese. Inoltre, al costo bancario del conto corrente, si aggiunge anche una elevata imposta di bollo sullo stesso conto, che è equiparata a quella per i conti intestati a persone giuridiche.

5. Obbligo di adempiere agli obblighi fiscali del condominio.

R: Questa disposizione, a mio avviso, è superflua e già superata, poiché gli adempimenti fiscali per il condominio non vengono introdotti dalla riforma in oggetto, ma esistono già dalla legge Finanziaria per il 1998, la quale contiene rilevanti modifiche in tema di ritenute alla fonte. Dal 1998 anche l'amministratore di condominio diventa un sostituto d'imposta e come tale, dunque, deve applicare le ritenute alla fonte:

- sui redditi di lavoro dipendente;
- sui redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente;
- sui redditi di lavoro autonomo;

e con i connessi obblighi di redazione del mod. 770 sostituti d'imposta e del quadro AC della dichiarazione dell'amministratore dove specificare tutti i fornitori e gli acquisti di beni e servizi da parte del condominio.

Tali adempimenti non possono che gravare sull'amministratore o legale rappresentante sia che si tratti di un condomino ovvero un professionista esterno.

6. Obbligo di rendicontazione entro 180 giorni.

R: Sull'obbligo di rendicontazione entro 180 giorni c'è da dire che è un termine ragionevole, se considerato che decorre dalla chiusura dell'anno solare precedente. Importante sarà verificare in seguito e chiarire se l'obbligo grava sull'amministratore anche in caso di assemblea deserta che come tale non riesce a deliberare sull'approvazione del rendiconto. La domanda è: basta che l'amministratore predisponga il rendiconto entro 180 giorni e poi l'assemblea si prende il tempo che vuole per approvarlo? Oppure se l'assemblea non lo approva entro il termine è inadempienza dell'amministratore ...? Tale punto necessita di interpretazioni future atte a togliere ogni dubbio.

7. Obbligo di rendiconto di bilancio con redazione dello stato patrimoniale del condominio e relazione accompagnatoria.

R: L'obbligo di rendiconto con stato patrimoniale a mio avviso è un ottimo passo avanti verso la maggior trasparenza, verso il corretto principio di competenza – già presente nei bilanci aziendali - soprattutto idoneo a rappresentare correttamente la situazione economico-patrimoniale del condominio, cosa che non riesce per niente bene se si redige la contabilità condominiale solo per cassa – come spesso accade. Molto importante infatti è conoscere in ogni momento – ed alla fine dell'esercizio- della situazione economica condominiale- costi di competenza e contributi dei condomini relativi - della situazione patrimoniale che indichi oltre ai flussi di entrata ed uscita del periodo, i crediti e i debiti del condominio alla fine dell'esercizio. La relazione accompagnatoria avrà, invece, uno scopo analogo a quello della nota integrativa nei bilanci aziendali e potrà mettere in risalto ogni entrata o uscita imprevista e soprattutto analizzare gli scostamenti tra bilancio preventivo e consuntivo. Ed io personalmente, in qualità di dottore commercialista, oltre che di amministratore immobiliare, ho sempre redatto la contabilità condominiale con questi due schemi conto economico e stato patrimoniale; auspico che i miei colleghi facciano in seguito altrettanto.

8. Obbligo di conservazione decennale della documentazione e la possibilità di nominare un revisore.

R: L'obbligo di conservare documenti per dieci anni, credo che non comporti adempimenti di particolare difficoltà, poiché normalmente tutti i documenti anche quelli fiscali si conservano per lungo termine - quindi si equiparano i documenti condominiali a quelli fiscali - ma la possibilità di nominare un revisore, specie se professionista rappresenta solo un aggravio

di costi ingiustificato per i condomini tutti - ma almeno questo non è un obbligo ma resta ancora una facoltà demandata all'assemblea.

9. Obbligo dei registri dell'anagrafe condominiale, dei verbali, di nomina dell'amministratore e di contabilità

R: Ritengo importante che i suddetti registri vengano redatti, tenuti e conservati, perché in realtà servono a delineare la storia presente e passata del condominio e dei condomini, sarà possibile leggere negli stessi le varie vicende e successioni di condomini per ogni unità immobiliare, gli inquilini, usufruttuari, comodatari, ecc, come anche tutti i verbali assembleari e le generalità dei vari amministratori che si sono avvicendati negli anni alla gestione condominiale. Certo tale adempimento comporterà maggiore lavoro per gli amministratori e richiederà la massima disponibilità di ogni condomino a fornire tali informazioni.

10. Obbligo di convocazione assembleare tramite raccomandata, PEC, fax o consegna a mano ed annullabilità della delibera entro 30gg. per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

R: Comporterà maggiori costi di convocazione assembleare, specie se si utilizza la raccomandata postale, ma ne vale la pena per avere la certezza della avvenuta convocazione di tutti i condomini e nei termini prescritti. C'è da sottolineare che con la collaborazione dei condomini - e con l'interesse degli stessi a ricevere la convocazione - i costi possono ridursi utilizzando appunto la PEC, il fax o la consegna a mano.

11. Obbligo di attivarsi per il decreto ingiuntivo entro sei mesi dal rendiconto da cui risulta la morosità, salvo dispensa assembleare.

R: Più che un obbligo, attivarsi per il decreto ingiuntivo per il recupero delle somme in mora entro sei mesi, dovrebbe essere interesse del condominio e dell'amministratore, al fine di una corretta e fluida gestione ed al fine di evitare di incorrere alla responsabilità in solido col debitore. Ma seri dubbi mi suscita quali possano essere le condizioni per esservi una dispensa assembleare ...

12. Mediazione e obblighi dell'amministratore in caso di controversia in materia di condominio.

R: Ricorrendo alla mediazione, in generale, si ricorre a chiudere le controversie legali in tempi più brevi e con minori costi per entrambe le parti e con un minor lavoro per i tribunali. Ma quando una delle parti è il condominio, ogni decisione sulla controversia viene deliberata

dall'assemblea, quindi in tema di liti attive e passive, l'amministratore non ha molta autonomia decisionale poiché sarà sempre l'assemblea a decidere i termini per la mediazione. Manca quindi quella autonomia decisionale che è tipica di chi deve mediare in una controversia. Si pensi ad esempio ad un decreto ingiuntivo per oneri condominiali non pagati; l'amministratore propone ed ottiene l'ingiunzione di pagamento (decreto ingiuntivo) per una certa cifra già deliberata in assemblea, il condomino ingiunto si oppone – si giunge a mediazione ed il condomino ingiunto propone un saldo a stralcio pari alla metà della cifra, cosa deve fare ora l'amministratore? Deve riferire e farsi autorizzare dall'assemblea poiché se accetta dovrà poi ripartire quanto non riscosso nuovamente agli altri condomini? Tale istituto mi suscita molti dubbi ...

### 13. Obbligo di sito internet su delibera assembleare.

R: Su richiesta dell'assemblea, può essere creato un sito internet del condominio, ove si potranno consultare e prendere visione di molti documenti condominiali, quali bilanci, delibere assembleari e registri vari. Ovviamente tutto ciò non può che essere positivo, per certi versi, poiché sul web tutto diventa più veloce ed accessibile. Non dimentichiamo però, che il condomino non necessariamente è sempre un giovane – con internet sul cellulare – può essere ad esempio anche una persona anziana o di mezza età che predilige ancora il rapporto diretto e personale con l'amministratore (es. con consegna diretta di documenti e con le relative spiegazioni - talvolta prolungate per ore) direttamente al suo domicilio. Per tale motivo ritengo che l'amministratore avrà un risparmio di tempo notevole con la pubblicazione on line dei documenti condominiali, ma credo che non tutti ne vorranno o potranno beneficiare; pertanto, nel caso di previsione assembleare, il sito web si tradurrà in un aumento di costi per gli utenti, con un conseguente beneficio non adeguato.

### 14. Requisiti professionali dell'amministratore condominiale.

R: Prima della riforma non vi era nessuna prescrizione per chi svolgeva la funzione di amministratore di condominio. Tale deregolamentazione ha permesso che una funzione così delicata come quella dell'amministratore venisse svolta da chiunque, come nel caso del condomino, che senza nessun requisito professionale e/o titolo di studio si trovava a svolgere la funzione di "capo condominio". Ma già dal 1998 cominciano a esservi obblighi fiscali ed amministrativi per il condominio con la conseguente esigenza di ricorrere a professionisti esterni (si pensi ai casi di lavori straordinari che necessitano di autorizzazioni amministrative e per i quali si vuole usufruire



del credito d'imposta sulle ristrutturazioni edilizie e sugli interventi per il recupero del patrimonio edilizio). Tutte queste prescrizioni di legge a poco a poco hanno reso la funzione di amministratore, non più un "hobby" per il condomino meno impegnato, ma una vera e propria professione, come l'amministratore di una piccola o media società, con obblighi fiscali, amministrativi, di contabilità e soggettività giuridica attiva e passiva. Con la riforma si introducono obblighi di formazione professionale iniziale e periodica dell'amministratore ed altri requisiti, ma si poteva fare di più considerato che l'iscrizione in un apposito registro presso le camere di commercio è stato momentaneamente sospeso..!!

#### 15. Requisiti morali e di onorabilità dell'amministratore condominiale.

R: E' giusto che l'amministratore, specie se professionista esterno, presenti tutti i requisiti morali e di onorabilità che occorrono a presentarsi come una persona affidabile nei confronti dei condomini. Nella riforma sono stati introdotti i requisiti che il "nuovo" amministratore deve possedere per svolgere il delicato e importante ruolo all'interno del condominio. L'amministratore dovrà possedere requisiti di onorabilità e godere, quindi, dei diritti civili, non essere stato interdetto o inabilitato dai pubblici uffici, senza alcuna condanna per atto doloso per cui è prevista una condanna da due a cinque anni di reclusione e, inoltre, non deve essere stato carcerato, né "protestato".



## Recensioni tematiche

a cura della Libreria Guidoni

Viale Guidoni 18c, Firenze - Tel e fax 055-0500451

Convenzionata con NFD <http://www.nuovefrontierediritto.it/?p=2743#more-2743>



FEBBRAIO 2013

AUTORE NIGRO

EDITORE MAGGIOLI

Il presente Volume, aggiornata alla Riforma del Condominio, legge 11 dicembre 2012, n.220 (G.U. n. 293 del 17 dicembre 2012), con commenti autorali e con la rassegna della giurisprudenza, vuole essere un pratico strumento di ausilio per tutti quei professionisti che trattano la materia condominiale (sia per il profilo dell'amministratore che per quello dell'avvocato).

L'utente, per la ricerca della formula da personalizzare e applicare alla fattispecie sottoposta al suo esame, può trovare la parola chiave riportata nell'indice alfabetico-analitico, nel quale i numeri si riferiscono alle formule di riferimento. Ogni formula è corredata di disposizioni legislative previgenti e vigenti, da applicare nell'arco temporale della questione di fatto.

Segue una rassegna di massime giurisprudenziali mirate all'argomento della formula. È uno strumento di lavoro indispensabile per amministratori di condominio, avvocati e giudici delle sezioni speciali in materia condominiale.



FEBBRAIO 2013

AUTORE: DE GIOIA

*Nuove frontiere del diritto*  
Sito mensile telematico di diritto  
ISSN 2240 - 726X

EDITORE: NEL DIRITTO

Dopo undici anni di discussione e mille polemiche è giunto a compimento il travagliato iter parlamentare che ha finalmente portato la tanto attesa riforma del Condominio. La riforma investe una pluralità di aspetti relativi all'ambito di applicazione (esteso alla multiproprietà e al supercondominio), all'elencazione delle parti comuni, al procedimento di nomina dell'amministratore (per il quale sono previsti una serie di requisiti e, su richiesta dell'assemblea, il possesso di polizza di responsabilità civile professionale), alla riscossione dei contributi condominiali (che si riflette sul vincolo di solidarietà dei condomini verso i terzi, sussidiario rispetto alla preventiva escussione dei morosi), alla approvazione delle tabelle millesimali (per le quali si richiede l'unanimità), alla adozione delle deliberazioni assembleari (nuovi quorum e limiti di delega) e al regime di impugnazione delle stesse. Il presente Codice essendo il frutto di una felice combinazione tra gli aspetti caratteristici, da un lato, della tradizionale trattazione manualistica, di cui conserva la struttura e l'essenziale impostazione nozionistica, e, dall'altro, volendo esser d'ausilio al professionista, propone una ricca casistica e inquadra compiutamente le numerosissime novità introdotte dalla legge di riforma, raccordandole con il quadro normativo ed interpretativo previgente, in una dinamica sequenza di "domande e risposte". L'obiettivo è quello di illustrare in maniera chiara e diretta le novità e gli effetti della legge 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013: il profilo teorico (limitato, tuttavia, alle tesi dottrinali che illustrano la natura degli istituti o intervengono in questioni poco trattate dalla giurisprudenza), cede il passo a quello eminentemente pratico, come attestato dai frequenti richiami delle soluzioni adottate dai giudici di legittimità. Per ogni tematica vengono analizzati i rapporti tra le discipline vigenti e quelle previgenti, con la precipua finalità, da un lato, di evidenziarne le novità e l'impatto sotto il profilo pratico, dall'altro, di risolvere le questioni di diritto intertemporale, spesso rese complesse da un'evoluzione giurisprudenziale talvolta inaspettata (v., ad es., gli interventi della Suprema corte, a Sezioni unite, in tema di obbligazioni dei condomini e di modifica delle tabelle millesimali).



FEBBRAIO 2013

AUTORE: CASSANO

EDITORE: MAGGIOLI

Il presente Manuale, aggiornato alla legge 11 dicembre 2012, n.220 (Riforma del condominio), analizza, con dettaglio dottrinale e giurisprudenziale, tutte le problematiche che coinvolgono il condominio.

*Nuove frontiere del diritto*  
Sito mensile telematico di diritto  
ISSN 2240 - 726X

La struttura degli argomenti e il linguaggio discorsivo imprime un taglio di "praticità" al contenuto in quanto segue i comportamenti che il professionista sia esso amministratore che avvocato debba tenere nello svolgere l'attività a cui è preposto. Il Volume riporta le recenti interpretazioni giurisprudenziali che in parte anticipano ciò che la nuova riforma ha trasformato in normativa, ma nella maggior parte dei casi illustrano come applicare la disciplina corrente, pensata dal legislatore nella stesura del codice civile, adattandola alle situazioni condominiali in continua evoluzione con il passare del tempo.



AUTORE: GALLUCCI

EDITORE: CEDAM

L'opera dà conto della situazione attuale in materia di condominio e la raffronta, criticamente, con la **nuova disciplina che dal 18 giugno 2013 troverà applicazione**. L'autore, infatti, ha esaminato le novità della riforma (legge n. 220 dell'11 dicembre 2012) e l'incidenza sulla gestione condominiale, con la cura di approfondire sempre il contesto normativo-giurisprudenziale precedente e comunque valevole per tutte quelle controversie già iniziate ed ancora in corso di svolgimento.



AUTORE: TRIOLA

EDITORE: MAGGIOLI

Ci si potrebbe domandare perché un avvocato, un magistrato o un amministratore di condominio possa essere indotto a comprare un altro libro sul condominio, avendo già tante

opere simili nella sua biblioteca. Una prima risposta viene dalla considerazione che la giurisprudenza, almeno negli ultimi cinque anni, ha provveduto a risistemare, o talvolta a rivoluzionare, tante tradizionali tematiche condominiali: la natura parziaria e non solidale delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio nei confronti di terzi; i rapporti tra opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali e il sindacato sulla validità delle relative delibere assembleari; la legittimazione passiva dell'amministratore di condominio e la necessità di autorizzazione o ratifica assembleare per la costituzione nei giudizi che esorbitino dalle sue attribuzioni; la maggioranza occorrente per l'atto di approvazione delle tabelle millesimali e la superfluità del consenso unanime dei condomini; la forma dell'atto di impugnazione delle delibere dell'assemblea condominiale. Un secondo motivo di grande attualità di questo volume, peraltro, viene dalla necessità di confrontare tali più recenti conquiste giurisprudenziali del diritto condominiale con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, la quale, al culmine di un percorso di Riforma che aveva già impegnato le due precedenti legislature, ha introdotto rilevanti "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", riguardanti essenzialmente l'elencazione delle parti comuni, la modifica e la tutela delle destinazioni d'uso, i diritti dei partecipanti sulle cose comuni, il regime dell'indivisibilità, i limiti di legittimità delle innovazioni su parti comuni e delle opere su parti esclusive, la nomina, la revoca, gli obblighi e le attribuzioni dell'amministratore, i compiti ed il funzionamento dell'assemblea, il procedimento di impugnazione delle deliberazioni di questa, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali, la riscossione dei contributi.



MARZO 2013

EDITORE: GIUFFRÈ

AUTORE: GIUGGIOLI

2013 *Nuove frontiere del diritto* - Sito mensile telematico di diritto

Lo Speciale di *Nuove frontiere del diritto*

Codice ISSN 2240-726X

*Nuove frontiere del diritto* non è un giornale registrato. Si intende, invece, come un sito che pubblica da gennaio 2013 contenuti i cui responsabili, in sede civile, penale ed amministrativa, sono il nuovo proprietario del dominio web e l'attuale gestione. Le singole posizioni (proprietario e gestori) sono precisate nel 'Chi siamo' del sito.

*Nuove frontiere del diritto*  
Sito mensile telematico di diritto  
ISSN 2240 - 726X