



AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI
BRUNI SIMONE

L'amministratore dopo la Riforma legge 220/2012

I requisiti per svolgere
l'attività di amministratore

Il Sole **24 ORE**

www.ilsole24ore.com

18. I requisiti per svolgere l'attività di amministratore

Nuovo

Art. 71-bis disp. att. 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), g) del primo comma non sono richiesti qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

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.

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.

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 assenza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

18.1 Il contenuto della norma e le sue finalità

Esclusa l'istituzione di un registro pubblico degli amministratori¹ e neppure richiamato nel nuovo testo dell'art. 1129 c.c. qualsiasi altro diverso registro su cui annotare la nomina e la revoca dell'amministratore, il nuovo Legislatore ha ritenuto giustamente di dettare i requisiti che deve avere l'amministratore di condominio per potere svolgere tale attività.

¹ Il testo di riforma licenziato in prima fase dal Senato, poi invece modificato dalla Camera, prevedeva una dettagliata disciplina relativa al registro pubblico degli amministratori da tenersi presso la CCIAA, la cui iscrizione costituiva il presupposto per lo svolgimento della funzione di amministratore.

Si tratta, per il vero, di requisiti che riguardano più la persona di colui che è chiamato a gestire il condominio piuttosto che la sua capacità a svolgere simile compito che, anche in conseguenza delle nuove incombenze previste dalla riforma, si presenta tutt'altro che facile.

All'amministratore sono richieste **conoscenze contabili, tecniche e giuridiche** e, soprattutto, una **capacità di gestire le professionalità altrui**, di coloro cioè a cui egli deve sapere rivolgersi per fare fronte alle varie esigenze dei condomini.

Il fenomeno condominio è ormai divenuto una realtà economica tale da non poter più essere relegata a semplice centro di gestione delle quote delle spese che i condomini versano per la conservazione e per il mantenimento dei beni e dei servizi comuni. Ne sono prova le precise responsabilità che oggi fanno capo all'amministratore in tema di sicurezza degli impianti comuni e di conservazioni delle parti strutturali dell'edificio.

È richiesto innanzi tutto che l'amministratore abbia il **godimento dei diritti civili** (art. 71, lett. a) e che **non sia stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica e il patrimonio**, nonché per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge preveda la pena di reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni (art. 71, lett. b). Tale ultima disposizione non contiene la previsione relativa agli effetti della intervenuta riabilitazione, come invece indicata in quella successiva (art. 71, lett. c) che **impedisce** all'amministratore di ricoprire l'**incarico** qualora sia stato sottoposto a **misure di prevenzione divenute definitive**, salvo appunto che sia intervenuta la **riabilitazione**; si tratta di una diversità di soluzione normativa che, per il momento, non trova logica giustificazione.

Neppure può essere amministratore l'**interdetto** o l'**inabilitato** (art. 71, lett. d) e neanche colui il cui nome risulta **annotato nell'elenco dei protesti** cambiari (art. 71, lett. f). Tutti requisiti che, come si è detto, riguardano l'integrità anche morale di colui che è chiamato a svolgere il compito non solo di gestire i beni e il denaro altrui, ma anche la sicurezza e la tranquillità delle persone che vivono e frequentano il condominio.

Occorre avere conseguito almeno del **diploma di scuola secondaria di secondo grado** (art. 71, lett. f), senza alcuna specificazione però della tipologia del titolo conseguito: tutti i diplomati dunque, indipendentemente dalla natura degli studi seguiti, potranno svolgere l'attività di amministratore di condominio, quand'anche il loro percorso scolastico abbia seguito strade del tutto estranee alla materia condominiale.

Prima di potere svolgere l'attività sarà necessario frequentare un **corso di formazione iniziale**, ma per ora nulla si dice circa le modalità con cui questo verrà svolto, con quali garanzie di serietà qualitativa e quantitativa e, soprattutto, se l'iscritto dovrà poi alla fine ottenere un risultato utile oppure se sarà solo sufficiente la semplice frequenza. Pari incertezza vale anche per il previsto obbligo di **formazione periodica** in materia di amministrazione condominiale, senza che si abbia a intendere di cosa tratterà simile formazione (art. 71, lett. g).

Restano **esonerati** dal munirsi di diploma di media superiore e dal frequentare il corso di formazione iniziale, ma non dall'obbligo di formazione periodica, tutti coloro che hanno svolto l'attività di amministratore di condominio per almeno un anno nell'arco del triennio precedente la data di entrata in vigore della nuova legge di riforma.

Pure restano esonerati da tali incombenzi anche coloro che si limitano ad amministrare il condominio in cui sono proprietari di una unità immobiliare, quand'anche in essa non ci vivano. Nonostante l'infelice formulazione del secondo comma dell'articolo in esame, si deve intendere che il Legislatore abbia inteso escludere dall'aver conseguito un diploma di media superiore e dal frequentare corsi di formazione colui, tra i condomini, che ricopra la carica di amministratore unicamente nel suo condominio e che svolga dunque simile attività in tale limite quantitativo.

18.2 La società come amministratore

Viene invece espressamente prevista la possibilità per una società, **di persone o di capitali** che sia, di ricoprire l'incarico di amministratore, purché i soci illimitatamente responsabili ovvero gli amministratori o i dipendenti incaricati di svolgere la funzione, posseggano i requisiti sopra elencati.

La professione di amministratore di condominio, d'altro canto, è ormai considerata una tra le più emergenti ed è senza dubbio quella tra le più complesse e impegnative: i servizi che devono essere erogati in favore dei condomini, unitamente agli altri innumerevoli compiti che oggi l'amministratore è chiamato a svolgere, necessitano di precisa organizzazione, di puntualità e di garanzia. Ecco allora che, in coerenza peraltro con i principi contenuti nei più generali progetti di riforma della legge sulle professioni, l'amministratore-società ben può trovare spazio nel nostro ordinamento, anche a tutela degli interessi dei condomini destinatari dei servizi da essa erogati.

La questione aveva formato oggetto di non poche pronunce da parte dei giudici che, con argomenti non appaganti e non risolutivi, avevano dapprima escluso la possibilità per una persona giuridica di ricoprire la carica di amministratore di condominio in quanto il mandato doveva assegnarsi esclusivamente a persona fisica (Cass. 9 giugno 1994, n. 5608) e poi invece l'avevano ammessa per le sole società di persone (in nome collettivo o in accomandita semplice), sul presupposto che in tali società l'amministrazione e la rappresentanza spettano a ciascun socio disgiuntamente e che nulla, nella disciplina condominiale, porta a escludere che la carica di amministratore possa essere ricoperta da più persone (Cass. 24 dicembre 1994, n. 11155).

A ciò si aggiunga che la sempre più persuasiva diffusione del fenomeno delle aggregazioni in genere e delle società in particolare aveva poi indotto il Legislatore a prevedere, con il D.Lgs. 231/2001, la responsabilità degli enti per gli illeciti amministrativi dipendenti da reati, stabilendo la responsabilità dell'ente per i reati commessi nel suo interesse o a suo vantaggio dagli amministratori dell'ente stesso o da persona che ne esercita di fatto la gestione e il controllo. Su tali presupposti i giudici milanesi, confermando peraltro la loro ormai guadagnata fama di innovatori in materia condominiale, si erano spinti ad affermare che in assenza di precisi segnali contrari e nella proiezione di una lettura dinamica delle attività economiche, doveva ritenersi pienamente legittima l'affidamento della carica di amministratore di condomini a una società di capitali (Cass. 18 novembre 2004, n. 13198).

La complessità dei compiti che l'amministratore deve svolgere in favore dei condomini ben giustifica quindi l'affidamento a una società dell'incarico di gestire il condominio. Una

organizzazione ben strutturata, quale appunto una società, è infatti in grado di meglio far fronte a tutti gli ormai giornalieri incumbenti che devono essere svolti dall'amministratore per soddisfare le richieste dei condomini².

Le attività che l'amministratore di condominio è chiamato per legge a svolgere non richiedono, a ben vedere, una sua personale prestazione, ma solo gli impongono di assumersene la responsabilità. Il condomino, in buona sostanza, non pretende che il rendiconto della gestione sia personalmente redatto dall'amministratore, ben potendo tale incumbente essere svolto da qualche collaboratore del suo studio: l'importante però è che venga redatto nel rispetto dei principi contabili e di trasparenza. Ciò significa che il condomino, più che fidarsi della persona dell'amministratore, confida nell'esatto adempimento da parte di costui dei compiti che la legge gli impone di svolgere per la gestione del condominio: la sua scelta quindi viene condizionata, piuttosto che dalla personale capacità dell'amministratore, dall'organizzazione operativa che questi è in grado di mettere in campo al fine di correttamente amministrare il suo condominio. Ecco allora che oggi il mandato conferito all'amministratore ha perso quel carattere personale che prima innegabilmente lo caratterizzava, quando cioè l'amministrare un condominio richiedeva solo una capacità nel fare i conti e una cristallina onestà nel maneggiare i soldi altrui.

Oggi serve anche questo, ma non basta. Da qui la piena legittimità dell'incarico di amministratore di condominio conferito a una società, sia essa di persone o di capitale, trattandosi appunto di un incarico per lo svolgimento di una attività che, al pari di molte altre, riesce ormai a raggiungere i risultati voluti dai condomini solo se svolta non già individualmente, bensì in forma associata o mediante la costituzione di società, al cui interno ognuno avrà un proprio compito, non ultimo quello di provvedere a una propria personale formazione in quei precisi campi, tra quelli condominiali, dove è chiamato direttamente a operare. Né può costituire ostacolo a simile previsione il tanto richiamato concetto secondo cui il carattere strettamente personale che attualmente riveste il mandato dell'amministra-

² Nell'ultimo decennio la materia condominiale ha formato oggetto di non pochi interventi da parte del Legislatore, sia per migliorare la sicurezza degli impianti, sia per prevedere nuovi incumbenti fiscali e sia per regolamentare gli interventi sulle parti comuni. Insomma, per gestire bene un condominio oggi l'amministratore dovrebbe conoscere di tutto un po': legge, impiantistica, riscaldamento e, non da ultimo, come gestire i rapporti di lavoro con i dipendenti del condominio. I condomini, d'altro canto, non si limitano a chiedere al proprio amministratore una semplice rendicontazione delle entrate e delle uscite, ma una contabilità redatta nel rispetto dei principi contabili e nel contempo facilmente comprensibile, una trasparenza e una correttezza nella gestione, una conoscenza delle norme che regolano il condominio, una regolarità nell'erogazione dei servizi e, soprattutto, una forte capacità di preventivare e coordinare gli interventi di tutti coloro, tra professionisti e tecnici, a cui egli deve rivolgersi per dare risposta alle necessità del condominio e alle più diversificate richieste dei condomini stessi. Ecco allora che l'attività dell'amministratore assume sempre più una caratteristica imprenditoriale, intesa come organizzazione dell'altrui professionalità piuttosto che di mera superficiale conoscenza di quanto serve per gestire un condominio.

È senza dubbio questo il concetto generale che ha anche ispirato la Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840 nello stabilire che anche una persona giuridica può essere nominata amministratore di condominio, posto che la stima che solitamente viene riposta negli organi personali di amministrazione e di controllo della società, unitamente alla positiva valutazione di altri fattori strettamente collegati all'organizzazione e al funzionamento della società, si traducono in elementi che, ai fini dell'affidabilità circa l'esatto adempimento di quanto richiesto dall'incarico e l'assunzione di responsabilità per l'operato svolto in esecuzione dell'incarico stesso, collocano sul medesimo piano la persona fisica con la persona giuridica.

tore garantirebbe maggiormente il condomino nell'accertamento di responsabilità nel caso di cattiva gestione. Sotto tale profilo, non sussistono certo problemi per l'affidamento del mandato a una società di persone, dove, come si è visto, l'amministrazione, salvo contraria pattuizione, spetta a ciascun socio disgiuntamente.

A ciò si aggiunga che nel nostro ordinamento il rapporto fiduciario ben può coinvolgere addirittura persone giuridiche. Ne è la prova l'esistenza di società fiduciarie e il che porta a escludere che il rapporto di fiducia che deve necessariamente esistere tra amministratore e condominio possa venir oggettivamente meno nel caso di nomina di una società. Quanto poi al timore che la nomina di una società possa limitare la tutela risarcitoria del condominio perché limitata al capitale della società, è solo il caso di osservare che la società risponde con l'intero suo patrimonio delle obbligazioni assunte.

18.3 La perdita dei requisiti

Se nel corso del mandato vengono meno per l'amministratore i requisiti indicati nelle lettere da a) a e) nel comma primo dell'articolo in esame, questi **decade dall'incarico** e ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Il nuovo Legislatore ha in pratica disposto che il mandato dell'amministratore cessa per legge, qualora costui nel corso del mandato perde il godimento dei diritti civili o viene definitivamente condannato per reati contro il patrimonio (che interessa principalmente ai condomini è il reato di appropriazione indebita di cui all'art. 646 c.p.), oppure finisce in carcere o è dichiarato interdetto o inabilitato o, infine, compare nell'elenco dei protesti cambiari.

Le ipotesi prospettate dal Legislatore sono talmente gravi dal rendere persino ovvia l'immediata rimozione dall'incarico dell'amministratore, senza il rispetto di qualsivoglia formalità.

In sintesi

L'impressione che sorge dalla lettura dell'articolo in esame è senza dubbio quella di un Legislatore che abbia preferito astenersi dal precisare i veri requisiti che l'amministratore di condominio deve avere per potere gestire, con trasparenza e professionalità, il patrimonio immobiliare che i condomini gli affidano. Pensare che un amministratore truffaldino possa continuare a gestire il denaro altrui sino al passaggio in giudicato di una sentenza penale di condanna per reati contro il patrimonio è davvero da irresponsabili.

Ci si attendeva dalla riforma regole ben precise per amministrare il condominio e altrettanti rigorosi requisiti soggettivi per svolgere tale attività.

Non è stato fatto con l'art. 1130-bis c.c., che si è limitato a dettare principi generali per la tenuta della contabilità, senza dettare le regole per la redazione del rendiconto condominiale. E neppure con l'articolo in esame, che ha previsto requisiti di tale ampiezza dal cadere persino nell'ovvietà e nel superfluo.

L'articolo in esame è dunque da quasi totalmente cassare, fatta eccezione per la previsione di assunzione dell'incarico di amministratore da parte di una società.

19. La nomina, la revoca e gli obblighi dell'amministratore

Vecchio

Art. 1129 c.c. – Nomina e revoca dell'amministratore

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

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.

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

Nuovo

Art. 1129 c.c. – Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore

Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

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

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

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.

(segue)

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 a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

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

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura e utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

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

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

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

19.1 I profili generali

Con la nuova formulazione dell'art. 1129 c.c., unitamente alla versione aggiornata dell'art. 1130 e al nuovo art. 71-bis delle disposizioni di attuazione, la riforma interviene energicamente sulla figura e sul ruolo dell'amministratore di condominio, soggetto quest'ultimo considerato di enorme rilevanza per l'ottimale conduzione della vita condominiale.

La riforma attribuisce all'amministratore di condominio **nuovi obblighi** da adempiere sia con riguardo ai presupposti e requisiti soggettivi richiesti ai fini dell'espletamento della sua attività professionale, sia con riguardo agli obblighi di formazione professionale costante, sia con riferimento alle necessarie capacità organizzative e gestionali richieste al fine di predisporre al meglio tutti i compiti demandatigli dalla legge, sia infine avuto riguardo alle varie facoltà di iniziativa e ai vari obblighi di attivazione in presenza di eventuali richieste dei condomini.

La nuova formulazione dell'art. 1129 c.c. si compone di ben sedici commi e rileva per la sua prolissità e sforzo di completezza, a prova del fatto che il Legislatore ha profuso uno sforzo intenso a disciplinare in modo sufficientemente preciso tutti gli aspetti del rapporto contrattuale intercorrente tra l'amministratore e il condominio che lo ha nominato, dalla sua costituzione sino alla sua definitiva cessazione dell'incarico.

Con la riforma vengono poi disciplinati in modo rigoroso i casi costituenti **gravi irregolarità** in presenza dei quali ha ritenuto sussistere profili patologici tali da sfociare nella revoca dall'incarico conferitogli.

Nonostante una formulazione apparentemente semplice e discorsiva della norma in esame, il nuovo testo cela varie problematiche che possono dare adito a incertezze ermeneutiche e che è bene dunque affrontare singolarmente.

19.2 Il contenuto della norma: la nomina

La nuova stesura dell'art. 1129 c.c. prevede, al primo comma, due importanti novità con riguardo sia al numero di condomini necessario per far maturare l'obbligo di provvedere alla nomina dell'amministratore, sia ai soggetti legittimati ad adire l'autorità giudiziaria per richiederne la nomina.

Quanto alla nomina, la norma dispone che è **obbligatoria quando i condomini** che compongono la collettività condominiale **sono più di otto**, vale a dire da nove in su. In caso di **inerzia** dell'assemblea a provvedervi, la possibilità di adire l'**autorità giudiziaria** ai fini della nomina giudiziale spetta, oltre che ai **singoli condomini**, anche all'**amministratore dimissionario** che intenda farsi quanto prima sollevare dall'incarico, una volta concluso il rapporto contrattuale con il condominio mandante così da non rimanere obbligato all'amministrazione ordinaria.

Entrambe le novità sono da salutare con favore e rispondono a esigenze di vita pratica di non poco conto, atteso che, per quanto concerne l'innalzamento del numero dei condomini in presenza dei quali far scattare l'obbligo di nomina dell'amministratore, il Legislatore ha inteso demandare alle realtà condominiali di ridotte dimensioni aventi non più di otto condomini ogni valutazione in ordine all'opportunità di dotarsi o meno dell'organo gestorio e di sopportarne la relativa spesa; per quanto concerne, invece, l'ampliamento del novero dei soggetti legittimati ad adire l'autorità giudiziaria ai fini della nomina, mediante l'espressa inclusione dell'amministratore dimissionario, tale ultima previsione si giustifica con l'intento di attribuire a un soggetto qualificato, quale risulta essere appunto l'amministratore dimissionario, un utile strumento al fine di ovviare a vuoti di gestione e a situazioni di incertezza che si possono verificare in momenti di fibrillazione della vita condominiale.

Il secondo comma dell'art. 1129 c.c. prevede che l'amministratore, sia al momento della **nomina** sia al momento del **rinnovo** dell'incarico, debba comunicare ai condomini, contestualmente all'accettazione della nomina, tutti i dati utili che lo riguardino, nell'ottica perseguita dal Legislatore di rafforzare la trasparenza nei rapporti tra amministratore e condomini e tra amministratore e terzi soggetti che con il condominio possano venire a contatto: occorre la **comunicazione dei dati anagrafici e professionali**, quali l'età, la residenza, la sede e i recapiti telefonici dell'ufficio, i titoli di studio maturati, le specializzazioni eventualmente acquisite, la composizione dello studio professionale con il nominativo dell'addetto o degli addetti incaricati della gestione del condominio e i relativi recapiti telefonici, la comunicazione del codice fiscale nonché, **ove l'attività di amministratore venga svolta in forma societaria**, la denominazione della società mediante la quale si esercita l'attività gestoria e la sua sede legale.

Sempre il citato secondo comma menziona l'obbligo di comunicazione dei locali ove si trovano e/o ove verranno in seguito ubicati i registri di cui all'art. 1130 n. 6 e n. 7, c.c., vale a dire i registri di anagrafe condominiale, dei verbali assembleari, delle nomine e revocche dell'amministratore e di contabilità, nonché infine l'obbligo della comunicazione dei giorni e delle ore in cui i condomini e i terzi possono, previa richiesta, prenderne gratuitamente visione od ottenerne copia firmata dall'amministratore previo rimborso del costo di riproduzione. Nonostante l'*incipit* del secondo comma dell'art. 1129 c.c. collochi l'obbligo di comunicazione dei dati ivi menzionati in capo all'amministratore nello stesso momento del conferimento dell'incarico e dell'accettazione della nomina, si può ciononostante ritenere che a tali ultime comunicazioni l'amministratore appena nominato potrà anche provvedere in un momento successivo all'accettazione della nomina, sia pur prossimo a essa, quando la nomina sia avvenuta a seguito di assemblea appositamente convocata e all'esito di una valutazione comparativa dei singoli *curricula* dei candidati e allorché un breve differimento dell'incombente si dovesse rendere opportuno per evidenti esigenze organizzative. È evidente che l'obbligo di comunicazione di cui alla norma in esame non opererà nel caso di riconferma nell'incarico, ove i dati non abbiano nelle more subito modifiche o aggiornamenti, ben potendosi limitare l'amministratore cui è stata rinnovata la fiducia dal consesso assembleare a indicare nel verbale assembleare contenente la sua riconferma nell'incarico un generico rimando ai dati e alle notizie comunicate in occasione delle gestioni precedenti.

La previsione del secondo comma viene puntellata dal contenuto del successivo dodicesimo comma dell'art. 1129 c.c. che, al n. 8 prevede, quale caso di grave **irregolarità** ai fini dell'**eventuale revoca** dell'amministratore, l'**omessa**, l'**incompleta** o l'**inesatta comunicazione dei dati** di cui al secondo comma in commento. Un'interpretazione che miri a sanzionare unicamente condotte poste in essere dall'amministratore che assurgano a un certo disvalore giuridico e che non si limitino a meri vizi di forma non dovrà però attribuire rilevanza a ogni inesattezza o incompletezza dei dati ai fini della revoca, ma unicamente alle omissioni e alle incompletezze che in concreto comprimano le esigenze di trasparenza che il Legislatore ha inteso perseguire. È certo comunque che tale previsione non aiuterà a fare diminuire il contenzioso giudiziario, perché il tenore letterale del comma in esame concede possibilità al condomino capzioso di richiedere all'autorità giudiziaria di procedere alla revoca del proprio amministratore anche per una pur irrilevante sua disattenzione. Spetterà naturalmente al giu-

dice porre un argine a eventuali ricorsi speciosi, volti unicamente a ottenere la rimozione di un amministratore non più gradito, facendo leva sullo strumento dell'interesse ad agire di cui all'art. 100 c.p.c. ove il vizio palesato sia puramente di carattere formale e l'interesse all'accoglimento della richiesta di revoca meramente strumentale.

I successivi commi quinto e sesto dell'art. 1129 c.c. prevedono che, a seguito della nomina, i **dati** dell'amministratore designato afferenti le generalità, il domicilio e i recapiti anche telefonici debbano essere **affissi sul luogo di accesso al condominio** o presso i luoghi di maggiore uso comune: tali statuizioni perseguono esigenze di trasparenza che l'amministratore deve garantire anche nei confronti dei terzi che non sono condomini, come per esempio i fornitori o i soggetti che devono sapere con esattezza i dati dell'amministratore al fine di poterlo contattare ed eventualmente al fine di potere citare in giudizio il condominio che l'amministratore rappresenta. Stessi incumbenti valgono con riguardo alla persona che, in mancanza di un amministratore appositamente nominato, ne svolga i compiti, per esempio nei casi dei piccoli condomini che non superino le otto unità immobiliari e che, non essendone obbligati, non hanno provveduto alla relativa nomina.

Il terzo comma lascia facoltà all'assemblea di subordinare la nomina dell'amministratore al rilascio da parte di quest'ultimo di una **polizza individuale assicurativa per la responsabilità civile** scaturente dalla esecuzione del mandato, mentre il successivo quarto comma impone all'amministratore a cui sia stata richiesta di **adeguare il massimale** della polizza presentata ai condomini nel caso in cui vengano deliberati **lavori straordinari** a opera del consesso assembleare, quanto meno all'importo di spesa deliberato: l'adeguamento deve essere effettuato al più tardi nel momento in cui i lavori vengono iniziati. Ove poi l'amministratore di condominio non sia mandatario di un unico condominio, ma gestisca più stabili e abbia una polizza assicurativa generale per la responsabilità civile che copra l'intera attività da lui svolta, la polizza dovrà essere di volta in volta integrata da un'apposita dichiarazione della compagnia assicuratrice con cui si adegui il massimale proprio per lo specifico lavoro straordinario che si intende realizzare.

Il quattordicesimo comma dell'art. 1129 c.c. statuisce, infine, che l'**amministratore**, al momento dell'accettazione della nomina o al momento del rinnovo dell'incarico, **specifichi analiticamente**, a pena di nullità della nomina stessa, l'**importo** richiesto al condominio a titolo di **compenso** per l'attività da espletare nell'esercizio del mandato.

È previsto invero uno strano meccanismo, tale per cui la nomina di un amministratore, valida al momento della sua deliberazione a opera dei condomini e della successiva accettazione di essa da parte dell'amministratore designato, diventa radicalmente nulla e improduttiva di effetti laddove il nominato, al momento dell'accettazione di essa, non specifichi l'importo richiesto a titolo di compenso professionale. Se è vero che nella maggior parte dei casi nomina e accettazione sono contestuali e l'amministratore si limita ad accettare, in sede assembleare, l'emolumento che l'assemblea – magari a seguito di presentazione delle varie offerte contenenti i preventivi dei compensi oggetto di richiesta e di valutazione comparativa – ha deciso di riconoscergli, nel caso di discrasia tra i due momenti la norma si presenta mal formulata e postula un caso di patologia sopravvenuta della proposta di nomina che mal si attaglia all'istituto della nullità negoziale, intesa quale non conformità dell'atto e/o del negozio giuridico alla legge al momento della genesi.

La previsione comunque ha il pregio di evitare brutte sorprese ai condomini impedendo all'amministratore di richiedere loro compensi aggiuntivi non predeterminati al momento del conferimento dell'incarico ed è da collegare alla previsione contenuta nell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. che ha stabilito la non debenza di alcun altro compenso aggiuntivo a favore dell'amministratore, rispetto a quanto in origine pattuito, per tutte le attività poste in essere successivamente alla cessazione dell'incarico volte alla **consegna della documentazione** afferente la gestione condominiale e all'esecuzione di attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni dei condomini.

Per quanto concerne, infine, il caso del **rinnovo della nomina**, si ritiene possa bastare, al fine di impedire la declaratoria di nullità della riconferma, il richiamo alla precedente misura dell'emolumento, con la eventuale previsione di un aumento percentuale o l'aggiunta di ulteriori voci di costo.

19.2.1 In particolare: la natura e la durata dell'incarico

La nuova stesura dell'art. 1129 c.c. ha espressamente previsto, al quindicesimo comma, il richiamo alla disciplina sul **mandato** per quanto concerne la **disciplina giuridica da applicare** al rapporto contrattuale intercorrente tra l'amministratore e il condominio che lo ha nominato. Il richiamo opera con riguardo agli articoli da 1703 a 1730 c.c., con esclusione delle disposizioni in tema di commissione e di spedizione che costituiscono figure particolari del contratto di mandato. Tale previsione si pone in linea con quanto comunemente ritenuto circa la natura del *munus* che caratterizza l'operato dell'amministratore di condominio e con la costante applicazione della disciplina richiamata dal comma in esame.

Sarebbe stato preferibile, per il vero, prevedere, nel richiamo alla disciplina sul mandato, la clausola della compatibilità tra la disciplina del mandato e la regolamentazione del rapporto negoziale tra amministratore e condominio, posto che a quest'ultimo non è stata conferita dalla riforma la personalità giuridica che lo qualifichi quale soggetto di diritto avente autonomia patrimoniale distinta da quella dei condomini e che l'amministratore agisca in veste di legale rappresentante del condominio che lo ha nominato quale organo gestorio.

Sono sicuramente applicabili le norme che disciplinano il contenuto del mandato (art. 1708 c.c.), la presunzione di onerosità del mandato (art. 1709 c.c.), l'obbligo di diligenza in capo all'amministratore mandatario (art. 1710 c.c.), i limiti del mandato (art. 1711 c.c.), le obbligazioni del mandante (art. 1719, 1720 e 1721 c.c.), nonché infine i casi di estinzione del mandato, mentre di dubbia applicazione sono le norme che regolano il mandato collettivo (art. 1716 c.c.), il submandato (art. 1717 c.c.), nonché le norme in tema di revoca del mandato all'amministratore per la quale l'art. 1129 c.c. ha previsto una disciplina specifica.

Il nuovo decimo comma dell'art. 1129 c.c. conferma la **durata annuale dell'incarico**, con la precisazione però che questo "*si intende rinnovato per eguale durata*" annuale, fatta salva l'eventuale revoca a opera dei condomini da assumersi con la stessa maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. prevista per la sua nomina, come prescritto dal successivo comma undicesimo. Il comma in esame stabilisce altresì che l'assemblea convocata per la revoca dell'incarico o per la ratifica delle dimissioni

dell'amministratore debba provvedere alla nomina di un nuovo amministratore: la previsione si giustifica con la motivazione di evitare vacanze di gestione e responsabilizza l'assemblea, che deve immediatamente provvedere alla nuova nomina senza alcuna soluzione di continuità. Tale ultima previsione non sembra operare quando, in occasione di un'assemblea convocata per svariati motivi che non siano la revoca dell'incarico o la ratifica delle dimissioni dell'amministratore, si verificano nonostante le dimissioni con la repentina interruzione del rapporto di mandato tra amministratore e condominio, atteso che in tal caso si dovrà consentire la possibilità che l'assemblea possa essere riconvocata al fine della nomina e che i condomini possano nelle more della convocazione reperire il nominativo di potenziali nuovi candidati.

La versione apparentemente neutra del nuovo decimo comma dell'art. 1129 c.c., nella parte in cui conferma la durata annuale dell'incarico dell'amministratore e ne prevede il tacito rinnovo, non sembra, a prima lettura, fare emergere le rilevanti novità apportate al regime giuridico da applicare alla perpetrazione dell'incarico gestorio dell'amministratore di condominio rispetto alla precedente disciplina giuridica ante riforma.

Infatti, se prima della modifica sopra enfatizzata l'incarico dell'amministratore durava un anno e necessitava, ai fini della sua prosecuzione, di una ulteriore nomina con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, c.c., con la nuova versione **non ci sarà più bisogno di una conferma** apposita dell'amministratore nell'incarico in precedenza ricevuto, atteso che, in mancanza di alcuna decisione sul punto a opera del consesso assembleare annualmente convocato, il mandato si intenderà rinnovato per l'anno successivo. L'ordine del giorno a corredo dell'avviso di convocazione assembleare non recherà più apposito punto rubricato "*nomina amministratore e suo emolumento*" ma, eventualmente, la dicitura "*revoca amministratore*": probabile anche che l'ordine del giorno a corredo dell'avviso di convocazione assembleare non indicherà più nulla in proposito, proprio in conseguenza dell'introduzione del nuovo meccanismo di rinnovo tacito dell'incarico.

Viene meno dunque l'istituto della *prorogatio* dei poteri gestori, che operava nel caso in cui l'amministratore restava in carica pur in assenza di una regolare nomina con le maggioranze di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.

Non v'è dubbio comunque che la disposizione in commento miri a stabilizzare la continuità dell'operato dell'amministratore, in particolar modo in quei complessi condominiali di vaste dimensioni dove si ha una scarsa partecipazione alla vita collettiva ed è assai difficile che l'assemblea attiri la partecipazione di condomini rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio come richiesto ai fini della valida nomina dell'organo gestorio. Non occorrerà, pertanto, che i condomini votino per la riconferma dell'amministratore che aveva sino a quel momento svolto l'incarico, salva la possibilità di revoca in ogni tempo – quindi anche in una successiva assemblea – con la stessa maggioranza prevista per sua la nomina, vale a dire con il voto favorevole dei condomini che rappresentano la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio come stabilito dall'art. 1136, secondo comma, c.c.

La previsione del meccanismo del rinnovo tacito dell'incarico dell'amministratore con la conseguente superfluità di una nomina espressa a opera dell'assemblea dei condomini è stata temperata dal Legislatore della riforma con l'ampliamento dei casi costi-

tuenti gravi irregolarità, casi elencati nel successivo dodicesimo comma dell'art. 1129 c.c., ai fini della eventuale revoca dell'amministratore il cui incarico è stato rinnovato, nonché con la previsione di ulteriori specifici casi di revoca previsti in altre disposizioni di legge¹.

19.2.2 In particolare: gli obblighi

Il nuovo art. 1129 c.c. – al pari del nuovo art. 1130 c.c. – pone nuovi obblighi a carico dell'amministratore, a dimostrazione della complessità dei compiti che gli sono stati demandati e dell'importanza che è stata attribuita dal Legislatore al suo ruolo all'interno della compagine condominiale. Oltre a quelli afferenti al momento della nomina (relativi alla comunicazione dei dati di cui al secondo comma, all'adeguamento del massimale della polizza in caso di realizzazione di lavori straordinari di cui al quarto comma, all'ostensione dei dati presso il luoghi di maggiore frequenza del condominio di cui al quinto e sesto comma), il nuovo settimo comma richiede espressamente che l'amministratore doti il condominio che gestisce di apposito **conto corrente postale o bancario** a quest'ultimo intestato ove far transitare qualsiasi somma ricevuta a qualunque titolo dai condomini o dai terzi, nonché qualsivoglia pagamento effettuato per conto del condominio amministrato. Gli estratti del conto, contenenti la lista dei movimenti bancari, devono essere messi a disposizione dei condomini che ne facciano richiesta, con possibilità di estrarne eventualmente copia a spese del soggetto richiedente.

La giurisprudenza già si era espressa sul punto, sanzionando con la revoca del mandato l'eventuale mancata attivazione del conto corrente intestato al condominio. Adesso lo dice la legge, costituendo l'inadempimento a tale obbligo un grave inadempimento, giusta la previsione di cui al n. 3 del successivo dodicesimo comma dell'art. 1129 c.c. in esame.

Ulteriore obbligo a carico dell'amministratore durante lo svolgimento dell'incarico è quello stabilito dal nono comma dell'art. 1129 c.c.: l'amministratore è tenuto ad agire per la **riscossione forzata dei contributi nei confronti dei condomini morosi**, anche avvalendosi del procedimento di ingiunzione di pagamento di cui agli artt. 633 ss. c.p.c. giusta il rimando effettuato dal nono comma all'art. 63, primo comma, delle disposizioni di attuazione al codice civile, **entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio** cui i crediti esigibili si riferiscono, salvo che l'assemblea lo abbia espressamente dispensato dal provvedere in tal senso. Il termine dei sei mesi previsto dal comma in esame decorre dall'ultimo giorno di scadenza dell'esercizio di gestione annuale e non da quando l'assemblea ha approvato il rendiconto di gestione ed è da intendersi quale termine finale e non già quale *dies a quo*, ben potendo l'amministratore provvedere a richiedere i contributi anche con il preventivo della gestione in corso precedentemente approvato dall'assemblea.

Il contenuto del nono comma dell'art. 1129 c.c. va collegato al disposto dell'art. 1130, primo comma, n. 10 c.c., come modificato dalla riforma, a mente del quale è fatto obbligo all'amministratore di redigere il **rendiconto condominiale annuale della gestione** e provvedere alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

¹ V., più avanti, il paragrafo relativo alla revoca dell'incarico.

Senza astenersi dal fare rilevare che in tale ultima norma il Legislatore ha indicato in giorni e non in mesi il termine entro cui l'amministratore deve convocare l'assemblea (termine che decorre dalla scadenza dell'ultimo giorno di durata dell'esercizio di gestione di volta in volta considerato), esigenze di coordinamento delle due norme fanno ritenere che l'amministratore debba convocare l'assemblea prima del decorso dei 180 giorni dalla scadenza dell'esercizio di gestione proprio per potere riscuotere in tempo i crediti nel rispetto del termine semestrale previsto dal nono comma in esame, decorrente dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.

Infine, l'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. ha previsto espressamente a carico dell'amministratore, all'atto della **cessazione dell'incarico**, il duplice obbligo di **consegna di tutta la documentazione** in possesso relativa all'espletamento del suo compito di mandatario, nonché di **esecuzione di tutte le attività urgenti** necessarie a evitare pregiudizi agli interessi dei condomini, **senza diritto a ulteriori compensi**. Trattasi di obblighi giuridici comunque riconducibili alla disciplina dettata dal codice civile in tema di contratto di mandato che gli interpreti e la prassi dei Tribunali avevano già elaborato e richiesto alla diligenza dell'amministratore di condominio secondo il parametro di cui all'art. 1176, secondo comma, c.c. La novità però risiede nell'aver previsto espressamente che tali attività non danno diritto ad alcun compenso aggiuntivo rispetto a quanto in origine pattuito in sede di nomina o di rinnovo dell'incarico.

Quanto all'obbligo di riconsegna, l'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. ha distinto tra documentazione in possesso all'amministratore afferente al condominio e documentazione afferente ai singoli condomini: tale bipartizione, presupponendo il fatto che il condominio possa essere considerato come soggetto autonomo rispetto ai condomini che lo compongono, non trova particolare giustificazione, atteso che l'obbligo di riconsegna investe tutto quanto in possesso all'amministratore al momento di cessazione del suo incarico² e mira presumibilmente a distinguere tra documentazione relativa al condominio – inteso quale coacervo di parti comuni comprendente gli impianti di pertinenza del condominio e relativa certificazione, il rapporto di lavoro con il custode, l'elenco dei fornitori con le relative fatture e quietanze di pagamento ecc. – e documentazione afferente ai rapporti di dare e avere tra condominio e singoli condomini in materia di corresponsione dei contributi previsti dall'art. 1123 c.c.

19.2.3 In particolare: la revoca dell'incarico

Il procedimento di revoca dell'incarico dell'amministratore di condominio è stato disciplinato dal Legislatore della riforma in ben quattro commi dell'art. 1129 c.c. (dal decimo al tredicesimo comma) quasi a controbilanciare il nuovo meccanismo di rinnovo tacito dell'incarico gestorio che, non richiedendo più un voto espresso da parte dell'assemblea, ha rafforzato la posizione dell'amministratore in seno alla compagine condominiale che lo ha nominato, stabilizzandone fortemente la permanenza.

L'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c. – che sostituisce il terzo comma della precedente

² V. l'art. 1713, primo comma, c.c. secondo cui "Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato".

versione dell'art. 1129 c.c. – prevede che la **competenza a revocare** l'amministratore spetta all'**assemblea** dei condomini, che può deliberarla in ogni tempo senza bisogno della sussistenza di specifici e peculiari profili di doglianza e/o di addebiti allo stesso imputabili. Ai fini della revoca si richiede la stessa maggioranza necessaria per la nomina di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c., come del resto stabilito dall'art. 1136, quarto comma, c.c. nuovo testo e confermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte (Cass. 4 maggio 1994, n. 4269).

La predetta norma prosegue affermando che l'amministratore può essere revocato con le **modalità previste dal regolamento** di condominio. Tale espressione sembra volere fare riferimento a eventuali disposizioni di natura regolamentare afferenti alla disciplina della discussione che l'assemblea deve tenere in occasione della votazione sulla revoca dell'amministratore, alle modalità di voto, alla necessità di sentire l'amministratore da sfiduciare nel contraddittorio con i condomini e previa contestazione scritta degli addebiti ecc., ma giammai può essere interpretata nel senso che il regolamento possa derogare alla maggioranza di legge prevista per la revoca dell'organo gestorio, stante la natura inderogabile sia dell'art. 1136 c.c. contenente le disposizioni in tema di *quorum* deliberativi e costitutivi sia del medesimo art. 1129 c.c. a seguito della loro espressa menzione nell'art. 1138 c.c. Resta da chiarire quindi l'avversativa "*oppure*" che precede e fa salve, ai fini dell'approvazione della revoca dell'amministratore, le modalità previste dal regolamento di condominio, avversativa da non leggere in alternativa alla necessaria sussistenza della maggioranza di legge prevista ai fini della nomina e della revoca, ma quale eventuale completamento del procedimento di revoca.

L'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c. attribuisce il potere di revoca – cosiddetta "*revoca titolata*" – anche all'**autorità giudiziaria** a seguito del ricorso azionato da uno o più condomini in **quattro casi**:

- **mancata osservanza dell'obbligo di cui all'art. 1131, quarto comma, c.c.** a mente del quale l'amministratore è tenuto senza indugio a dare notizia all'assemblea dei condomini nel caso in cui il condominio venga raggiunto da un atto di citazione o da un provvedimento amministrativo il cui contenuto esorbiti dalle sue attribuzioni perché non afferente alle parti comuni dell'edificio. Tale caso di revoca, già previsto dal terzo comma dell'art. 1129 c.c. vecchio testo, si spiega con la considerazione che nei casi in cui l'amministratore non è dotato di rappresentanza passiva alle liti *ex lege* deve immediatamente notificare l'assemblea al fine di farsi autorizzare dai condomini a resistere, così consentendo al consesso assembleare di prendere le migliori decisioni nell'interesse comune ed evitando situazioni di incertezza che potrebbero cagionare seri danni al condominio;
- **mancata resa del conto della gestione**: la norma in commento è da collegare al disposto del nuovo art. 1130, primo comma, n. 10 c.c. che impone all'amministratore di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e di provvedere alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni e, contrariamente a quanto previsto dal terzo comma dell'art. 1129 c.c. vecchio testo che aveva individuato, quale causa di revoca, la mancata presentazione del rendiconto per due anni, ha stabilito che l'amministratore possa essere revocato anche in caso di mancata presentazione del conto per un solo anno di esercizio di gestione;

- **presenza di gravi irregolarità**, come da elenco contenuto nel successivo comma dodicesimo: la norma in esame non fa più riferimento ai “*fondati sospetti di gravi irregolarità*” previsti dal terzo comma dell’art. 1129 c.c. vecchio testo, ma unicamente alla sussistenza di gravi irregolarità introducendo in tal modo un criterio più restrittivo che non si accontenta più di meri sospetti di gravi irregolarità, sia pur fondati;
- **emersione di gravi irregolarità fiscali** perpetrate dall’amministratore ai danni del condominio o mancata apertura e utilizzazione del conto corrente bancario o postale intestato al condominio come prescritto all’amministratore dal settimo comma dell’art. 1129 c.c.: per entrambi i casi si prevede che il singolo condomino possa chiedere, in deroga a quanto previsto dall’art. 66 disp. att. c.c. che richiede, ai fini della convocazione obbligatoria dell’assemblea da parte dell’amministratore, la richiesta di almeno due condomini rappresentanti un sesto del valore dell’edificio, la convocazione dell’assemblea per far cessare la violazione e per revocare l’amministratore che ha commesso le irregolarità fiscali o che sia risultato inadempiente all’obbligo di apertura e utilizzo del conto corrente intestato al condominio. Se l’assemblea non statuisce la revoca, la norma prosegue affermando che il condomino che ha preso l’iniziativa possa andare davanti all’autorità giudiziaria per ottenerla, rivalendosi poi, nel caso di accoglimento della domanda, nei confronti del condominio per il rimborso delle spese legali sostenute, perché non ha provveduto alla revoca ed ha reso necessario il ricorso al giudice. La norma stabilisce infine che il condominio che ha visto il proprio amministratore revocato a seguito del provvedimento giudiziario si possa a propria volta rivalere, ai fini del rimborso delle spese legali, nei confronti dell’amministratore revocato.

L’undicesimo comma dell’art. 1129 c.c. appare *in parte qua* eccessivamente prolisso e non spiega il perché il Legislatore abbia sentito la necessità di prevedere un subprocedimento così articolato unicamente per le ipotesi di cui al precedente numero 4) dell’elenco sopra riportato.

Il dodicesimo comma dell’art. 1129 c.c. specifica, con un elenco da ritenere non esaustivo bensì **esemplificativo**, il concetto di “**gravi irregolarità**” menzionato nel precedente undicesimo comma alla cui concretizzazione è possibile addivenire alla revoca dell’amministratore nei seguenti casi:

- ipotesi di omessa convocazione dell’assemblea per l’approvazione del rendiconto condominiale³: la sussistenza della grave irregolarità necessaria ai fini della revoca si concretizza quando l’assemblea non sia stata convocata dall’amministratore nel rispetto del termine dei 180 giorni dalla chiusura dell’esercizio di gestione, vale a dire a far data dal centottantunesimo giorno di scadenza dell’esercizio di gestione;
- ripetuto rifiuto da parte dell’amministratore di convocare l’assemblea per il caso in cui egli debba essere revocato, per il caso in cui si debba procedere alla nomina del nuovo amministratore o in tutti gli altri casi in cui la legge ne abbia previsto un obbligo di convocazione: si pensi ai casi di cui agli artt. 1117-ter, secondo comma c.c.⁴, 1117-*quater*

³ V. l’art. 1130, primo comma, n. 1 e n. 10, c.c.

⁴ Obbligo di convocazione assembleare previsto per deliberare in merito alle modificazioni delle destinazioni d’uso delle parti comuni.

- c.c.⁵, 1120, terzo comma c.c.⁶, 1122-*bis*, terzo comma c.c.⁷, 67, terzo comma disp. att. c.c.⁸ e 69, secondo comma disp. att. c.c.⁹;
- mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari od amministrativi nonché mancata esecuzione di deliberazioni assembleari;
 - mancata apertura e utilizzazione del conto corrente bancario o postale a nome del condominio;
 - modalità gestorie dell'amministratore che possano generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio amministrato e il patrimonio personale dello stesso amministratore o di altri condomini: come ipotesi del primo tipo si può ipotizzare il caso in cui l'amministratore versi su un conto corrente a sé intestato – od intestato a più condomini da lui gestiti – somme di denaro spettanti a un condominio dallo stesso amministrato, mentre, quale ipotesi del secondo tipo, si può ipotizzare il caso della compensazione tra crediti e debiti che il condominio rispettivamente vanta e detiene verso condomini diversi tra cui sussiste un certo collegamento, per esempio con riguardo a diverse società di capitali proprietarie di varie unità immobiliari facenti parte dello stesso gruppo d'impresa le cui poste creditorie e debitorie vengano fatte oggetto di compensazione tra loro;
 - l'aver acconsentito, sia pur per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
 - l'aver omesso, in caso di instaurazione del procedimento giudiziario volto alla riscossione degli oneri condominiali rimasti inevasi, di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva del credito;
 - il mancato assolvimento dell'obbligo di cura e tenuta dei registri di anagrafe condominiale (art. 1130, primo comma, n. 6 c.c.), dei verbali assembleari, del registro contenente le nomine e revocche degli amministratori che si susseguono nell'assolvimento del relativo incarico e del registro di contabilità (art. 1130, primo comma, n. 7 c.c.), nonché infine il mancato assolvimento dell'obbligo di fornire al condomino che ne abbia fatto

⁵ Obbligo di convocazione assembleare previsto per deliberare in merito alla tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni.

⁶ Obbligo di convocazione assembleare previsto per deliberare in merito alle innovazioni afferenti al miglioramento degli impianti di sicurezza del condominio, al superamento delle barriere architettoniche, al miglioramento del consumo energetico ecc.

⁷ Obbligo di convocazione assembleare previsto per deliberare in merito all'installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque genere di flusso informativo che richiedano necessarie modificazioni di parti comuni.

⁸ Obbligo di convocazione assembleare previsto per deliberare in merito alla elezione del rappresentante di ciascun condominio in vista della convocazione dell'assemblea del Supercondominio.

⁹ L'art. 69, secondo comma, disp. att. c.c. ha conferito all'amministratore di condominio la legittimazione passiva nel caso di giudizi volti alla revisione delle tabelle millesimali: si tratta di una scelta condivisibile atteso che, in precedenza, in tali giudizi si richiedeva la chiamata in causa di tutti i condomini ai fini della valida instaurazione del contraddittorio, con tutto ciò che ne scaturiva in termini di durata del processo, vista la necessità di dover notificare a opera del condomino che aveva dato la stura al procedimento giudiziario l'atto introduttivo a tutti i condomini. Una volta convenuto in giudizio l'amministratore quale legale rappresentante del condominio, la norma fa obbligo all'amministratore di convocare senza indugio l'assemblea dei condomini a pena della possibilità di essere revocato e del risarcimento del danno.

richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti pendenti che abbiano quale parte il condominio (art. 1130, primo comma, n. 6 c.c.): di tale motivo di revoca occorre dare una interpretazione di buon senso atteso che un'applicazione formalistica dello strumento in esame determinerebbe non soltanto un aumento esponenziale dei giudizi volti alla revoca dell'amministratore, ma anche l'accoglimento indiscriminato dei ricorsi e le conseguenti revoche per motivi formali e/o per errori e omissioni di nessun valore sostanziale;

- l'omessa, incompleta od inesatta comunicazione dei dati indicati nel secondo comma del medesimo art. 1129 c.c.: anche per tale motivo di revoca occorre prediligere un'interpretazione non formalistica per i motivi sopra esposti.

In sede di deliberazione avente a oggetto la revoca dell'amministratore, l'assemblea dei condomini dovrà provvedere, secondo quanto stabilito dal decimo comma dell'art. 1129 c.c., alla nomina del nuovo amministratore. Nel caso in cui sia sopravvenuta la revoca a opera dell'autorità giudiziaria, il successivo tredicesimo comma stabilisce che l'assemblea non possa più nominare nuovamente l'amministratore revocato: il che è da salutare con assoluto favore, atteso che era prassi che l'amministratore revocato, magari spalleggiato da un gruppo di condomini avente un ammontare complessivo di millesimi di proprietà non irrilevanti e costituente un folto gruppo, tentasse di farsi rinominare dando la stura a un conflitto tra fazioni di condomini pro e contro la riconferma del medesimo amministratore dall'esito incerto e dal risultato devastante per la continuità della gestione condominiale. Non è chiaro se il divieto in commento valga per sempre o se l'impedimento a rinominare l'amministratore in precedenza revocato si applichi unicamente per il successivo esercizio di gestione: ad avviso di chi scrive, trattandosi di norma di stretta interpretazione, il divieto di rinomina dell'amministratore revocato e il relativo impedimento devono operare unicamente con riguardo all'esercizio di gestione successivo a quello in cui è avvenuta la revoca a opera dell'autorità giudiziaria, anche se un'applicazione della norma senza limitazioni temporali potrebbe evitare conflittualità tra condomini nei termini sopra esposti.

19.3 L'ambito di applicazione

La nuova disciplina in tema di nomina, revoca e obblighi dell'amministratore dettata dall'art. 1129 c.c. trova applicazione, secondo quanto previsto dall'ultimo comma della norma in commento, anche per gli edifici di **alloggi di edilizia popolare ed economica**, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Si tratta di una **norma di dubbia utilità** e potenzialmente foriera di complicazioni della quale non si comprende la *ratio* giustificatrice.

Il comma in esame si palesa inutile per il semplice fatto che anche senza la sua espressa previsione a opera del Legislatore il regime giuridico dell'art. 1129 c.c. e dell'intera normativa in ambito condominiale avrebbe comunque trovato applicazione, al ricorrere dei

presupposti di legge, per le ipotesi contemplate nel medesimo ultimo comma dell'art. 1129 c.c. atteso che:

- se lo stabile condominiale è interamente di proprietà dello Stato o di uno degli enti pubblici indicati nell'ultimo comma dell'art. 1129 c.c., oppure di società cooperative edilizie con scopo mutualistico¹⁰ che locano le singole unità immobiliari a terzi, non si ha il fenomeno giuridico del condominio e pertanto non vi è neanche bisogno della nomina di un amministratore di condominio: la normativa dell'art. 1129 c.c. in tal caso è fuori gioco;
- se, al contrario, nello stabile condominiale figurano unità immobiliari in proprietà di terzi il cui numero, incluso l'ente pubblico che ha realizzato, recuperato od eretto lo stabile, non supera le otto unità, sia pur in presenza di un vero e proprio condominio degli edifici del pari non sussisterà l'obbligo della nomina di un amministratore di condominio e l'art. 1129 c.c. non troverà applicazione;
- se infine i condomini presenti nello stabile condominiale di edilizia residenziale pubblica sono più di otto, è ovvio che l'art. 1129 c.c. si applicherà nella sua interezza a prescindere da una disposizione normativa che lo abbia richiamato espressamente.

L'ultimo comma dell'art. 1129 c.c. menziona peraltro delle casistiche di non facile comprensione, che potrebbero generare dubbi interpretativi circa la compiuta estensione degli effetti dell'articolo in commento: per esempio la norma estende la disciplina dell'art. 1129 c.c. agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica che siano stati realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica, ma nulla dice nel caso in cui l'ente pubblico costruttore o restauratore sia non a totale ma a parziale partecipazione pubblica, così come estende la disciplina dell'art. 1129 c.c. agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica che siano stati realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, senza spiegare cosa succeda se l'ente che abbia realizzato il compendio edilizio abbia al contrario scopo di lucro – per essere società di capitali – o non presenti finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica; ad avviso di chi scrive nelle ipotesi da ultimo contemplate l'art. 1129 c.c. si dovrà ritenere applicabile comunque in quanto la disciplina prevista dagli artt. 1117 ss. c.c. – ivi compreso pertanto l'art. 1129 c.c. – deve trovare applicazione a prescindere da chi sia stato il costruttore dello stabile condominiale in esame e sempre che ricorrano i presupposti di legge necessari a far ritenere integrato l'istituto giuridico del condominio.

19.4 I problemi applicativi

Al fine di non appesantire la trattazione dei paragrafi precedenti è parso opportuno provvedere ad approfondire nella presente sede alcuni profili problematici cui l'interprete potrebbe andare incontro nella analisi ermeneutica dell'art. 1129 c.c. e nella relativa applicazione.

¹⁰ A tali società sembra riferirsi il Legislatore laddove ha menzionato le società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

1. Si è in precedenza messo in risalto il fatto che il Legislatore abbia introdotto con l'art. 1129, decimo comma, c.c. il **nuovo meccanismo del rinnovo tacito** dell'incarico dell'amministratore che ha reso superflua ogni determinazione, a opera dell'assemblea dei condomini, riguardante la nomina espressa o la riconferma dell'amministratore in carica, salva comunque la possibilità della revoca in presenza della maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.: si ritiene pertanto che in sede di convocazione annuale dell'assemblea dei condomini l'**ordine del giorno** a corredo dell'avviso di convocazione assembleare non recherà più un apposito punto rubricato "*nomina amministratore e suo emolumento*", ma, eventualmente, la dicitura "*conferma o revoca amministratore*" oppure non indicherà più nulla in argomento, essendo comunque liberi i condomini di richiedere una successiva convocazione per la revoca dell'amministratore in carica. C'è da chiedersi se l'assemblea, nonostante l'ordine del giorno non sia stato corredato da apposito punto relativo alla eventuale revoca dell'amministratore, possa ciononostante provvedere in tal senso: a tale domanda pare debba darsi risposta negativa in quanto l'assemblea non può deliberare su un punto non posto all'ordine del giorno, salvo il caso dell'assemblea totalitaria, dovendo i condomini che vogliono deliberare la revoca dell'amministratore in carica decidere in un'altra assemblea all'uopo indetta.
2. L'undicesimo comma del nuovo art. 1129 c.c. ha espressamente previsto che la revoca dell'amministratore possa essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Orbene, eventuali **disposizioni di natura regolamentare**, anche di natura contrattuale, **non possono derogare alla necessaria maggioranza di legge prevista per la revoca** dell'amministratore, potendo il regolamento unicamente disciplinare il procedimento volto ad addivenire alla revoca dell'amministratore e nulla più; l'avversativa "*oppure*" che precede la menzione delle modalità previste dal regolamento di condominio sarà da interpretare non in alternativa alla necessaria sussistenza della maggioranza di legge prevista ai fini della revoca dell'amministratore, ma quale eventuale completamento del procedimento di revoca.
3. L'art. 1129, undicesimo comma, c.c. ha inoltre disciplinato un **peculiare subprocedimento** unicamente per due tra le ipotesi che determinano la revoca dell'amministratore, vale a dire per il caso di emersione di gravi irregolarità fiscali perpetrate dall'amministratore ai danni del condominio e per la ipotesi di mancata apertura e utilizzazione del conto corrente bancario o postale intestato al condominio, come prescritto all'amministratore dal settimo comma dell'art. 1129 c.c.. La domanda che si pone è se tale subprocedimento si possa estendere anche agli altri casi di gravi irregolarità previsti dai commi undicesimo e dodicesimo dell'art. 1129 in commento e se il condomino che voglia adire il giudice a fine di ottenere la revoca dell'amministratore possa previamente chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e ivi eventualmente ottenere la revoca dell'amministratore anche per tutti gli altri casi di "revoca titolata". A tale quesito sembra doversi dare risposta negativa posto che la norma in esame ha, sia pure inspiegabilmente, predisposto il subprocedimento unicamente per i casi ivi menzionati.

In sintesi

La nuova veste dell'art. 1129 c.c. si compone di ben sedici commi e si caratterizza da un lato per la sua prolissità che ne fa un *unicum* tra le norme del codice civile dettate in materia di condominio e dall'altro per il tentativo posto in essere dal Legislatore di regolare in tutti gli aspetti peculiari e significativi lo svolgimento del suo rapporto di mandato con il condominio che lo ha incaricato. L'articolo in esame delinea, unitamente alla versione aggiornata dell'art. 1130 c.c. e al nuovo art. 71-bis delle disposizioni di attuazione, lo statuto del nuovo amministratore di condominio quale perno nevralgico e "deuteragonista", accanto all'organo assembleare, della vita condominiale.

Aumentano i compiti, i poteri di iniziativa nonché gli obblighi di intervento e informativa verso i condomini e verso i soggetti terzi che con il condominio vengono in contatto.

Del pari il Legislatore ha rafforzato le esigenze di trasparenza di condomini e terzi nonché ha previsto una disciplina volta a tutelare gli amministrati da eventuali richieste economiche non predeterminate a monte tra le parti in sede di accettazione della nomina o del rinnovo dell'incarico conferito all'amministratore o avanzate per attività per le quali non sono dovuti compensi ulteriori all'amministratore, quali la consegna di tutta la documentazione relativa al condominio in suo possesso al momento della cessazione dell'incarico od il compimento dell'attività urgente nell'interesse dei condomini.

Ribadito l'ancoraggio della disciplina del rapporto tra amministratore e condominio nell'orbita del contratto di **mandato**, rilevante si è palesata l'introduzione del meccanismo del rinnovo facito dell'incarico dell'amministratore allo scadere dell'anno che ha reso superflua ogni determinazione assembleare riguardante la nomina espressa o la sua riconferma, salva comunque la possibilità di revoca in presenza della maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.: il sensibile rafforzamento della stabilità della figura dell'amministratore è stato controbilanciato dall'aumento dei casi cosiddetti "di revoca titolata" in cui il condomino possa ottenere la **revoca giudiziale**, anche se a una prima valutazione può dirsi che, salvi i casi di omissioni od errori macroscopici da imputare alla sfera soggettiva dell'amministratore, sarà abbastanza difficile per un condominio di grandi dimensioni in cui i singoli partecipanti detengano minime quote millesimali raggiungere la maggioranza di legge per potere licenziare il proprio organo gestorio.

Infine, si segnala che l'aumento delle incombenze a carico dell'amministratore di condominio comporterà un aumento dei costi della sua struttura che, ovviamente, andranno a essere coperti dai condomini con un sensibile aggravio di spesa.

20. La competenza a decidere sulla revoca dell'amministratore

Vecchio

Art. 64 disp. att. c.c. – Revoca dell'amministratore

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'art. 1129 e dall'ultimo comma dell'art. 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

Nuovo

Art. 64 disp. att. c.c. – Revoca dell'amministratore

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.

20.1 Il contenuto della norma

L'art. 64 delle disposizioni di attuazione al codice civile, che disciplina il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio, è stato modificato dall'art. 19 della riforma che vi ha apportato dei piccoli ritocchi per coordinarne il testo con le modifiche che hanno del pari interessato gli artt. 1129 e 1131 c.c.

L'art. 64 stabilisce che **sulla revoca dell'amministratore**, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'art. 1129¹ e dal quarto comma dell'art. 1131² c.c., **il Tribunale provvede**

¹ L'art. 1129, undicesimo comma, stabilisce che *“La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'art. 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal n. 3) dell'undicesimo comma, 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”*.

² L'art. 1131, quarto comma, stabilisce che l'amministratore che non adempie all'obbligo di dare senza indugio notizia all'assemblea dei condomini, qualora il condominio sia raggiunto da un atto di citazione o da

in camera di consiglio con decreto motivato e dopo avere sentito l'amministratore della cui revoca si discute in contraddittorio con il condomino che ha fatto ricorso. Si è in presenza di un procedimento di volontaria giurisdizione avanti al Tribunale in composizione collegiale che si svolge in camera di consiglio sulla falsariga di quanto previsto dagli artt. 737 ss. del codice di rito civile e che si conclude con un decreto motivato con cui il Tribunale accoglie la richiesta di revoca, riconoscendo l'esistenza di uno dei casi di revoca titolata di cui ai commi undicesimo e dodicesimo dell'art. 1129 c.c., oppure la disattende per mancanza dei requisiti previsti dalla legge. La nuova versione della norma in commento specifica che prima di addivenire alla decisione occorre sentire, in contraddittorio con il condomino ricorrente, l'amministratore della cui revoca si discute, anche se in realtà anche in tal caso il Legislatore ha mostrato di adeguarsi alla prassi dei Tribunali che operano già nel senso di richiedere al ricorrente l'instaurazione del contraddittorio con l'amministratore.

Con il provvedimento conclusivo, che assume le vesti del decreto motivato, il Tribunale provvede anche sulle spese del giudizio, addossandole alla parte soccombente: la statuizione in merito alla condanna del soccombente alla refusione delle spese di lite è stata ritenuta compatibile dalla giurisprudenza con i procedimenti di volontaria giurisdizione³.

L'ultimo comma della novella oggetto di esame prevede infine che **il termine di dieci giorni per la proposizione del reclamo avanti la Corte d'Appello** avverso il provvedimento del tribunale con cui sia stata accolta o disattesa la richiesta di revoca dell'amministratore **decorre dalla notificazione oppure dalla comunicazione del provvedimento impugnato**: l'aggiunta della comunicazione alle parti del provvedimento gravato quale *dies a quo* ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione del decreto emesso in prime cure si palesa del tutto opportuna e riguarda i casi in cui il Tribunale abbia riservato la decisione alla camera di consiglio da svolgere a seguito della discussione tra le parti di causa e abbia successivamente emesso, a scioglimento della riserva assunta, il decreto poi comunicato alle parti a opera della Cancelleria. L'aggiunta della comunicazione alle parti del provvedimento gravato quale *dies a quo* ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione ricalca l'analoga norma contenuta nell'art. 669-terdecies, primo comma, c.p.c. disciplinante le modalità del reclamo del provvedimento cautelare di prime cure avanti al collegio.

Merita invece censura la formulazione dell'articolo in esame laddove la stessa non men-

un provvedimento aventi un contenuto che esorbita dalle attribuzioni spettantegli per legge, può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

³ V. Cass. ord. 27 febbraio 2012, n. 2986 a mente della quale *"È inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli artt. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, ammissibile avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo"*; ad analoga conclusione perviene Cass. 12 maggio 2010, n. 11503 secondo cui *"È legittima la condanna alle spese giudiziali nel procedimento promosso in sede di reclamo, ex art. 739 c.p.c., avverso provvedimento reso in camera di consiglio, atteso che ivi si profila comunque un conflitto tra parte impugnante e parte destinataria del reclamo, la cui soluzione implica una soccombenza che resta sottoposta alle regole dettate dagli artt. 91 ss. c.p.c."*.

zione indistintamente tutti i casi in cui si possa discutere sulla eventuale revoca dell'amministratore di condominio, avendo piuttosto indicato espressamente soltanto i casi dall'undicesimo comma dell'art. 1129 e dal quarto comma dell'art. 1131 ai fini della sua applicazione. Sarebbe stato meglio prevedere l'applicazione della norma in esame per tutti i casi di revoca al fine di non correre il rischio di lasciare fuori alcuna fattispecie non rientrante nelle disposizioni del codice sopra menzionate: si pensi, per esempio, alla fattispecie contemplata dal nuovo art. 69, secondo comma, disp. att. c.c., che prevede un espresso caso di revoca titolata dell'amministratore laddove quest'ultimo non abbia dato tempestivamente notizia all'assemblea dei condomini circa il fatto di essere stato convenuto in giudizio, nelle controversie relative alla revisione dei valori proporzionali espressi nelle tabelle millesimali, quale legale rappresentante del condominio che amministra.

21. I compiti dell'amministratore

Vecchio

Art. 1130 c.c. – Attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
 - 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;
 - 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 dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.
- Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

Nuovo

Art. 1130 c.c. – Attribuzioni dell'amministratore

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

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore

(segue)

- 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 e 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.

21.1 Il contenuto della norma

La nuova versione dell'art. 1130 c.c. ricalca lo schema della versione precedente ed elenca le attribuzioni che per legge spettano all'amministratore di condominio: la riforma ha anche in questa sede **ampliato i compiti** demandati all'organo gestorio del condominio, aggiungendo alle precedenti prescrizioni contemplate dall'art. 1130 c.c. le nuove incombenze contenute nei numeri da 5) a 10) dell'elenco. È chiaro però che per avere una panoramica completa di tutto ciò che deve espletare il nuovo amministratore di condominio occorre leggere la norma in esame (come del resto suggerito dallo stesso *incipit* del nuovo art. 1130 c.c. che ne ha operato un espresso richiamo), insieme all'art. 1129 c.c. e alle varie disposizioni di legge che hanno regolato singoli aspetti della vita condominiale e che hanno previsto l'intervento dell'amministratore od in via autonoma o su espressa richiesta del singolo condomino¹.

L'art. 1130 c.c. è una **norma di natura derogabile** in quanto non espressamente richiamata dall'art. 1138, penultimo comma, c.c. nuovo testo. Ne consegue che l'assemblea dei condomini o il regolamento di condominio possono conferire all'amministratore attribuzioni più ampie, allargando così la sfera di intervento oppure esonerandolo dal dovere svolgere alcune funzioni².

21.2 Le mansioni

Passiamo in rassegna, punto per punto, i compiti dell'amministratore così come definiti dal nuovo testo dell'art. 1130 c.c.

1. **Eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130-bis c.c. e curare l'osservanza del regolamento di condominio.** In aggiunta a quanto statuito dalla precedente versione dell'art. 1130 c.c. si prevede espressamente l'obbligo in capo all'amministratore di convocare l'assemblea dei condomini almeno una volta l'anno per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130-bis c.c. Il successivo n. 10 dell'elenco

¹ Tra le tante norme che prevedono singoli obblighi di attivazione in capo all'amministratore si segnala l'art. 71-ter disp. att. c.c. che ha previsto l'obbligo in capo all'amministratore di attivare il sito internet del condominio che egli amministra in presenza della richiesta avanzatagli dall'assemblea dei condomini che abbia deliberato in tal senso con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.

² V. Cass. 28 maggio 2003, n. 8520.

contenuto nell'art. 1130 c.c. stabilisce, infatti, che l'assemblea dei condomini appositamente chiamata ad approvare il rendiconto condominiale annuale deve essere convocata entro il **centottantesimo giorno** da quando è terminato l'esercizio di gestione a cui si riferisce il rendiconto da approvare, pena la possibilità di revoca giudiziale dell'amministratore, così come previsto dall'art. 1129, dodicesimo comma, n. 1, nuovo testo.

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.** Non si ravvisano modifiche sostanziali rispetto alla precedente versione. All'amministratore spetta il compito di attivarsi perché sia assicurato a ciascuno dei condomini il miglior godimento delle cose comuni e di adoperarsi per l'efficienza dei servizi forniti. Nell'espletamento di tali compiti l'amministratore deve vigilare sulla regolarità dei servizi comuni e intervenire affinché sia mantenuta la parità di godimento dei beni comuni da parte di tutti i partecipanti al condominio³.
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.** Anche per l'obbligo di riscossione dei contributi e di erogazione delle spese necessarie per la conduzione della vita condominiale non si ravvisano modifiche sostanziali rispetto alla precedente versione del n. 3 dell'art. 1130 c.c. La previsione in esame va correlata al contenuto del nono comma dell'art. 1129 c.c., nuova versione, che ha previsto il generale obbligo per l'amministratore di agire per la riscossione forzosa dei contributi nei confronti dei condomini morosi entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio cui i crediti esigibili si riferiscono, salva espressa dispensa dell'assemblea che abbia abilitato l'amministratore ad agire entro un termine più ampio. Il compito di riscossione dei contributi e di erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'espletamento dei servizi in favore di tutti i partecipati al condominio è quello che connota maggiormente l'attività gestoria dell'amministratore di condominio: tra l'uno e l'altro vi è sostanziale correlazione, atteso che l'adempimento dell'obbligo di riscossione condiziona di fatto l'erogazione delle spese che, in mancanza dei fondi necessari, giammai potrebbero essere affrontate dalla collettività condominiale impossibilitata a far fronte al pagamento dei propri fornitori. Per quanto concerne l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e delle spese relative ai servizi comuni essenziali – quali per esempio il servizio di riscaldamento, le utenze, il servizio di portineria – non si richiede la preventiva approvazione dell'assemblea in quanto trattasi di esborsi dovuti a scadenze fisse al cui assolvimento l'amministratore provvede in base ai propri poteri gestori e non già come esecutore delle delibere assembleari. L'assenso dell'assemblea sarà invece necessario in sede di approvazione del rendiconto consuntivo, strumento questo con cui si accertano le spese e si approva lo stato di riparto definitivo che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote a loro carico. L'obbligo di contribuzione alle spese comuni prescinde dal formale riconoscimento dell'esistenza del condominio, riguardando dette spese il mantenimento e la conservazione delle cose comuni, nonché l'erogazione dei

³ V. Cass. 23 marzo 2006, n. 6567.

contenuto nell'art. 1130 c.c. stabilisce, infatti, che l'assemblea dei condomini appositamente chiamata ad approvare il rendiconto condominiale annuale deve essere convocata entro il **centottantesimo giorno** da quando è terminato l'esercizio di gestione a cui si riferisce il rendiconto da approvare, pena la possibilità di revoca giudiziale dell'amministratore, così come previsto dall'art. 1129, dodicesimo comma, n. 1, nuovo testo.

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.** Non si ravvisano modifiche sostanziali rispetto alla precedente versione. All'amministratore spetta il compito di attivarsi perché sia assicurato a ciascuno dei condomini il miglior godimento delle cose comuni e di adoperarsi per l'efficienza dei servizi forniti. Nell'espletamento di tali compiti l'amministratore deve vigilare sulla regolarità dei servizi comuni e intervenire affinché sia mantenuta la parità di godimento dei beni comuni da parte di tutti i partecipanti al condominio³.
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.** Anche per l'obbligo di riscossione dei contributi e di erogazione delle spese necessarie per la conduzione della vita condominiale non si ravvisano modifiche sostanziali rispetto alla precedente versione del n. 3 dell'art. 1130 c.c. La previsione in esame va correlata al contenuto del nono comma dell'art. 1129 c.c., nuova versione, che ha previsto il generale obbligo per l'amministratore di agire per la riscossione forzata dei contributi nei confronti dei condomini morosi entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio cui i crediti esigibili si riferiscono, salva espressa dispensa dell'assemblea che abbia abilitato l'amministratore ad agire entro un termine più ampio. Il compito di riscossione dei contributi e di erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'espletamento dei servizi in favore di tutti i partecipati al condominio è quello che connota maggiormente l'attività gestoria dell'amministratore di condominio: tra l'uno e l'altro vi è sostanziale correlazione, atteso che l'adempimento dell'obbligo di riscossione condiziona di fatto l'erogazione delle spese che, in mancanza dei fondi necessari, giammai potrebbero essere affrontate dalla collettività condominiale impossibilitata a far fronte al pagamento dei propri fornitori. Per quanto concerne l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e delle spese relative ai servizi comuni essenziali – quali per esempio il servizio di riscaldamento, le utenze, il servizio di portineria – non si richiede la preventiva approvazione dell'assemblea in quanto trattasi di esborsi dovuti a scadenze fisse al cui assolvimento l'amministratore provvede in base ai propri poteri gestori e non già come esecutore delle delibere assembleari. L'assenso dell'assemblea sarà invece necessario in sede di approvazione del rendiconto consuntivo, strumento questo con cui si accertano le spese e si approva lo stato di riparto definitivo che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote a loro carico. L'obbligo di contribuzione alle spese comuni prescinde dal formale riconoscimento dell'esistenza del condominio, riguardando dette spese il mantenimento e la conservazione delle cose comuni, nonché l'erogazione dei

³ V. Cass. 23 marzo 2006, n. 6567.

servizi di cui tutti i singoli condomini potenzialmente usufruiscono in proporzione al valore delle rispettive proprietà⁴.

4. **Compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.** Anche per tale obbligo non si ravvisano modifiche sostanziali rispetto alla precedente versione del n. 4 dell'art. 1130 c.c. La legge attribuisce all'amministratore il potere di compiere tutti gli atti necessari per la conservazione delle parti comuni dell'edificio: egli deve pertanto assumere le iniziative opportune e necessarie a salvaguardia delle parti comuni, ivi compresa la via giudiziaria. L'amministratore infatti è legittimato, sulla base del combinato disposto degli artt. 1130, primo comma, n. 4 e 1131 c.c., ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condomini e dei terzi al fine di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, inclusa la possibilità di richiedere provvedimenti cautelari *ex artt. 669-bis ss. c.p.c.*, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare che lo autorizzi in tal senso⁵. Per atti conservativi si intendono non soltanto gli atti materiali finalizzati a mantenere l'edificio in buono stato manutentivo, ma anche quelli giudiziari necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile⁶.
5. **Eseguire gli adempimenti fiscali.** Si tratta di un obbligo per la cui effettiva connotazione e consistenza occorre richiamare le molte norme in materia di diritto tributario che hanno attribuito al condominio vari oneri (il condominio è diventato sostituto di imposta con tutto ciò che ne consegue in termini di adempimenti fiscali), demandando all'amministratore numerose incombenze da svolgere: si pensi agli obblighi di tenuta della contabilità e di risposta alle richieste degli uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale (come previsto dall'art. 32, comma 1, n. 8-ter, del D.P.R. 600/1973), di comunicazione annuale all'anagrafe tributaria avente a oggetto l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio, nonché l'indicazione dei dati identificativi dei fornitori del condominio (come previsto dall'art. 7, comma 9, del D.P.R. 605/1973), oppure all'obbligo di ritenuta d'acconto sui pagamenti effettuati dal condominio amministrato e sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore in esecuzione del contratto di mandato.
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.** La norma prevede poi l'obbligo di comunicare ogni variazione dei suddetti dati all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni da quando la variazione si è verificata: scaduto tale termine l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe e, decorsi trenta giorni dalla richiesta, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie – per esempio accedendo ed effettuando ricerche presso pubblici uffici – addebitandone il costo ai

⁴ V. Cass. 4 giugno 2008, n. 14813.

⁵ V. Cass. 1° ottobre 2008, n. 24391.

⁶ V. Cass. 3 aprile 2007, n. 8233.

condomini che con la loro inerzia e/o incompletezza hanno reso necessaria l'istruttoria. Il contenuto del n. 6 dell'art. 1130 c.c. si pone nel solco di quel grappolo di norme che hanno disciplinato in modo preciso gli obblighi di informativa e di reperimento, aggiornamento e conservazione dati in capo all'amministratore in funzione del rafforzamento della trasparenza e della completezza di informazioni che dovranno caratterizzare, con l'avvento della riforma, non solo i rapporti tra i condomini e l'amministratore, ma anche i rapporti tra il condominio e i terzi: da qui l'espressa previsione dell'obbligo di tenuta e di aggiornamento del registro di anagrafe condominiale ove annotare le generalità e i dati dei condomini proprietari, nonché titolari di diritti reali, nonché le generalità e i dati dei titolari di diritti personali di godimento quali i conduttori od i comodatari di unità immobiliari ubicate nel condominio; il registro di anagrafe condominiale deve altresì indicare ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza, dovendosi intendere, con tale perifrasi, l'allegazione in seno al registro di anagrafe condominiale anche del **libretto di fabbricato**. La norma prevede infine un generalizzato obbligo in capo ai singoli condomini a collaborare con l'amministratore per facilitare e consentire il costante aggiornamento del registro di anagrafe condominiale. Per attribuire consistenza a tale obbligo in capo a ciascun condomino si potrà valorizzare lo strumento contenuto nell'art. 70 disp. att. c.c. nella sua nuova veste testuale, dove non solo sono stati adeguati i valori monetari al nuovo conio, ma anche aggiornate e aumentate le sanzioni pecuniarie previste in caso di violazione del regolamento: il che consente ai condomini di farne buon uso, prevedendo nel regolamento apposita sanzione per l'omissione di informativa e di attivazione da parte dei condomini nel senso prescritto dalla norma in esame. Da sottolineare che l'assolvimento da parte dell'amministratore degli obblighi di cui al numero 6 dell'art. 1130 c.c. è stato rafforzato dalla previsione dell'art. 1129, dodicesimo comma, n. 7 c.c. che ha previsto, quale specifica ipotesi di revoca dell'amministratore medesimo, proprio l'inottemperanza agli obblighi di cui alla norma in commento. L'amministratore infine, secondo quanto previsto dall'art. 1129, secondo comma, c.c. nuovo testo, deve contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni successivo rinnovo dell'incarico indicare il locale ove è materialmente ubicato il registro di anagrafe condominiale nonché i giorni in cui ogni interessato, previa richiesta, ne possa prendere visione e/o estrarne copia firmata dall'amministratore.

7. **Curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità.** La norma prosegue individuando specificamente il contenuto che devono assumere i predetti registri: nel registro dei verbali delle assemblee devono essere annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta, e deve esservi allegato il regolamento di condominio ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore devono essere indicate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio e gli estremi del decreto in caso in cui la nomina o la revoca sia stato il frutto di un provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità infine devono essere annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata e in uscita. La norma conclude asserendo che il registro

di contabilità può tenersi anche con modalità informatizzate, anche se nulla vieta che con le medesime modalità informatizzate vengano tenuti anche gli altri registri menzionati nella norma in esame. Anche l'assolvimento, da parte dell'amministratore, degli obblighi di cui al n. 7 dell'art. 1130 c.c. è stato rafforzato dalla previsione dell'art. 1129, dodicesimo comma, n. 7, c.c. che ha previsto, quale specifica ipotesi di revoca dell'amministratore medesimo, proprio l'inottemperanza agli obblighi di cui alla disposizione in esame. Vale anche per tali registri l'obbligo dell'amministratore di indicare, contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni successivo rinnovo dell'incarico, l'ubicazione del locale ove questi sono materialmente ubicati, nonché i giorni in cui ogni interessato, previa richiesta, possa prenderne visione od estrarne copia firmata dall'amministratore.

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.** Tale previsione ricalca la non chiara dizione dell'art. 1129, ottavo comma, c.c. in tema di obbligo di consegna dell'amministratore della documentazione in suo possesso al momento della cessazione dell'incarico e si pone quale antecedente logico, nel senso che l'amministratore deve conservare e custodire la documentazione afferente alla gestione condominiale che poi andrà a consegnare al momento della cessazione dell'incarico. Non è dato di capire bene cosa si intenda per documentazione riferibile al rapporto con i condomini, cioè se la norma si riferisce al rapporto tra il condominio e i singoli condomini o tra l'amministratore e i condomini: probabilmente la frase si riferisce a entrambi gli aspetti, essendo la previsione normativa esemplificativa e non esaustiva e l'espressione usata volutamente generica. Del pari poco chiaro è il sintagma "*documentazione riferibile allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio*": il Legislatore sembra avere fatto riferimento, quanto allo "stato tecnico-amministrativo", all'edificio e quindi al libretto di fabbricato di cui al punto 7), mentre per lo "stato amministrativo" al condominio inteso quale coacervo di parti comuni comprendente lo stabile condominiale, i giardini, i cortili e tutti gli spazi a uso comune, gli impianti di pertinenza del condominio e relativa certificazione, il rapporto di lavoro con il custode, l'elenco dei fornitori con le relative fatture e quietanze di pagamento, la documentazione contabile ecc., costituendo il riferimento contestuale all'edificio e al condominio una endiadi che si riferisce a tutto ciò che è comune ai condomini.
9. **Fornire al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.** Benché la norma non lo abbia previsto espressamente, è plausibile ritenere che il condomino possa chiedere unicamente l'attestazione dello stato dei pagamenti delle spese condominiali a sé afferente e non attestazioni relative a terzi, anche se non si può escludere un'interpretazione più estensiva della norma che contempli la possibilità di richiedere all'amministratore notizie circa l'esistenza di eventuali situazioni di morosità riguardanti altri condomini. Quanto poi all'obbligo di informativa riguardante lo stato delle liti in corso, queste ultime devono concernere le controversie in cui è parte il condominio, sia esso in veste di attore o in veste di convenuto. Da sottolineare che anche in questo caso il

mancato l'assolvimento del qui previsto obbligo legittima la richiesta di revoca dell'amministratore, perché così è espressamente previsto dal nuovo dodicesimo comma, n. 7, dell'art. 1129 c.c.

- 10. Redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni, che devono decorrere ovviamente non tanto dalla redazione del rendiconto annuale di gestione, quanto piuttosto dalla chiusura della gestione cui il rendiconto si riferisce.** Il contenuto della norma in esame va collegato al disposto del nono comma dell'art. 1129 c.c., nuovo testo, a mente del quale è fatto obbligo all'amministratore di agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai condomini entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salva espressa dispensa conferitagli dall'assemblea: esigenze di coordinamento delle due norme fanno ritenere che l'amministratore debba convocare l'assemblea prima del decorso dei 180 giorni dalla scadenza dell'esercizio di gestione proprio per potere riscuotere in tempo i crediti nel rispetto del termine semestrale previsto dall'art. 1129, nono comma, c.c.

In sintesi

Con l'art. 1130 c.c. – norma da leggere quale completamento del nuovo art. 1129 c.c. – si completa il novero delle attribuzioni e degli obblighi che il Legislatore ha inteso conferire allo status di amministratore di condominio facendolo diventare il perno attorno al quale ruota la gestione delle parti comuni e si svolge l'intera vita condominiale. Non appare retorica la definizione data dai primi commentatori della riforma alla nuova figura dell'amministratore di condominio che è stato definito un "superamministratore" che dovrà avere cento occhi e cento orecchie per evadere tutte le richieste provenienti dai condomini e dai terzi soggetti che con il condominio hanno a che fare e per soddisfare i nuovi crescenti bisogni che l'evoluzione della tecnologia ha creato e imposto. La predisposizione, la cura e l'aggiornamento dei registri di cui al numeri 6 e 7 dell'art. 1130 c.c., al pari degli altri obblighi di comunicazione dati e informativa contenuti sia nell'art. 1129 c.c. che nel predetto art. 1130 c.c., richiederanno che l'amministratore, nella veste delineata dal Legislatore della riforma, adegui e potenzi la propria struttura organizzativa alle nuove sfide che la legge gli ha imposto. Se l'aumento dei suoi compiti può essere salutato con favore nell'ottica del potenziamento delle esigenze di trasparenza e di collaborazione tra amministratore e condomini per l'ottimale conduzione della vita condominiale, non si può del pari omettere di segnalare, quale altra faccia della medaglia, il rischio di un sensibile aumento dei costi della struttura organizzativa di cui dovrà necessariamente dotarsi l'amministratore il cui onere ricadrà sulle spalle dei condomini. Da qui il favore che il nuovo Legislatore ha riservato alle forme societarie di amministrazione, consentendo che la carica di amministratore possa essere assunta anche da società, di persone o di capitale che siano. Le esigenze dei condomini aumentano e gli amministratori sono sempre di più chiamati a farvi fronte con impegno e diligenza. Il fenomeno condominio è ormai divenuto una realtà economica tale da non poter più essere relegata a semplice centro di gestione delle quote delle spese che i condomini versano per la conservazione e per il mantenimento dei beni e dei servizi comuni. Ne sono prova le precise responsabilità che oggi fanno capo all'amministratore in tema di sicurezza degli impianti comuni e di conservazioni delle parti strutturali dell'edificio. Non è un caso che la professione di amministratore di condominio sia da un lato considerata una tra le più emergenti e dall'altro senza dubbio quella tra le più complesse e impegnative: i servizi che devono essere erogati in favore dei condomini, unitamente agli altri innumerevoli compiti che oggi l'amministratore è chiamato a svolgere necessitano di precisa organizzazione, di puntualità e di garanzia. Ecco allora che, in coerenza peraltro con i principi contenuti nei più generali progetti di riforma della legge sulle professioni, l'amministratore società ha trovato oggi formale riconoscimento nel nostro ordinamento, anche a tutela degli interessi dei condomini destinatari dei servizi da essa erogati.

(segue)

La complessità dei compiti che l'amministratore deve svolgere in favore dei condomini ben giustifica quindi l'affidamento a una società dell'incarico di gestire il condominio. Una organizzazione ben strutturata, quale appunto una società, è infatti in grado di meglio far fronte a tutti gli ormai giornalieri incombenti che devono essere svolti dall'amministratore per soddisfare le richieste dei condomini. È innegabile che nell'ultimo decennio la materia condominiale ha formato oggetto di non pochi interventi da parte del Legislatore, sia per migliorare la sicurezza degli impianti, sia per prevedere nuovi incombenti fiscali e sia per regolamentare gli interventi sulle parti comuni. Insomma, per gestire bene un condominio oggi l'amministratore dovrebbe conoscere un po' tutto di tutto, di legge, di impiantistica, di riscaldamento e, non da ultimo, di come gestire i rapporti di lavoro con i dipendenti del condominio. I condomini, d'altro canto, non si limitano a chiedere al proprio amministratore una semplice rendicontazione delle entrate e delle uscite, ma una contabilità redatta nel rispetto dei principi contabili e nel contempo facilmente comprensibile, una trasparenza e una correttezza nella gestione, una conoscenza delle norme che regolano il condominio, una regolarità nell'erogazione dei servizi e, soprattutto, una forte capacità di preventivare e coordinare gli interventi di tutti coloro, tra professionisti e tecnici, a cui egli deve rivolgersi per dare risposta alle necessità del condominio e alle più diversificate richieste dei condomini stessi. Ecco allora che l'attività dell'amministratore assume sempre più una caratteristica imprenditoriale, intesa come organizzazione dell'altrui professionalità piuttosto che di mera superficiale conoscenza di quanto serve per gestire un condominio. È senza dubbio questo il concetto generale che già aveva ispirato la Suprema Corte (Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840) nello stabilire che anche una persona giuridica può essere nominata amministratore di condominio, posto che la stima che solitamente viene riposta negli organi personali di amministrazione e di controllo della società, unitamente alla positiva valutazione di altri fattori strettamente collegati all'organizzazione e al funzionamento della società, si traducono in elementi che, ai fini dell'affidabilità circa l'esatto adempimento di quanto richiesto dall'incarico e l'assunzione di responsabilità per l'operato svolto in esecuzione dell'incarico stesso, collocano sul medesimo piano la persona fisica con la persona giuridica. Le attività che l'amministratore di condominio è chiamato per legge a svolgere non richiedono, ora più che mai, una sua personale prestazione, ma solo gli impongono di assumersene la responsabilità. Il condominio, in buona sostanza, non pretende che il rendiconto della gestione sia personalmente redatto dall'amministratore, ben potendo tale incombente essere svolto da qualche collaboratore del suo studio: l'importante però è che venga redatto nel rispetto dei principi contabili e di trasparenza. Ciò significa che il condominio, più che fidarsi della persona dell'amministratore, confida nell'esatto adempimento da parte di costui dei compiti che la legge gli impone di svolgere per la gestione del condominio: la sua scelta quindi viene condizionata, piuttosto che dalla personale capacità dell'amministratore, dall'organizzazione operativa che questi è in grado di mettere in campo al fine di correttamente amministrare il suo condominio. Ecco allora che oggi il mandato conferito all'amministratore ha perso quel carattere personale che prima innegabilmente lo caratterizzava, quando cioè l'amministrare un condominio richiedeva solo una capacità nel fare i conti e una cristallina onestà nel maneggiare i soldi altrui.

Oggi serve anche questo, ma non basta. Da qui la piena legittimità dell'incarico di amministratore di condominio conferito a una società, sia essa di persone o di capitali, trattandosi appunto di un incarico per lo svolgimento di una attività che, al pari di molte altre, riesce ormai a raggiungere i risultati voluti dai condomini solo se svolta non già individualmente, bensì in forma associata o mediante la costituzione di società, al cui interno ognuno avrà un proprio compito, non ultimo quello di provvedere a una propria personale formazione in quei precisi campi, tra quelli condominiali, dove è chiamato direttamente a operare.