IL CONDOMINIO



CODICE CIVILE

L 220/2012

L 4/2013

DM 140/2014

UNI 10801

Avv. Alvise Cecchinato

www.cecchinatogeremiaavvocati.com

cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com

- CODICE CIVILE	
- L 220/2012	
- L 4/2013	
- DM 140/2014	
- UNI 10801	

FONTI PRINCIPALI DISCIPLINA DEI RAPPORTI CONDOMINIALI	NORMATIVE IMPORTANTI PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- CODICE CIVILE	
- L 220/2012	
	- L 4/2013
	- DM 140/2014
	- UNI 10801

FONTI PRINCIPALI DISCIPLINA DEI RAPPORTI CONDOMINIALI	NORMATIVE IMPORTANTI PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- CODICE CIVILE	
- L 220/2012	
	- L 4/2013
	- DM 140/2014
	- UNI 10801
(- DLGS 152/2006)	(- UE 2016/679)
(- DLGS 81/2008)	(- DL 34/2020)
(- DPR 151/2011)	(- DL 145/2023)
(- DLGS 18/2023)	

FONTI PRINCIPALI
DISCIPLINA DEI RAPPORTI CONDOMINIALI

(- CODICE CIVILE PRECEDENTE = CODICE “PISANELLI” DEL 1865)
(= Regio Decreto 25 giugno 1865, n. 2358) (> artt. 562-564)

(- LEGGE SPECIALE DEL 1934)
(= Regio Decreto 15 gennaio 1934, n. 56) (> artt. 1-35)

- CODICE CIVILE VIGENTE = CODICE “GRANDI” DEL 1942
= Regio decreto 16 marzo 1942, n. 262
> artt. 1117-1139 codice civile (capo sul condominio negli edifici)
> artt. 1100-1116 codice civile (capo sulla comunione in generale)
- DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE
= Regio decreto 30 marzo 1942, n. 318
> artt. 61-72; 155-155-bis (norme su comunione e condominio)

- L 220/2012 = RIFORMA DEL 2012
= Legge 11 dicembre 2012, n. 220
es. art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore = prima: 107 parole, 4 commi > dopo: 951 parole, 16 (?) commi
es. art. 1130 Codice Civile, Attribuzioni dell'amministratore = prima: 98 parole, 4 numeri > dopo: 491 parole, 10 numeri

- RIFORMA BIS DEL ... ? = PROGETTO GARDINI, PROGETTO TOSATO

NORMATIVE IMPORTANTI **PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**
(- RIFORMA DEL 2012: modifica art. 1129 c.c. = mandato > professione nuovo art. 71 bis d.a.c.c. = requisiti > formazione)
- L 4/2013 Disposizioni in materia di professioni non organizzate
- DM 140/2014 Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonchè dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali
- UNI 10801
(- RIFORMA BIS DEL ... ? = PROGETTO GARDINI, PROGETTO TOSATO)

IL “FENOMENO” CONDOMINIO

LA DEFINIZIONE DI CONDOMINIO

(SITUAZIONE DI DIRITTO
E SOGGETTO DI DIRITTO)

(EDIFICIO, UNITA’)

TIPI DI CONDOMINIO

IL “FENOMENO” AMMINISTRATORE

LA NATURA DELL’INCARICO

I POTERI (RISPETTO ALL’ASSEMBLEA)

(MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

(IL REGISTRO DI ANAGRAFE E SICUREZZA)

LA FORMAZIONE (OBBLIGATORIA)

LA CERTIFICAZIONE (NON OBBLIGATORIA PER ORA)

IL "FENOMENO" CONDOMINIO

Si stima che più della metà degli italiani (circa 14 milioni di famiglie) viva in condominio: l'Italia è tra i Paesi dell'Unione Europea con la maggior percentuale di fabbricati condominiali. L'enorme numero di tali edifici costituisce un patrimonio immobiliare rilevantissimo, continuamente oggetto di lavori edili per conservarlo e per valorizzarlo. Il condominio è quindi anche fonte di appalti per le imprese e di incarichi per i professionisti: è infatti la regola e non l'eccezione, oltre alla nomina di un amministratore di professione, il fatto che gli interventi da effettuare sull'immobile richiedano pratiche amministrative autorizzatorie, così come studi di fattibilità, progettazione, cantierizzazione, direzione lavori, etc.. Il delicato equilibrio tra gli interessi condominiali e gli interessi individuali, tra la gestione collettiva delle parti comuni, le proprietà esclusive e le iniziative dei singoli, rende indispensabile l'ausilio di tecnici, e altresì di legali: incomprensioni e contrapposizioni sono naturali in ambito condominiale (*vicinitas est mater discordiarum*, dicevano i latini, tanto è vero che le cause aventi ad oggetto rapporti condominiali risultano almeno il 10% del contenzioso civile complessivo, e si stimano tra le 300.000 e le 500.000 l'anno), e diventano particolarmente frequenti e delicate facendosi questione di lavori e di spese.

LA DEFINIZIONE DI CONDOMINIO
(situazione di diritto)

comunione = *quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone*

condominio = forma speciale di comunione > su parti comuni di edificio

Codice Civile:

- comunione: definizione esplicita nell'art. 1100 (*Nome regolatrici …*)

- condominio: definizione implicita nell'art. 1117 (*Parti comuni dell'edificio …*)

dedica al condominio le norme del capo *Del condominio negli edifici* (artt. da 1117 a 1139), completate da altre norme che si trovano nelle disposizioni di attuazione (artt. da 61 a 72); questo capo dedicato al condominio è subito successivo a quello *Della comunione in generale* (artt. da 1100 a 1116), e si conclude proprio stabilendo che *per quanto non è espressamente previsto si osservano le norme sulla comunione in generale*.

Legge sulla efficienza energetica: contiene la seguente voce *condominio: edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni* (art. 2, lettera f) del d.lgs. 102/20144)

Art. 1117, Parti comuni dell'edificio.[1]	comma
Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonchè i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.	I

Art. 1117-bis, Ambito di applicabilità.[2]	comma
Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.	I

— più unità immobiliari

— o più edifici

— ovvero più condominii di unità immobiliari

— o di edifici

EDIFICIO, UNITA’

edificio

circolare ministeriale anni ‘60: *per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome*

unità

legge catasto: *si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio*

regolamento catasto: *si accerta come distinta unità immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l’uso locale, un cespite indipendente*

porzione di edificio o edificio o insieme di edifici oppure area, di unica appartenenza, che presenta, anche solo potenzialmente, la duplice caratteristica della autonomia funzionale e dalla potenzialità reddituale lettera dell’alfabeto (A, B, C, D, E e F, barra e numero)

LA DEFINIZIONE DI CONDOMINIO
(soggetto di diritto)

condominio = *ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti*

- per la legge e per la giurisprudenza: non è una persona giuridica

- sempre per la giurisprudenza: è però un soggetto di diritti, da ritenere “consumatore” e quindi tutelato (Cass. n. 10679/2015, anche se …)

- per l’agenzia delle entrate: è un soggetto contribuente (codice fiscale; e partita iva, anche se …)

- per l’agenzia delle entrate servizio pubblicità immobiliare (già catasto e conservatoria) … art. 2659 c.c. novellato (“*Per i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale*”) ?

importante: il condominio si costituisce *ex se et ope iuris* ovvero, essendo lo stesso concetto, *ipso iure et facto*

Molti credono che il condominio esista solo quando, e in quanto, si proceda alla nomina dell’amministratore e alla richiesta di attribuzione del codice fiscale, o almeno a convocazioni regolari dell’assemblea. Oppure credono che il condominio esista solo quando in un atto notarile risulta effettuata la costituzione del condominio, intestandolo ”compravendita e atto costitutivo del condominio”, o qualcosa del genere. Talvolta si parla, insomma, della costituzione del condominio come se fosse un’opzione, rimessa alla volontà. Non è così.

TIPI DI CONDOMINIO:

- verticale / orizzontale
- semplice / complesso
- v. numero di unità
  - più di 8
  - più di 10
  - più di 60
  - solo 2
  - di grandi dimensioni
- v. attività svolte nelle singole attività

TIPI DI CONDOMINIO: verticale / orizzontale

v. art. 1117 c.c. novellato (eliminazione del riferimento a *piani e porzioni di piano*, sostituito con il riferimento a *singole unità immobiliari* dell'edificio)

> condominio verticale (quello tradizionale)
> condominio orizzontale (come ad esempio le villette a schiera o i centri commerciali o i complessi industriali; e possibili tipologie miste)

TIPI DI CONDOMINIO: semplice / complesso

v. nuovo art. 1117-bis c.c. (previsione della applicazione delle norme del capo *in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117*)

> condominio semplice (quello tradizionale)
> condominio complesso (come in particolare il condominio tra condominii, anche detto supercondominio, o il condominio tra edifici, anche detto villaggio; e possibili tipologie miste)

TIPI DI CONDOMINIO: v. numero unità

più di otto, ossia da nove in su

> obbligatorietà della nomina dell'amministratore

art. 1129 codice civile: *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.*

TIPI DI CONDOMINIO: v. numero unità

più di dieci, ossia da undici in su

> obbligatorietà della formazione del regolamento

art. 1138 codice civile: *Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonchè le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione. Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.*

TIPI DI CONDOMINIO: v. numero unità

più di sessanta, ossia da sessantuno in su
nei casi di cui all'art. 1117-bis c.c.

> obbligatorietà della designazione dei rappresentanti

art. 67 d.a.c.c.: … *ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. ...*

TIPI DI CONDOMINIO: v. numero unità

solo due

> condominio minimo

Sez. Un., 31/01/2006, n. 2046: si applicano comunque le norme del condominio e non quelle delle comunione
- problema delle maggioranze (condominio: non solo valore, anche intervenuti, art. 1136 c.c.)
- differenza sui rimborsi (condominio: non solo necessità, anche urgenza, art. 1134 c.c.)

TIPI DI CONDOMINIO: v. numero unità

di grandi dimensioni

> condominio edificio non prioritario ma in cui per la sicurezza dell’acqua sono raccomandate azioni

Linee guida ISTSAN:
- PUNTO 8. RACCOMANDAZIONI PER EDIFICI NON PRIORITARI IN CLASSE “E”
- TABELLA 2. AZIONI OBBLIGATORIE E RACCOMANDATE

8. RACCOMANDAZIONI PER EDIFICI NON PRIORITARI IN CLASSE E

Per gli edifici di classe E, sulla base delle esperienze applicative e dei dati ad oggi disponibili, non sono generalmente richieste azioni sito-specifiche di valutazione e gestione del rischio, fatta salva la raccomandazione per la verifica della presenza di piombo in relazione al quale si rimanda all'Appendice B.

Tuttavia, soprattutto nel caso particolare di grandi edifici o complessi di edifici oppure di esposizione di medio-lungo periodo di soggetti vulnerabili in ambienti di vita o di lavoro, è raccomandata l'applicazione di misure di prevenzione e controllo di carattere generale ed eventualmente l'organizzazione di un piano di controllo così come indicato per le strutture appartenenti alle classi, B o C. In termini generali, per grandi condomini e complessi di edifici con reti idriche complesse potrebbe essere considerata l'opportunità di valutare se sia utile l'esecuzione di controlli della presenza di *Legionella* e/o *Legionella pneumophila* a carattere biennale, in punti significativi della rete.

In ogni caso, è opportuno ricordare che fondamentale misura di controllo per le unità immobiliari interne a condomini è l'installazione di "contatori puntuali individuali" per ciascuna delle singole unità, eliminando i contatori condominiali comuni. Per grandi edifici e complessi di edifici a destinazione residenziale o di luogo di lavoro, su base volontaria, e in particolare in caso di presenza di utenze sensibili, o in caso di esposizione di medio-lungo periodo di soggetti vulnerabili, potrebbe essere opportuno, a livello di singola unità immobiliare o locale, l'implementazione di un piano di autocontrollo come indicato per le strutture appartenenti alle classi B o D (es. caso studio, Appendice E). Per grandi edifici o complessi adibiti a luogo di lavoro, come noto ai sensi del DL.vo 81/2008 e *s.m.i.*, con più specifico riguardo all'art. 268 e all'Allegato XLVI, dovranno applicarsi le disposizioni inerenti alla valutazione di esposizione a *Legionella*.

Tabella 2. Esempi, non esaustivi, di strutture prioritarie e non prioritarie, articolate per classe di priorità, e azioni associate, obbligatorie* o raccomandate, sui sistemi di distribuzione interni, definite in base a criteri di valutazione e gestione del rischio

Classe di priorità	Azioni a carattere di obbligo	Azioni a carattere di raccomandazione	Parte LG
balneari).			
Classe E			
▲ Altri edifici pubblici e privati (condomini, abitazioni, uffici, istituti di istruzione ed educativi, attività commerciali, ecc.).		Non sono generalmente richieste azioni sito-specifiche di valutazione e gestione del rischio, fatta salva la raccomandazione di operazioni di verifica sulla presenza di piombo. Tuttavia, soprattutto nel caso particolare di grandi edifici o complessi di edifici oppure di esposizione di medio-lungo periodo di soggetti vulnerabili in ambienti di vita o di lavoro, è raccomandata l'applicazione di misure di prevenzione e controllo di carattere generale ed eventualmente l'organizzazione di un piano di controllo così come indicato per le strutture appartenenti alle classi, B o C. In termini generali, sebbene per questo tipo di edifici non siano fissate specifiche azioni, per grandi condomini e complessi di edifici con reti idriche complesse, qualora ritenuto appropriato, potrebbe essere considerata l'opportunità di eseguire un controllo della presenza di *Legionella* e/o *Legionella pneumophila* a carattere biennale.	cap. 8

TIPI DI CONDOMINIO: v. attività svolte

di grandi dimensioni

> condominio edificio prioritario

D.Lgs. 18/23, art. 2 lettera i): *gli edifici prioritari o locali prioritari sono gli immobili di grandi dimensioni, ad uso diverso dal domestico, o parti di detti edifici, in particolare per uso pubblico, con numerosi utenti potenzialmente esposti ai rischi connessi all'acqua, come individuati in allegato VIII*

IL “FENOMENO” AMMINISTRATORE

LA NATURA DELL’INCARICO

I POTERI (RISPETTO ALL’ASSEMBLEA)

(MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

(IL REGISTRO DI ANAGRAFE E SICUREZZA)

LA FORMAZIONE (OBBLIGATORIA)

LA CERTIFICAZIONE (NON OBBLIGATORIA PER ORA)

LA NATURA DELL'INCARICO DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

PRIMA DELLA RIFORMA

- nell'art. 1129 c.c. *Nomina e revoca dell'amministratore* si parlava di *ufficio*; i termini incarico e mandato non erano presenti

- la giurisprudenza affermava che *l'attività dell'amministratore* (definita *ufficio di diritto privato*) *è assimilabile ad un mandato con rappresentanza, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione del rapporto ed al contenuto sociale della gestione* (Cass. n. 1720/1981)

CON LA RIFORMA (L. 11/12/2012 n° 220)

- nell'art. 1129 c.c. *Nomina e revoca dell'amministratore* non si parla più di ufficio; i termini *incarico* e *mandato* sono presenti rispettivamente quattro e due volte.

- inoltre, norma di richiamo: il penultimo comma dell'art. 1129 c.c. stabilisce 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 = Disposizioni generali Del mandato* = 28 artt., dal 1703 al 1730

LA NATURA DELL'INCARICO DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

DUNQUE UN MANDATO: il mandato, per il Codice Civile, è un tipo di contratto;

l'art. 1703 c.c. stabilisce che: *Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra*

si può dire che il legislatore ha introdotto la nuova fattispecie del contratto di mandato di amministrazione condominiale, quale sottotipo, speciale, di mandato (analogamente alla commissione ex artt. 1731 c.c. e ss., e alla spedizione ex art. 1737 e ss. c.c.)

- disciplina speciale, contenuta negli artt. 1117-1139 c.c. (in particolare art. 1129, *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*, art. 1130 c.c., *Attribuzioni dell'amministratore*, art. 1130 bis c.c., *Rendiconto condominiale*, art. 1131 c.c., *Rappresentanza*, art. 1133 c.c., *Provvedimenti presi dall'amministratore*, e altri)

- disciplina generale, contenuta negli artt. 1703-1730 c.c.

LA NATURA DELL'INCARICO DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

DUNQUE UN MANDATO: essendo un contratto le condizioni sono liberamente negoziabili ?

- COMPENSO: parzialmente sì, in particolare: entità, modalità; però:

condizione iniziale della specificazione analitica, v. art. 1129 *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*, comma XIV: *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*)

limite temporale della cessazione dell'incarico, v. art. 1129 *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*, comma VIII: *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*

- DURATA: assolutamente no:

v. art. 1129 *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*, *comma X: 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*

POTERI E DOVERI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Nel codice civile la ripartizione di compiti tra assemblea e amministratore si trova nel combinato disposto:
- dell'art. 1135, "Attribuzioni dell'assemblea dei condomini" (da leggersi non disgiuntamente dal successivo art. 1136, rubricato "Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni", che dettando le regole sulle maggioranze precisa le competenze)
- dell'art. 1130, rubricato "Attribuzioni dell'amministratore" (da leggersi non disgiuntamente dal precedente art. 1129, rubricato "Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore", che dettando le regole sulla nomina integra i doveri).

L'amministratore rispetto all'assemblea funge in primo luogo da organo esecutivo dell'organo deliberativo (come si evince dal compito per primo menzionato nell'elenco dell'art. 1130 codice civile: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea...); quindi gli spetterà anzitutto attuare le deliberazioni aventi per oggetto lavori edili per manutenzioni delle parti comuni o per innovazioni sulle parti comuni.
Tuttavia la stessa norma che individua la competenza dell'assemblea (ossia l'art. 1135 codice civile) prima detta la regola per cui essa provvede, oltre che sulle innovazioni, alle opere di manutenzione straordinaria (primo comma) e poi detta l'eccezione per cui l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente (il che equivale, ovviamente, al potere di ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere urgente), ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

Vi è poi la norma sugli atti conservativi (art. 1130 codice civile: 4)

Art. 1130, Attribuzioni dell'amministratore.[12]	comma
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, nonchè ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. 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 nonchè 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, nonchè 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.	I

Art. 1135, Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.[15]	comma
Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede: 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione; 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione; 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.	I
L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.	II
L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonchè di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.	III

MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA

manutenzione: tradizionalmente per manutenzione si intendono le attività con cui, posto che un bene subisce deterioramento con l'uso o anche solo col tempo, se ne ripristina l'integrità e l'efficienza

ordinaria / straordinaria: dipende da diverse considerazioni: il criterio può essere quello della normalità e quindi della prevedibilità (a seconda della necessità dell'intervento per il naturale deterioramento ovvero per circostanze anomale, di forza maggiore o caso fortuito), incentrato sulla causa della manutenzione; o, molto più condivisibilmente, quello della entità e quindi della importanza (a seconda della frequenza o saltuarietà, sotto l'aspetto temporale; e/o a seconda della integralità o parziarietà, sotto l'aspetto materiale; e/o a seconda della gravosità o tenuità, sotto l'aspetto della spesa), incentrato sulla natura della manutenzione

n.b.: in condominio:
- non sono estendibili analogicamente previsioni dettate dal codice civile in altri ambiti (come quella in tema di usufrutto, v. art, 1005 c.c.), e nemmeno sono applicabili direttamente previsioni contenute nelle normative edilizie (lasciamo perdere il testo unico, riguarda solo i titoli edilizi)
- per la giurisprudenza (Cass. 20136/17, 10865/16) un doppio criterio, incentrato sulla idea di normalità della spesa: è manutenzione ordinaria quella che è molto frequente (tutti gli anni o quasi) e che è poco onerosa (rispetto alla gestione media); è manutenzione straordinaria quella che è più particolare e consistente

IL REGISTRO DI ANAGRAFE E SICUREZZA

art. 1130 n. 6) c.c.: 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, **nonchè ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio**. 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;

possibile riforma, vedi progetto Gardini: Art. 3 (Modifiche all'articolo 1130 del codice civile in materia di attribuzioni dell'amministratore) 1. Al primo comma dell'articolo 1130 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni: a) al numero 6), dopo il primo periodo è inserito il seguente: « Le informazioni relative alla sicurezza delle parti comuni dell'edificio sono verificate e certificate, annualmente, da una società che svolge attività di consulenza in materia di sicurezza e salute sul lavoro certificata »; ...

n.b.: nel progetto Tosato non c'è più

LA FORMAZIONE OBBLIGATORIA

art. 71-bis d.a.c.c.: 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.

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 condominii a favore dei quali la società presta i servizi.

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.

Cassazione | Condominio

CONDOMINIO – Cassazione Civile sez. II 31.10.24 n. 28195 e Cassazione Civile sez. II 31.10.24 n. 28196 – Nullità della nomina di Amministratore privo dei requisiti di professionalità ed onorabilità prescritti dall'art. 71-bis d.a.c.c.



principio di diritto: ***la deliberazione dell'assemblea condominiale che nomini amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità ed onorabilità prescritti dall'art. 71-bis delle disposizioni d'attuazione del codice civile è nulla per contrarietà a norma imperativa, trattandosi di requisiti dettati a tutela degli interessi generali della collettività ed influenti perciò sulla capacità del contraente***

si desume:
come difetto di formazione iniziale
idem difetto di formazione periodica

p.s.: poichè il decreto ministeriale 13 agosto 2014, n. 140 stabilisce che l'obbligo di formazione ha cadenza annuale e non parla di anno solare, essendo entrato in vigore il 9 ottobre 2014 si deve ritenere che l'obbligo di aggiornamento va dal 9 ottobre di ciascun anno all'8 ottobre dell'anno successivo; ed ha per oggetto almeno 15 ore all'anno, con verifica finale

NORMATIVE IMPORTANTI
PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

(- RIFORMA DEL 2012:
modifica art. 1129 c.c. = mandato > professione
nuovo art. 71 bis d.a.c.c. = requisiti > formazione)

- L 4/2013
Disposizioni in materia di professioni non organizzate.

- DM 140/2014
Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonchè dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali

- UNI 10801

(- RIFORMA BIS DEL ... ? = PROGETTO GARDINI, PROGETTO TOSATO)

PRINCIPALI PROFESSIONI ORDINISTICHE	PRINCIPALI PROFESSIONI EX LEGGE 4/2013
Area Giuridica: Avvocati, Notai	Servizi Immobiliare e Casa: Amministratori di condominio, Home stager, Arredatori d'interni, Periti di stima/Valutatori immobiliari non iscritti ad albi tecnici
Area Economica: Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, Consulenti del Lavoro, Attuari	Servizi Aziendali, Fiscali e Manageriali: Tributaristi e consulenti fiscali non iscritti all'albo dei commercialisti, Project manager, Esperti in gestione dell'energia (EGE), Controller e consulenti di direzione aziendale
Area Sanitaria: Medici Chirurghi e Odontoiatri, Farmacisti, Veterinari, Psicologi e Psicoterapeuti, Biologi, Chimici e Fisici, Infermieri, Ostetriche, Fisioterapisti	Digital, Innovazione e Comunicazione: Social media manager, Web designer, SEO specialist, Digital marketing manager, Data analyst, Software developer / Web developer
Area Tecnica: Ingegneri, Architetti, Geometri, Geologi, Periti Industriali, Dottori Agronomi e Forestali, Periti Agrari, Agrotecnici	Benessere, Coaching e Sviluppo Personale: Mental coach, Business coach, Counselor, Naturopati, Operatori olistici, Pedagogisti
Area Informazione: Giornalisti	Sicurezza, Qualità e Ambiente: Responsabili del servizio di prevenzione e protezione (RSPP/ASPP non iscritti ad albi), Auditor dei sistemi di gestione qualità/ambiente, Consulenti ambientali
Area Sociale: Assistenti Sociali.	Servizi Linguistici, Culturali e Sociali: Mediatori culturali, Mediatori civili e commerciali, Traduttori e interpreti, Grafologi, Guide ambientali escursionistiche

LA LEGGE 4/2013

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROFESSIONI NON ORGANIZZATE

art. 1, Oggetto e definizioni ... 2. Ai fini della presente legge, per «professione non organizzata in ordini o collegi», di seguito denominata «professione», si intende l'attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile, delle professioni sanitarie e relative attività tipiche o riservate per legge e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative. ...

art. 2, Associazioni professionali ... 7. L'elenco delle associazioni professionali di cui al presente articolo e delle forme aggregative di cui all'art. 3 che dichiarano, con assunzione di responsabilità dei rispettivi rappresentanti legali, di essere in possesso dei requisiti ivi previsti e di rispettare, per quanto applicabili, le prescrizioni di cui agli articoli 5, 6 e 7 è pubblicato dal Ministero dello sviluppo economico (MISE; ora Ministero delle Imprese e del Made in Italy, MIMIT) nel proprio sito internet, unitamente agli elementi concernenti le notizie comunicate al medesimo Ministero ai sensi dell'art. 4, comma 1, della presente legge. ...

https://www.mimit.gov.it/index.php/it/mercato-e-consumatori/professioni-non-organizzate

LA LEGGE 4/2013

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PROFESSIONI NON ORGANIZZATE

art. 7, Sistema di attestazione

> ATTESTATO RILASCIATO DALLA ASSOCIAZIONE

art. 9, Certificazione di conformità a norme tecniche UNI

> CERTIFICAZIONE RILASCIATA DA ENTE

Le norme tecniche UNI sono documenti che definiscono gli standard qualitativi, di sicurezza, di prestazione e di competenza per prodotti, processi, servizi e professioni. Sono elaborate dall'UNI (Ente Italiano di Normazione), un'associazione privata senza scopo di lucro riconosciuta dallo Stato italiano e dall'Unione Europea, che funge da organismo nazionale di normazione.

Per la professione di amministratore di condominio: **UNI 10801:2024** *(Attività professionali non regolamentate - Amministratore di condominio - Requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità) - 11 aprile 2024 - €85,00*

Art. 7

Sistema di attestazione

1. Al fine di tutelare i consumatori e di garantire la trasparenza del mercato dei servizi professionali, le associazioni professionali possono rilasciare ai propri iscritti, previe le necessarie verifiche, sotto la responsabilità del proprio rappresentante legale, un'attestazione relativa:

a) alla regolare iscrizione del professionista all'associazione;

b) ai requisiti necessari alla partecipazione all'associazione stessa;

c) agli standard qualitativi e di qualificazione professionale che gli iscritti sono tenuti a rispettare nell'esercizio dell'attività professionale ai fini del mantenimento dell'iscrizione all'associazione;

d) alle garanzie fornite dall'associazione all'utente, tra cui l'attivazione dello sportello di cui all'art. 2, comma 4;

e) all'eventuale possesso della polizza assicurativa per la responsabilità professionale stipulata dal professionista;

f) all'eventuale possesso da parte del professionista iscritto di una certificazione, rilasciata da un organismo accreditato, relativa alla conformità alla norma tecnica UNI.

2. Le attestazioni di cui al comma 1 non rappresentano requisito necessario per l'esercizio dell'attività professionale.

Art. 9

Certificazione di conformità

a norme tecniche UNI

1. Le associazioni professionali di cui all'art. 2 e le forme aggregative di cui all'art. 3 collaborano all'elaborazione della normativa tecnica UNI relativa alle singole attività professionali, attraverso la partecipazione ai lavori degli specifici organi tecnici o inviando all'ente di normazione i propri contributi nella fase dell'inchiesta pubblica, al fine di garantire la massima consensualità, democraticità e trasparenza. Le medesime associazioni possono promuovere la costituzione di organismi di certificazione della conformità per i settori di competenza, nel rispetto dei requisiti di indipendenza, imparzialità e professionalità previsti per tali organismi dalla normativa vigente e garantiti dall'accreditamento di cui al comma 2.

2. Gli organismi di certificazione accreditati dall'organismo unico nazionale di accreditamento ai sensi del regolamento (CE) n. 765/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 luglio 2008, possono rilasciare, su richiesta del singolo professionista anche non iscritto ad alcuna associazione, il certificato di conformità alla norma tecnica UNI definita per la singola professione.

LA FORMAZIONE E' OBBLIGATORIA ATTESTAZIONE E CERTIFICAZIONE ?

- l'attestazione certamente no (art. 7 ultimo comma)
- la certificazione tantomeno, ma ...

possibile riforma, vedi progetto Tosato: (Modifiche dei requisiti per svolgere l'incarico di amministratore di condominio) 1. All'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, sono apportate le seguenti modificazioni: a) al primo comma, dopo la lettera g) è aggiunta, in fine, la seguente: *«g-bis) che hanno conseguito la certificazione secondo la norma tecnica UNI 10801:2024, qualora amministrino stabili con bilanci di esercizio superiori ad euro 100.000,00 o stabili costituiti da più di cinquanta unità immobiliari»*; b) il secondo comma è abrogato.

p.s.: il progetto Gardini era molto diverso: oltre a prevedere un elenco nazionale, sia degli amministratori che dei revisori, per gli amministratori richiedeva il *diploma di laurea, anche triennale, in materie economiche o giuridiche*, mentre ai revisori richiedeva di essere *certificati secondo le norme tecniche dell'Ente italiano di normazione (UNI)*


CECCHINATO
&
GEREMIA
AVVOCATI
STUDIO LEGALE
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE



STUDIO LEGALE
CECCHINATO & GEREMIA

30 ANNI

3.1.1994
3.1.2024

CECCHINATO & GEREMIA AVVOCATI

www.cecchinatogeremiaavvocati.com
cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com
PORTOGRUARO (VE) Via del Rastrello 45