

5 luglio 2013

Relazione tenuta dall'Avv. Claudio Alosi al Convegno "Proprietà, condominio e amministratori immobiliari alla luce della legge di riforma n. 220/2013" del 2013



L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO DOPO LA RIFORMA DEL 2012

In data 20.11.2012 la Commissione Giustizia del Senato, in sede deliberante, ha posto fine ad un lungo iter legislativo iniziato ben quattro anni prima (24.09.2008) in Commissione Senato, approvando il disegno di legge recante le *“modifiche alla disciplina del condominio degli edifici”*, con il quale è stato effettuato un riordino complessivo delle disciplina dettata in tema di condominio dal codice civile del 1942 (Legge n.220 dell'11.12.2012 in G.U. 17.12.2012).

Il Legislatore non ha però realizzato un testo di riforma organico ed unitario, ma ha operato specifici e mirati interventi, mediante la sostituzione o l'aggiunta di singoli articoli e di singoli commi, anche delle disposizioni di attuazione al codice civile, alla disciplina detta dal codice civile in tema di edifici condominiali (artt.1117-1139 c.c.); tale intervento non organico rende particolarmente complessa e non agevole la comprensione della nuova normativa.

Le maggiori e significative novità dell'intervento riformatore riguardano la figura dell'amministratore di condominio, sottoposta ad una profonda revisione.

Il Legislatore a settant'anni di distanza dall'entrata in vigore del codice civile del 1942 ha avvertito la necessità di **“professionalizzare” la figura dell'amministratore di condominio**, definendone con chiarezza i **poteri, i doveri e le responsabilità** e prevedendo al tempo stesso un'**adeguata tutela dei diritti dei condomini e dei terzi**.

Tali novità, nella maggior parte dei casi, rappresentano comunque l'oggettivizzazione normativa di principi giurisprudenziali e dottrinali che da tempo si erano affermati in tema di amministratore di condominio di edifici.

REQUISITI DI ONORABILITÀ E DI FORMAZIONE

Una prima novità di rilievo dell'intervento riformatore riguarda i **requisiti di onorabilità e di formazione richiesti all'amministratore di condominio**.

Il Legislatore del 2012 ha perso l'occasione di attribuire al Condominio una capacità giuridica autonoma, quale entità distinta dai singoli condomini che lo compongono. Il Condominio, infatti, - come affermato da giurisprudenza costante - rappresenta un **ente di gestione**, dunque, un **ente di fatto privo di personalità giuridica ma pur sempre titolare di diritti e doveri**.

Il Condominio è pertanto una particolare forma di comunione forzosa che agisce per il tramite del suo legale rappresentante per ciò che riguarda le parti e gli impianti comuni.

Il rapporto tra amministrato e condominio si configura, pertanto, anche dopo la riforma, come un **ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza avente ad oggetto l'amministrazione dei beni di proprietà comune dei condomini**.

Considerato che l'attività dell'amministratore del condominio ha assunto negli ultimi anni contenuti di natura tecnica, il Legislatore ha inteso accogliere questo cambiamento, al fine di favorire la creazione di una figura professionale dell'amministratore di condominio.

NUOVO ART. 71 BIS, DISP. ATT., C.C.

Per tali ragioni è stato introdotto il **nuovo art. 71 bis, disp. att., c.c.** il quale precisa specifici requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore:

“Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

a) che hanno il godimento dei diritti civili;

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

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

d) che non sono interdetti o inabilitati;

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

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

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

Solo i requisiti di cui alle lett. a/e sono vincolanti, in quanto nell'ipotesi di **amministratore c.d. interno**, cioè nominato tra i condomini dello stabile, non operano i requisiti di cui alle lett.f/g:

Inoltre, in relazione a tali ultimi due requisiti la riforma ha introdotto una disciplina transitoria al **comma V dell'art. 71 bis disp att c.c.** prevedendo che chi ha già svolto l'attività di amministratore per almeno un anno, nei tre anni precedenti l'entrata in vigore della riforma, non dovrà seguire alcun corso iniziale, fermo restando l'obbligo della formazione periodica in tema di condomini.

La perdita dei requisiti di onorabilità di cui alle lett.a/e del I comma dell'art.71 bis, disp. att. c.c., comporta la cessazione dall'incarico. In tale ipotesi ciascun condomino potrà convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Rispetto all'iniziale disegno di legge di riforma, non è stata confermata la previsione relativa all'istituzione di un registro pubblico degli amministratori di condominio, con iscrizione obbligatoria per coloro che avessero voluto svolgere le funzioni di amministratori di condominio.

AMMINISTRAZIONI SOCIETARIE

Altra novità di rilievo riguarda l'esplicita previsione delle c.d. **amministrazioni societarie**, stante il continuo incremento dei compiti dell'amministratore e, dunque, dell'interesse alla creazione di società di servizi in materia condominiale.

Il legislatore della riforma del condominio è intervenuto con l'**art. 71 bis, comma III, disp, att.**, a mente del quale anche le **società di cui al titolo V, del libro del cod. civ.** (quindi società di persone e di capitali), possano essere nominate per l'amministrazione del condominio degli edifici, ponendo fine al contrasto giurisprudenziale esistente sul punto.

In tali ipotesi i requisiti di onorabilità dovranno essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dagli incaricati a svolgere le funzioni di amministratore.

- 3 -

NOMINA E DURATA DELL'INCARICO

Diverse sono le novità di rilievo in tema di nomina e durata dell'incarico di amministratore di condominio.

1. La prima riguarda il limite dimensionale dell'obbligatorietà della figura dell'amministratore di condominio. Ed infatti il nuovo testo dell'art. 1129 c.c. prevede al I comma che la **NOMINA DELL'AMMINISTRATORE È OBBLIGATORIA negli edifici con più di otto condomini,**

dunque, negli edifici con almeno nove condomini (a differenza delle previsione codicistica pre-riforma che rendeva obbligatoria la nomina allorquando i condomini fossero più di quattro). Tale disposizione non è derogabile dal regolamento condominiale e, pertanto, le clausole contrarie devono ritenersi inefficaci.

2. Ma la novità di rilievo riguarda la **legittimazione a ricorrere all'autorità giudiziaria per la nomina del nuovo amministratore**; ed infatti, in caso di inerzia dell'assemblea che non proceda alla nomina del nuovo amministratore, uno o più condomini e soprattutto l'amministratore dimissionario potranno ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere la nomina del nuovo amministratore. L'amministratore nominato dal Presidente del Tribunale avrà le stesse attribuzioni dell'amministratore nominato dall'assemblea, quale mandatario del condomini.

3. La riforma non ha modificato i **QUORUM richiesti per la delibera di nomina e revoca dell'amministrazione**, nonostante la nuova formulazione dell'art. 1136 c.c. (il II comma prevede numero di voti che rappresenti la *maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*). Se l'amministratore designato è presente non vi sarà la necessità di una comunicazione mentre in ipotesi di assenza il Presidente dell'Assemblea avrà l'onere di comunicare al nuovo amministratore l'incarico conferito.

In passato si riteneva che l'accettazione della nomina da parte dell'amministratore potesse essere anche tacita, dunque, per *facta concludentia*. Si pensi all'ipotesi in cui l'amministratore nominato eseguiva il passaggio di consegne con il precedente amministratore e, dunque, acquisiva la documentazione condominiale.

Il Legislatore della riforma, con l'introduzione del **comma 14, del nuovo art. 1129 c.c.**, ha di fatto eliminato la possibilità di un'accettazione tacita dell'incarico di amministratore. Ed infatti, la norma in esame prevede che **l'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta**. Per tali ragioni appare di tutta evidenza che non vi siano spazi per un'accettazione tacita dell'incarico di amministratore.

4. Per quanto riguarda il diritto al **compenso dell'amministratore**, prima della riforma, non v'era traccia nel codice civile: solo indirettamente, l'art. 1135, comma I, c.c. individuando le attribuzioni dell'assemblea, al n.1 prevedeva il potere di confermare l'amministratore e di stabilire l'eventuale retribuzione.

La riforma, invece, ha introdotto al **comma 12 dell'art. 1129 c.c.**, secondo il quale l'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, debba specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta. In tal modo non vi saranno contestazioni tra le parti in ordine alla misura e congruità dei compensi, che spetteranno all'amministratore condominiale.

5. Per quanto riguarda la **DURATA dell'incarico** la riforma del 2012 introduce una novità di rilievo, tendente a garantire un minimo continuità nella gestione condominiale.

Ed infatti, il comma 10 dell'art. 1129 c.c. dispone che l'incarico dell'amministratore ha la durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata, salvo che l'amministratore venga revocato o si dimetta. Di guisa che non sarà necessario confermare ogni anno l'amministratore che sarà rinnovato automaticamente e tacitamente per il secondo anno di gestione, anche se dovrà obbligatoriamente ed a pena di nullità del rinnovo. Detta norma è inderogabile e pertanto nell'ipotesi di nomina per un periodo superiore deve ritenersi che la durata andrà ridotta al periodo legale dell'incarico.

6. Ai sensi del nuovo testo dell'**art. 1129, comma III, c.c.**, l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una **polizza individuale di assicurazione** a garanzia degli atti compiuti nell'espletamento del mandato.

A differenza del disegno di legge di riforma, il quale prevedeva uno specifico massimale di polizza per un importo non inferiore all'ultimo bilancio consuntivo dello stabile, la legge di riforma nulla dispone in ordine all'importo minimo del massimale di polizza.

In ogni caso, laddove il condominio deliberi di procedere ad **opere straordinarie di manutenzione dell'edificio**, l'amministratore sarà tenuto ad adeguare i massimali di polizza per un importo non inferiore all'importo di spesa deliberato dall'assemblea, e ciò sin dall'inizio dei lavori straordinari. Nell'ipotesi in cui l'amministratore abbia in corso di validità una polizza per la responsabilità professionale che riguardi l'intera attività svolta, la polizza dovrà essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazioni che garantisca le condizioni su indicate per quello specifico condominio, ove verranno eseguiti i lavori straordinari.

7. Infine, merita menzione il nuovo **obbligo** sancito dal **comma II, dell'art. 1129 c.c.** rinnovato, a mente del quale **l'amministratore, all'atto della nomina o di ciascun rinnovo del mandato, dovrà comunicare i propri dati anagrafici e professionali**, indicare i locali ove si trovano i registri condominiali obbligatori – *registro di anagrafe condominiale, registro dei verbali d'assemblea ed il registro di nomina e revoca amministratore* (di cui si dirà tra breve) - nonché comunicare i giorni e l'orario in cui ogni interessato potrà prendere visione ed ottenere copia dei documenti condominiali, previo rimborso della relativa spesa.

Altra rilevante novità riguarda il c.d. **obbligo di targa**, avendo il legislatore sancito l'obbligo di affiggere sul luogo di accesso del condominio o di maggior uso comune, una targa contenente l'indicazione delle generalità complete dell'amministratore e dei recapiti telefonici. Deve trattarsi comunque di un luogo accessibile ai terzi estranei al condominio. In tal modo il legislatore della riforma ha statuito un **obbligo di reperibilità dell'amministratore** in carica.

OBBLIGHI ED ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

La legge di riforma del condominio ha ampliato gli obblighi posti in capo all'amministratore, introducendo diverse novità.

Per quanto riguarda il compimento delle **attività di ordinaria amministrazione** l'amministratore, **oltre a quanto previsto dall'articolo 1129** e dalle vigenti disposizioni di legge, ai sensi dell'**art. 1130 c.c.** l'amministratore deve:

Art. 1130 c.c. N.1 - *eseguire le deliberazioni dell'assemblea.....*

- *convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis c.c.*
- *curare l'osservanza del regolamento di condominio;*

Sotto tale aspetto, la riforma ha modificato l'**art. 70 disp. att. c.c.** statuendo che per le **infrazioni al regolamento di condominio** può essere stabilito a titolo di **sanzione** il pagamento di una somma di denaro fino ad € 200,00 ed, in caso di recidiva, fino ad € 800,00.

Art. 1130 c.c. N.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;

Art. 1130 c.c. N.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;

In ordine al **RECUPERO GIUDIZIALE degli oneri condominiali insoluti**, sia ordinari sia straordinari, [senza voler invadere il campo di intervento del prossimo relatore], deve evidenziarsi che l'intervento riformatore è stato particolarmente significativo.

La norma in esame va letta congiuntamente all'**art. 1129, comma 9, c.c.** secondo il quale *“l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione coattiva delle somme dovute dai singoli proprietari entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salvo espressa dispensa pronunciata dall'assemblea”*, sia con l'**art. 63 disp. att. c.c.** che consente all'amministratore di avviare la procedura giudiziale per il recupero coattivo del credito ottenendo **decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, senza bisogno di apposita autorizzazione da parte dell'assemblea.**

L'intervento riformatore, sotto tale ultimo aspetto, ha di fatto recepito i principi giurisprudenziali ormai consolidati, secondo i quali il **recupero coattivo dei crediti verso i singoli condomini rientra nelle normali attribuzioni dell'amministratore, che non abbisogna di apposita autorizzazione assembleare.** Anzi, l'eventuale inerzia dell'amministratore che deve curare con diligenza l'azione di ingiunzione e la conseguente esecuzione coattiva del credito, potrà costituire grave irregolarità, fonte di revoca dello stesso amministratore ex art. 1129 c.c..

Art. 1130 c.c. N.4: *compiere gli ATTI CONSERVATIVI relativi alle parti comuni dell'edificio;*

Il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio non rappresenta una novità della riforma condominiale, stante che l'art. 1130, I comma, n.4 c.c., vecchia formulazione, prevedeva tra le varie attribuzioni dell'amministratore anche detta facoltà.

L'esercizio di tale attribuzione è, infatti, connessa alla qualità di amministratore, il quale ha la rappresentanza del condominio e può stare in giudizio anche per la conservazione dei diritti condominiali. il compimento di atti conservativi rientra, pertanto, nell'ordinaria amministrazione e non necessita di autorizzazione da parte dell'assemblea.

L'amministratore, pertanto, potrà richiedere misure cautelari, esercitare azioni petitorie e possessorie ed in generale compiere tutti gli atti diretti alla conservazione delle parti comuni.

Art. 1130 c.c. N.5: eseguire gli ADEMPIMENTI FISCALI;

La legge di riforma ha espressamente previsto l'obbligo per l'amministratore di compiere gli adempimenti fiscali nell'interesse del Condominio.

Orbene, nonostante il condominio venga considerato un ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica, nei **rapporti con i fisco acquista una specifica soggettività giuridica**.

Ed infatti, ritenuto che la legge finanziaria del 1998 ha configurato il Condominio come sostituto d'imposta, sarà compito dell'amministratore richiedere il codice fiscale del condominio ove lo stesso sia sprovvisto, procedere al versamento delle ritenute d'acconto ove dovute, rilasciare la certificazione relativa al versamento delle ritenute d'acconto, nonché procedere alla presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta (modello 770).

Il Condominio non svolgendo attività di impresa non è un soggetto Iva e come tale non dovrà dotarsi di una partita iva.

L'Amministratore inoltre avrà l'obbligo di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare di beni e servizi acquistati dal Condominio indicando, altresì, i dati identificativi dei fornitori.

Art. 1130 c.c. N.6/7

OBBLIGO DI TENERE I REGISTRI E LA CONTABILITA' DEL CONDOMINIO

Prima della riforma del condominio la documentazione dell'attività condominiale, sia in ordine ai rapporti interni tra i condomini sia ai rapporti esterni tra Condominio e terzi, non era oggetto di una specifica disciplina e, pertanto, restava affidata alle previsioni contenute nel regolamento condominiale ed al grado di professionalità dell'amministratore nominato.

La **riforma** ha introdotto una disciplina dettagliata ai nn.6/7 dell'art. 1130 c.c. che impone all'amministratore la tenuta di **quattro registri**:

- 1. il registro dell'anagrafe condominiale;*
- 2. il registro dei verbali delle assemblee;*

3. *il registro di nomina e revoca dell'amministratore;*

4. *il registro di contabilità.*

La disciplina introdotta dalla riforma (che obbliga l'amministratore al compimento di una serie di attività di documentazione) ha lo scopo precipuo di imporre all'amministratore una regolare e corretta attività di gestione del Condominio e, soprattutto, di documentazione di tutta l'attività di gestione sia interna sia esterna al Condominio.

L'amministratore, infatti, all'atto dell'accettazione della sua nomina e ad ogni rinnovo, dovrà indicare ai condomini il locale dove si trovano i registri obbligatori, nonché i giorni e l'orario in cui i singoli condomini potranno prenderne visione ed ottenere copia firmata dei documenti, previa corresponsione delle spese.

Passando ad analizzare nel dettaglio i singoli registri previsti dalla riforma, emerge in primo luogo il c.d.

1. Registro dell'anagrafe condominiale

Il quale contiene le generalità complete dei singoli proprietari (codice fiscale, residenza e domicilio), e degli eventuali titolari di diritti reali o di diritti personali di godimento, i dati catastali dell'unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.

La novità rilevante della riforma consiste **nell'obbligo dei singoli condomini di comunicare all'amministratore, in forma scritta ed entro il termine di 60 giorni, ogni variazione dei superiori dati.**

In tutte le ipotesi di inerzia, mancata o incompleta comunicazione dei dati relativi alla titolarità del bene immobile, l'amministratore dovrà richiedere a mezzo raccomandata le informazioni necessarie per la corretta tenuta del registro di anagrafe. In assenza di riscontro entro il termine di trenta giorni, od in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore dovrà acquisire le informazioni necessarie, con addebito dei costi ai responsabili.

2. Il Registro dei verbali delle assemblee

La riforma prevede espressamente che nel registro dei verbali delle assemblee sono annotate, oltre ai verbali delle assemblee regolarmente tenutesi, anche le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea e le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta.

Al registro dei verbali deve essere allegato il regolamento di condominio, ove adottato.

3. Il Registro di nomina e revoca dell'amministratore

Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore ove vengono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto del Presidente del Tribunale in ipotesi di nomina giudiziale.

4. Il Registro di contabilità

Altra novità di rilievo riguarda l'obbligo della tenuta del registro di contabilità (anche in modo informatizzato) la cui ratio è quella di garantire maggiore trasparenza e correttezza nella gestione contabile del condominio.

In tale registro l'amministratore dovrà annotare in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita.

OBBLIGO DI PRESENTARE I DOCUMENTI DI SPESA

Art. 1130 c.c. N.8/9 - Art. 1130 bis c.c.

Una delle problematiche di maggior rilievo, fonte di accesi contrasti in senso al Condominio, riguarda l'esercizio del potere di vigilanza e controllo dell'attività di gestione del Condominio e, dunque, la **verifica delle spese sostenute dall'amministratore per conto e nell'interesse del Condominio**.

Un'attenta amministrazione, infatti, adotta molteplici cautele per garantire la conservazione ed esibizione delle c.d. "**pezze giustificative di spesa**" che, oltre ad evitare il rischio di sanzioni pecuniarie per la mancata esibizione dell'idoneo documento fiscale sul luogo della prestazione, consente all'amministratore di dimostrare ai condomini la spesa sostenuta, al fine di favorire il mantenimento del rapporto fiduciario alla base del mandato.

Al riguardo sussisteva un vuoto normativo che è stato colmato dalla legge di riforma.

Ed infatti, l'**art. 1130 n.8 c.c.** prevede l'obbligo a carico dell'amministratore di **conservare tutta la documentazione condominiale inerente la propria gestione**, riferibile sia ai rapporti con i condomini, sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del Condominio.

Ed ancora, si aggiunga che l'**art. 1130 bis c.c.**, in materia di rendiconto annuale, precisa che l'amministratore è tenuto a **conservare le scritture ed i documenti giustificativi per dieci anni** dalla data della relativa registrazione e che i condomini, come detto, hanno diritto di prendere visione ed estrarne copia a proprie spese.

L'amministratore, inoltre, ai sensi dell'**art. 1130 n.9 c.c.** è tenuto a fornire al condomino che ne faccia richiesta un'**attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali** ed alle eventuali **liti in corso**. È prassi costante, ormai, che la parte venditrice di un immobile in Condominio garantisca che, al momento della stipulazione dell'atto definitivo di vendita, non sussistano arretrati per spese condominiali ordinarie o straordinarie ed inoltre che non sono state deliberate dall'assemblea condominiale spese straordinarie, per opere non ancora realizzate.

OBBLIGO DEL RENDICONTO DI GESTIONE

Art. 1130 c.c. N.10

In ordine all'obbligo dell'amministratore del rendiconto della propria gestione una rilevante novità è costituita dalla previsione di un **TERMINE PER L'APPROVAZIONE DEL RENDICONTO**.

Ed infatti, la legge di riforma del 2012 ha espressamente previsto al n.10 dell'art. 1130 c.c. che **l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e che deve convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni**.

Al riguardo è appena il caso di rilevare che l'obbligo del rendiconto sussiste non nei confronti del singolo condomino ma nei confronti dell'assemblea.

Il potere di intervento del singolo (il quale ha la possibilità di prendere visione della documentazione condominiale e dei documenti giustificativi di spesa) è limitato alla possibilità di intervenire in assemblea per la approvazione di un rendiconto, precedentemente esaminato, ovvero in caso di inosservanza di detto obbligo annuale chiedere in via giudiziale la revoca dell'amministratore. Infatti, l'art. 1129 n.11 c.c., in tema di revoca dell'amministratore, prevede la possibilità che l'amministratore venga revocato dall'autorità giudiziaria ove non abbia presentato il rendiconto anche per una sola gestione annuale.

Il Legislatore della riforma ha innovato rispetto alla previgente disciplina che considerava grave inadempimento, con conseguente revoca, l'aver omesso di rendere il conto della gestione per due esercizi consecutivi.

Per quanto riguarda la **forma del rendiconto** deve evidenziarsi che la giurisprudenza era concorde nel ritenere che il rendiconto non dovesse avere una particolare forma ma soltanto che doveva essere redatto in modo intellegibile.

Il Legislatore della riforma del 2012 ha disciplinato il **CONTENUTO MINIMO DEL RENDICONTO**. Infatti, ai sensi dell'**art. 1130 bis c.c.**, il rendiconto condominiale deve contenere le **voci di entrata e di uscita**, deve indicare in modo dettagliato la **situazione patrimoniale del condominio**, indicando i **fondi disponibili** e le eventuali **riserve**: tutti i dati del rendiconto, devono essere espressi in modo da consentire un'immediata verifica.

Il Legislatore è andato oltre prevedendo specifiche prescrizioni per la struttura del rendiconto, il quale si deve comporre di un **registro di contabilità**, di un **riepilogo finanziario** e di una **nota sintetica esplicativa** contenente anche indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

L'assemblea, dunque, procede all'**approvazione del rendiconto** il cui effetto principale è quello di far **divenire esigibili le somme portate a debito dei singoli condomini** o, viceversa, potrà invitare l'amministratore ad adottare delle opportune rettifiche al rendiconto rinviandone all'esito l'approvazione.

Altra novità di rilievo della riforma (art. 1130 bis, comma II, c.c.) è l'esplicita previsione che l'assemblea possa procedere alla **nomina di un REVISORE per la verifica della contabilità del Condominio**: tale deliberazione richiede la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore (numero di voti che rappresenti la *maggioranza degli intervenuti e almeno la*

metà del valore dell'edificio) e la spesa andrà ripartita tra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.

CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

Art. 1129 comma VII

Altra importante novità della riforma condominiale del 2012 è stata la previsione dello specifico obbligo per l'amministratore di aprire un **CONTO CORRENTE postale o bancario** intestato al Condominio ma soprattutto dell'**obbligo di utilizzare** detto conto, facendo **transitare tutte le somme ricevute** a qualsiasi titolo dai condomini o dai terzi, nonché le **somme a qualsiasi titolo erogate** per conto del Condominio.

La ratio di tale previsione legislativa è stata quella di **eliminare** alla radice la possibilità **dell'amministratore di creare confusione**, nella gestione di un Condominio, tra il proprio patrimonio e quello condominiale ovvero tra i patrimoni dei diversi Condominii gestiti da un unico amministratore, ove l'amministratore depositi le quote riscosse su un conto personale o su un conto dove confluiscono più Condominii.

Il Legislatore si è anche preoccupato di **sanzionare** gravemente la violazione di tale obbligo, non soltanto nell'ipotesi di **mancata apertura del conto** corrente ma soprattutto in caso di **mancato utilizzo** del conto e del mancato transito di tutte le somme in entrata ed in uscita del Condominio.

L'**art. 1129 commi 11 c.c.**, dispone che 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 potrà rivolgersi all'**autorità giudiziaria** ed in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente avrà titolo di rivalsa per le spese legali nei confronti del Condominio, che a suo volta si potrà rivalere sull'amministratore.

Ed ancora, al comma 12 dello stesso articolo 1129 c.c. inserisce la mancata apertura ed utilizzazione del conto quale **grave irregolarità** e, dunque, tra i comportamenti tipizzati dal legislatore fonte di revoca e di ristoro dei danni subiti dal Condominio.

SITO INTERNET

Art. 71 ter disp. att. c.c.

Altra importante novità della riforma è relativa alla informatizzazione della gestione condominiale.

L'**art. 71 ter disp. att. c.c.** prevede, infatti, che l'assemblea con la **maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio, può obbligare l'amministratore ad attivare un sito internet del Condominio**, che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei soli documenti previsti espressamente dalla delibera assembleare.

Il costo per l'attivazione e la gestione del sito internet è posto a carico del Condominio. Naturalmente nulla esclude che l'amministratore all'atto dell'offerta di gestione amministrativa

possa inserire quale servizio aggiuntivo la possibilità di un portale internet con il quale i singoli proprietari possano interagire per vigilare sulla gestione condominiale.

LA RAPPRESENTANZA LEGALE DEL CONDOMINIO

Artt. 1130-1131 c.c.

L'art. 1131 c.c. - sostanzialmente non modificato dalla legge di riforma - statuisce che **l'amministratore nei limiti di cui all'art. 1130 c.c. ha la rappresentanza legale e processuale del Condominio e, quindi, può agire a tutela di un interesse comune, sia contro i condomini sia contro i terzi.**

I limiti al potere di rappresentanza dell'amministratore è, dunque, rappresentato dal **tipo di attività da svolgere** che, se rientra nelle sue ordinarie attribuzioni, non necessita di apposita delibera assembleare.

Per quanto riguarda in particolare la **LEGITTIMAZIONE ATTIVA**, l'amministratore potrà agire nei confronti dei singoli condomini, **senza alcuna autorizzazione**:

- *per eseguire le delibere assembleari;*
- *per garantire l'osservanza del regolamento di Condominio;*
- *per agire esecutivamente nei confronti dei morosi;*
- *per disciplinare l'uso delle cose e dei servizi comuni;*
- *per compiere gli atti conservativi.*

Dal punto di vista della **LEGITTIMAZIONE PASSIVA**, se il contenuto **dell'atto di citazione ricevuto esorbita dalle sue attribuzioni**, dovrà dotarsi di una **delibera assembleare preventiva alla costituzione in giudizio**. Naturalmente, laddove i tempi tecnici non consentano la preventiva convocazione dell'assemblea, l'amministratore potrà **affidare l'incarico ad un legale e successivamente ottenere la ratifica da parte dell'assemblea**.

Un NOVITÀ della riforma è prevista dalla nuova formulazione dell'**art. 69 disp. att. c.c.** il quale prevede **l'obbligo per l'amministratore di dare immediata notizia all'assemblea della convocazione in giudizio in ipotesi di REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI**. Laddove l'amministratore non adempia a tale obbligo informativo si esporrà al rischio di revoca dall'incarico e di risarcimento dei danni eventualmente cagionati al Condominio.

Ovviamente, l'amministratore dovrà informare senza indugio l'assemblea ogniqualvolta riceva la notifica di un **atto di citazione in giudizio o di un provvedimento che esula dalle sue ordinarie attribuzioni**, pena la revoca dall'incarico su provvedimento dell'autorità giudiziaria richiesto anche da un singolo condomino.

L'azione dell'amministratore, in rappresentanza del Condominio, non priva comunque i **singoli condomini** della facoltà di **intervenire in giudizio** o di procedere alla **impugnazione di una sentenza** emessa in danno del Condominio, e ciò al fine di evitare gli effetti sfavorevoli della

sentenza, anche laddove l'amministratore e/o l'assemblea decidano di non procedere all'impugnazione del provvedimento.

L'amministratore cessato dalla carica conserva, comunque, una limitata legittimazione passiva a resistere in giudizio, in forza della c.d. **prorogatio imperi**, fino a quando l'assemblea proceda alla nomina del nuovo amministratore, all'esito del quale il potere e la legittimazione passiva si esauriranno.

- 5 -

L'AMMINISTRATORE IN MEDIAZIONE

Art. 71 quater disp. att. c.c.

La riforma del Condominio ha introdotto una rilevante novità in tema di media conciliazione in materia condominiale.

Ed infatti, l'art. **71 quater disp. att. c.c.** al primo comma identifica le **controversie in materia di condominio**, richiamando tutte le ipotesi di **violazione od errata applicazione delle disposizioni del codice civile dedicate al condominio (artt.1117 - 1139) e delle degli artt. 61/72 disp att. c.c.**

La nuova disposizione codicistica non ha, comunque, introdotto in materia Condominiale il tentativo di conciliazione obbligatoria, ma si è limitato a colmare alcune lacune della media-conciliazione ex D.Lgs n.28/2010, al fine di adattare l'istituto alla materia condominiale: la conciliazione in materia condominiale restava comunque su base esclusivamente volontaria.

Sotto tale aspetto, come noto, in data **15.06.2013** è intervenuto il **Consiglio dei Ministri** con il c.d. **“DECRETO DEL FARE”** che ha reintrodotto la **mediazione come condizione di procedibilità dell'azione civile, anche per la materie condominiale, con esclusione delle azioni di risarcimento dei danni da circolazione stradale.**

Per quanto riguarda la **procedura di mediazione**, la norma in esame ha introdotto un **criterio di competenza territoriale**, assente nella media-conciliazione ex D.Lgs. n.28/2010, in forza del quale il Condominio potrà essere convenuto in mediazione solo dinanzi ad un Organismo ubicato nella circoscrizione del Tribunale nella quale l'edificio è situato.

Al procedimento di mediazione è **legittimato a partecipare l'amministratore**, previa **delibera assembleare** da assumere con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.**

Ove i tempi di convocazione non consentono di assumere la delibera, il Mediatore su istanza del Condominio potrà concedere **idonea proroga della prima comparizione.**

L'**approvazione dell'assemblea** è necessaria anche per l'**accettazione della proposta di mediazione**, ed in mancanza di delibera la proposta deve intendersi rifiutata. Anche in questa ipotesi al Condominio dovrà essere concesso un congruo termine al fine di consentire all'amministratore di convocare l'assemblea e di assumere la delibera.

Tale disposizione favorevole alla complessa gestione di un condominio, mal si concilia con la nuova mediazione introdotta dal c.d. Decreto del Fare che ha limitato il termine da quattro (120) a tre mesi (90 giorni).

L'amministratore potrà, comunque, utilizzare la novità introdotta dalla legge di riforma con il **comma V, dell'art. 66 disp att. c.c.** il quale consente con un **unico avviso di convocazione di fissare più riunioni consecutive, con date ed orari prestabiliti, per la prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi**; in tal modo, potrebbe garantirsi lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, compatibili con la celerità del procedimento di media-conciliazione.

CESSAZIONE DELL'INCARICO

CONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il rapporto di mandato conferito all'amministratore può cessare, oltre che per il normale spirare del termine ed in assenza di rinnovo dell'incarico, anche per le ipotesi di revoca dell'amministratore.

-A-

Sotto tale ultimo aspetto possiamo distinguere le ipotesi di **REVOCA SENZA GIUSTA CAUSA** da quelle con giusta causa.

Si configura una revoca senza giusta causa ove l'**assemblea, prima della scadenza del mandato**, delibera con le maggioranze previste per la nomina, **la revoca del mandato (art.1129 comma 11 c.c.)**. L'assemblea non è tenuta ad indicare le ragioni della revoca, essendo un *recesso ad nutum*, ma sarà costretta a corrispondere all'amministratore il compenso pattuito fino alla scadenza dell'incarico. Contestualmente alla revoca l'assemblea procederà alla **nomina del nuovo amministratore** come previsto espressamente dall'**art. 1129 comma 10 c.c.**

-B-

Il codice prevede ulteriori ipotesi di revoca dell'amministratore che possono essere accomunate nella categorie della **REVOCA CON GIUSTA CAUSA**.

A) La prima **novità** riguarda **due ipotesi di revoca dell'amministratore**, disciplinate dal **comma 11, dell'art. 1129 c.c.**, che possono essere adottate sia dall'**assemblea** sia dall'**autorità giudiziaria**, su ricorso anche di un solo condomino. Si verificano tale ipotesi allorquando l'amministratore compia **gravi irregolarità fiscali**, oppure, ometta di aprire e soprattutto di utilizzare il **conto corrente condominiale**, con rischio di confusione del patrimonio personale dell'amministratore e di quello del Condominio.

B) Accanto a queste nuove fattispecie, sussistono le **tradizionali ipotesi di revoca dell'amministratore** che sono state disciplinate in modo più rigoroso dal legislatore della riforma. In particolare è prevista la revoca allorquando l'amministratore:

1. non abbia tempestivamente **INFORMATO L'ASSEMBLEA DELLA NOTIFICA di un atto di citazione a giudizio** o di un provvedimento, avente un **contenuto eccedente le ordinarie attribuzioni dell'amministratore**;
2. l'amministratore non abbia presentato il **CONTO DELLA PROPRIA GESTIONE ANCHE PER UN SOLO ANNO** (è venuto meno la condizione prevista dalla precedente disciplina che richiedeva un inadempimento prolungato per due anni);
3. compia **GRAVI IRREGOLARITÀ**.

Proprio in ordine a tale ultima ipotesi, la riforma condominiale ha individuato all'**art. 1129, comma 12, c.c. specifici casi** che costituiscono *ope legis* ipotesi di revoca per gravi irregolarità gestionali. **Tale elenco non è tassativo** e pertanto potrà essere ampliato a seguito degli interventi giurisprudenziali che potranno individuare ulteriori e diverse ipotesi di gravi irregolarità.

Nella specie costituiscono gravi irregolarità:

1. **omessa convocazione** dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto
2. il **rifiuto di convocare** l'assemblea per la revoca e la nomina del nuovo amministratore;
3. la **mancata esecuzione di provvedimenti** giudiziari ed amministrativi e delle delibere assembleari;
4. la mancata apertura ed utilizzazione del **conto corrente**;
5. la **gestione secondo modalità che possono ingenerare confusione** tra il patrimonio del Condominio ed il patrimonio personale dell'amministratore o di altri Condomini;
6. l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto del Condominio, alla **cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari** a tutela di diritti del Condominio;
7. la **mancanza di diligenza nelle azioni giudiziarie** per il recupero coattivo degli oneri condominiali;
8. non aver curato la **tenuta del registro dell'anagrafe condominiale, del registro dei verbali d'assemblea, di quello di nomina e revoca dell'amministratore, di quello di contabilità**;
9. **non aver fornito** al condominio che ne faccia richiesta **la documentazione attestante lo stato del pagamento** degli oneri condominiali nonché lo stato delle cause pendenti;
10. **l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici, professionali e fiscali dell'amministratore**, nonché delle ore e del giorno in cui è possibile prendere visione della documentazione;
11. **omessa informativa** all'assemblea circa la **notifica di un atto di citazione a giudizio** per la revisione delle tabelle millesimali.

Procedura Revoca

Per quanto riguarda la procedura di revoca, può essere azionata anche da un singolo condomino dinanzi al **Tribunale competente per territorio** (Trib. nel cui distretto vi rientra l'edificio condominiale), il quale provvede in **camera di consiglio**, con **decreto motivato**, **sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente**. Avverso il provvedimento del Tribunale può essere proposto **reclamo alla Corte di Appello** nel **termine di dieci giorni** dalla notificazione o dalla comunicazione.

La riforma ha introdotto un particolare effetto della revoca dell'amministratore, per il quale sorge una specifica **incompatibilità con il Condominio ove è stato revocato**. Ed infatti, la riforma ha previsto il **divieto** per l'assemblea di procedere alla **nuova nomina** dell'amministratore già revocato dall'autorità giudiziaria.

C-

RINUNCIA ALL'INCARICO

Oltre alle ipotesi di revoca da parte dell'assemblea, il rapporto di mandato può concludersi anche per scelta unilaterale **dell'amministratore**, il quale può **rinunciare** anche prima della scadenza naturale dell'incarico. **In assenza di una giusta causa**, l'amministratore potrebbe essere tenuto al **risarcimento del danno** nei confronti del Condominio.

Le modalità della rinuncia devono comunque consentire al Condominio di provvedere alla **sostituzione dell'amministratore**; per tale ragione, salvo l'esistenza di gravi impedimenti, l'amministratore rinunciante dovrà **convocare l'assemblea** ed inserire all'ordine del giorno le sue dimissioni e la nomina del nuovo amministratore.

La rinuncia dell'amministratore è un **atto unilaterale recettizio**, per cui avrà effetto da quando la rinuncia viene portata a conoscenza dell'assemblea e non richiede l'accettazione espressa o tacita.

L'assemblea ha solo il diritto di chiedere all'amministratore dimissionario il **rendiconto della sua gestione** e, dunque, la consegna della documentazione in suo possesso.

-D-

LA PROROGATIO IMPERII

L'amministratore cessato dalla carica per qualsiasi ragione (dimissioni, revoca, rinuncia, etc...) ha l'obbligo di continuare ad esercitare le sue funzioni finché viene sostituito, realizzando la c.d. **prorogatio imperii**, che consente/obbliga l'amministratore al compimento degli atti di ordinaria amministrazione (tra i quali si annovera anche l'obbligo di riscuotere i contributi condominiali, di erogare le spese per la manutenzione ordinaria, etc...).

La legge di riforma ha introdotto l'obbligo per l'amministratore non prorogato di eseguire le **attività urgenti** e ciò al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, **senza diritto ad ulteriori compensi (art. 1129, comma 8, c.c.)**.

LA MANCATA CONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE

In tema di responsabilità dell'amministratore di condominio, merita cenno l'ipotesi della mancata riconsegna della documentazione condominiale.

Ed infatti, dopo la cessazione dell'incarico sorge una responsabilità ai sensi dell'**art. 646 c.p. per appropriazione indebita**, allorquando l'ex amministratore ingiustificatamente trattenga la documentazione condominiale: l'amministratore ha trattenuto un bene altrui ed ha operato una interversione del possesso.

Il nuovo amministratore sarà legittimato ad agire per il recupero coattivo della documentazione condominiale e per proporre l'azione civile per il risarcimento del danno derivante dall'appropriazione indebita di documenti. Tra l'altro l'amministratore non potrà ritenere i documenti al mero fine di ottenere forzatamente il pagamento delle somme anticipate nell'interesse del condominio.

CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le considerazioni sin qui svolte può affermarsi che la riforma del condominio sicuramente incide sui compiti dell'amministratore, introducendo in molti casi adempimenti che non costituiscono vere e proprie novità.

Di certo il legislatore ha inteso delineare la figura dell'amministratore quale "professionista incaricato della gestione di un condominio", e non più quale proprietario che occasionalmente si prende carico della gestione della cosa comune operando in ossequio all'azione del buon padre di famiglia.

Di contro, non può omettersi di rilevare come il legislatore ha perso l'occasione di redigere un testo organico, un vero e proprio "codice del Condominio", che avrebbe eliminato la frammentazione delle norme e favorito un inquadramento sistematico ed unitario della normativa di settore.

Molti sostengono, però, che la riforma del condominio renderà più semplice la gestione condominiale, stante che i nuovi adempimenti sono di facile attuazione pratica.