

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO CINQUE ANNI DOPO LA RIFORMA

Portogruaro, 27.02.18

Avv. Avise Cecchinato

CENTRO STUDI



ANACI
Regione
Veneto

“riforma condominio”

legge:

approvata dal Parlamento l'11/12/2012 (l. n° 220)
pubblicata in Gazzetta il 17/12/2012
in vigore sei mesi dopo (18/6/2013)

oggi:

5 anni, 2 mesi, 10 giorni
dalla pubblicazione
4 anni, 8 mesi, 9 giorni
dalla vigenza

Codice civile
(R.D. 16 marzo 1942, n.262)

Titolo VII - Della comunione

Capo I - Della comunione in
generale (da 1100 a 1116)

Capo II - Del condominio negli
edifici (da 1117 a 1139)

Es.

art. 1129 Codice Civile

Nomina, revoca ed obblighi
dell'amministratore

prima: 107 parole, 4 commi

dopo: 951 parole, 16 (?) commi

art. 1130 Codice Civile

Attribuzioni dell'amministratore

prima: 98 parole, 4 numeri

dopo: 491 parole, 10 numeri

FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO

Art. 71 bis Disposizioni per
l'attuazione del codice civile e
disposizioni transitorie

**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.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma **non sono necessari** qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta **salvo l'obbligo** di formazione periodica.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la **cessazione** dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

quindi:

perdita requisiti a, b, c, d, e:

> cessazione

invece:

perdita requisiti f, g:

> ?

Tribunale di Padova 24.3.2017 n° 818

..... la mancanza di frequentazione del corso rende illegittima la nomina di amministratore di Condominio nel senso che l'amministratore non potrà assumere incarichi per l'anno successivo e che la sua nomina sarebbe nulla

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. 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.

NOMINA

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 1) Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore.

(c. 2) Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

(c. 1) 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**.

ATTENZIONE !

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 2) 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.

(c. 14) 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.

ATTENZIONE !

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 8) 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.

RAPPORTO/CONTRATTO

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 3) L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

(c. 4) L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea deliberi 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 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.

(c. 15) 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.

DOVERI

Art. 1130 Attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore
deve:

L'amministratore,
oltre a quanto
previsto
dall'articolo 1129 e
dalle vigenti
disposizioni di
legge, deve:

DURATA

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 3)

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

(c. 10) L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata.

REVOCA : ASSEMBLEARE

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 3) L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

(c. 11) 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.

REVOCA : GIUDIZIALE

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 4) (L'amministratore) Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131(*), se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

(*) Rappresentanza.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni..

(c. 11) (La revoca dell'amministratore) 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.

(c. 13) In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

REVOCA - GIUDIZIALE

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 11?) Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma (???) la mancata apertura ed utilizzazione del conto), 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 e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

REVOCA - GIUDIZIALE

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 12?) 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;

obbligo di previa assemblea ?

> è stato sostenuto

(Corte d'Appello di Torino 5.12.17)

obbligo di previa mediazione ?

> è stato sostenuto

(Corte d'Appello di Palermo 29.7.16)

(Corte di Cassazione 1237/2018)

DOVERI GENERALI PRINCIPALI

Art. 1130 Attribuzioni dell'amministratore

n. 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

n. 2) 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;

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;

n. 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

n. 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;

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;

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;

n. 4) compiere gli atti conservativi **relativi** alle parti comuni dell'edificio;

DOVERI GENERALI PRINCIPALI

Art. 1130 Attribuzioni dell'amministratore

n. 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;

DOVERI GENERALI PRINCIPALI

Art. 1130 Attribuzioni dell'amministratore

n. 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;

DOVERI GENERALI PRINCIPALI

Art. 1130 Attribuzioni dell'amministratore

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

n. 5) eseguire gli **adempimenti fiscali**;

n. 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;

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

DOVERE DEL RENDICONTO

Art. 1130-bis Rendiconto condominiale

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

Il rendiconto condominiale 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. 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 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 e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo

ALTRI DOVERI GENERALI

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 7) L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque 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;

ALTRI DOVERI GENERALI

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 5) 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.

(c. 6) 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 dell'amministratore.

ALTRI DOVERI GENERALI

Art. 1129 Nomina, revoca e obblighi dell'Amministratore

(c. 9) 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.

INGIUNZIONE

Art. 63 bis Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

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.

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente 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