



CONVEGNO - DIBATTITO
I PROBLEMI DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Sabato 25 gennaio 2014 - ore 9:30
Comune di Busalla - Sala del Consiglio

L'AMMINISTRATORE-CONDOMINO: REQUISITI E ATTRIBUZIONI

di Paola Mauro

Centro Studi di Gesticond — Avvocato

Da più parti si è osservato che la legge 220/2012 più che riformare la materia condominiale ha riformato la disciplina dell'amministratore di condominio.

E' confermata con il novellato art. 1129, 15° comma, del codice civile l'applicabilità per il rapporto tra condominio e amministratore delle norme sul mandato, recependo da ultimo la decisione a sezioni unite della Cassazione n. 9148/2008, pertanto l'amministratore può ritenersi un mandatario con rappresentanza con l'applicabilità delle norme sulla rappresentanza (artt. 1387 e ss. c.c.) e sul mandato (1703 e ss. C.C.)

Le innovazioni introdotte dal legislatore hanno modificato una ventina di articoli del codice civile e quanto al tema in commento, gli artt. 1129 e 1130, gli artt. 1130 bis c.c. riguardante il "rendiconto" e 71 bis disp att. C.C. che elenca i requisiti richiesti al "nuovo" amministratore per svolgere il mandato e 71 ter disp. att. C.C. che regola l'eventuale attivazione del sito internet del condominio.

La riforma comprende e regola anche la particolare figura dell'amministratore che sia anche condomino del condominio amministrato, riconoscendo così il diritto di ciascun proprietario di casa scegliere la persona che ritiene più idonea per amministrare la cosa comune, ancorché questa non eserciti professionalmente tale attività, soggetto cui riserva, come vedremo, alcune agevolazioni in ordine ai requisiti necessari ad assumere la carica.

Vediamo brevemente le regole cui è oggi vincolato l'amministratore di condominio, sia esso condomino o meno.

La nomina

La nomina dell'Amministratore è obbligatoria quando i condomini sono più di otto (nel testo previgente più di quattro).

La maggioranza richiesta per la nomina è la maggioranza degli intervenuti in assemblea in una percentuale che rappresenti almeno il 50% del valore dell'edificio espresso in millesimi.

Nell'eventualità in cui l'assemblea non vi provveda il ricorso per la nomina può essere presentato anche da un solo condomino e dall'amministratore dimissionario al tribunale competente per territorio che deciderà in sede camerale.

L'Amministratore è tenuto, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo a specificare analiticamente e per iscritto, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Può accadere, specie nel caso di Amministratore-condomino, che l'incarico sia accettato a titolo gratuito, ipotesi prevista dalle norme sul mandato (artt. 1709 e 1710 c.c.). Tale ipotesi non sembra esonerare l'amministratore dalla comunicazione in forma scritta della gratuità dell'incarico, comunicazione in cui andrà precisato comunque, se richiesto, il rimborso delle spese documentate o forfettarie che dovranno essere necessariamente sostenute nell'ambito dell'incarico (copisteria, postali ecc.).

All'atto della nomina e ad ogni rinnovo, l'amministratore, anche se condomino, deve fornire ai condomini i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, la denominazione e la sede legale se si tratta di una società, l'indicazione dei locali in cui è possibile trovare il registro dell'anagrafe condominiale ed il registro dei verbali delle assemblee, indicando i giorni e gli orari in cui ogni interessato può prenderne visione o estrarne copia, firmata dall'amministratore, previo rimborso delle spese.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale per responsabilità civile relativa agli atti compiuti nell'esercizio del mandato (art. 1129, comma 3, c.c.).

La scelta del legislatore di utilizzare il verbo "può" e non "deve" fa propendere per la non obbligatorietà per l'amministratore di stipulare una copertura assicurativa per la responsabilità professionale potendo non esserne richiesto dai condomini.

Qualora la copertura assicurativa sia però pretesa dall'assemblea, si deliberi l'esecuzione di lavori straordinari l'amministratore sarà obbligato ad adeguare i massimali della sua polizza ad un importo non inferiore all'importo di spesa deliberato e dovrà essere contestuale 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 debba essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

La durata della carica di amministratore è annuale ma rinnovabile tacitamente per eguale durata; ciò non sembra esimere l'amministratore dal convocare, come prevede l'art. 1135 n. 1 c.c., l'assemblea che ogni anno deve esprimersi sulla sua conferma o revoca.

La nomina del nuovo amministratore acquista efficacia nei confronti dei terzi dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea e non dal giorno in cui avviene il passaggio delle consegne con il precedente amministratore.

I requisiti (art. 71 bis disp. att. e trans. cod. civ.)

L'art. 71-bis disp. att. c.c. introdotto ex novo dalla riforma indica al primo comma i requisiti richiesti all'amministratore per assumere il mandato, cinque di carattere morale e due di carattere professionale.

In particolare l'amministratore, oltre al godimento dei diritti civili per cui nei cinque anni precedenti non devono essere stati emessi nei suoi confronti provvedimenti di interdizione, inabilitazione o di fallimento, non deve aver subito condanne per reati che prevedono la reclusione dai due ai cinque anni, non deve essere sottoposto a misure preventive o di tutela e non deve esser annotato nell'elenco dei protesti cambiari.

Quanto ai due requisiti professionali l'amministratore deve essere diplomato e deve aver frequentato corsi di formazione iniziale e successivi corsi periodici di aggiornamento.

Qui abbiamo l'unica vera differenza di disciplina fra Amministratore-condomino ed Amministratore professionale: al primo non si richiede il possesso dei requisiti lettera f) diploma scuola secondaria e g) corso di formazione o attività di formazione in materia di amministrazione condominiale.

La perdita di uno dei requisiti che possono definirsi "moralì", lettere a,b,c,d ed e) dell'art. 71 bis, causa la cessazione dell'incarico ed ogni condomino in tal caso potrà convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

L'assenza dei predetti requisiti ab origine provocherà la nullità del contratto di mandato.

Gli obblighi (artt. 1129 e 1130 cod. civ.)

L'attività dell'amministratore continua a essere regolata dall'articolo 1129 codice civile, il quale diventa un elenco di non facile gestione, integrato anche dalla successiva norma di cui all'articolo 1130.

Oltre agli obblighi previsti dalla vecchia normativa, e cioè: eseguire le deliberazioni dell'assemblea, disciplinare le cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, riscuotere contributi derogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria e compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, si aggiungono quelli di:

- eseguire gli adempimenti fiscali;

- curare la tenuta dei registri, in particolare quello dell'anagrafe, dei verbali nonché di tutta la documentazione inerente alla gestione;
- redigere rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

Il 5° e 6° comma dell'art. 1129 .C.C. impongono all'amministratore di affiggere l'indicazione delle proprie generalità, del domicilio e dei propri recapiti in un luogo di pubblico accesso o di maggior uso comune nel condominio, tale obbligo si estende, in mancanza dell'amministratore, alla "persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore", indicazione questa a dir poco vaga e che potrebbe riferirsi anche ad un collaboratore del suo studio o ad un condomino.

Tale obbligo introdotto dalla riforma appare legato alla necessità dei terzi, dei condomini e loro aventi causa in caso di cessione dell'unità immobiliare e delle autorità di P.S. di conoscere i recapiti del soggetto che rappresenta il condominio.

Il 7° comma, confermando il consolidato orientamento giurisprudenziale sul punto, statuisce l'obbligo dell'amministratore di far transitare tutte le somme riguardanti la gestione del condominio su uno specifico conto corrente postale o bancario intestato al condominio, riconoscendo a ciascun condomino, a proprie spese, la possibilità di prendere visione ed astrarre copia della rendicontazione periodica.

L'intento perseguito è chiaramente la trasparenza della gestione di entrate ed uscite di somme pertinenti il condominio.

L'ottavo comma dell'art. 1129 prevede che alla cessazione dell'incarico, l'amministratore dovrà consegnare tutta la documentazione in suo possesso riguardante il condominio e i singoli condomini, nonché porre in essere tutte le attività ritenute urgenti per evitare pregiudizi agli interessi comuni precisando che costui per tale ulteriore attività non potrà pretendere compensi aggiuntivi.

In altre parole in regime di prorogatio imperii l'amministratore sarà tenuto a prestare la sua attività in forma gratuita fino alla nomina del nuovo amministratore, rimanendo sottoposto alla relativa responsabilità civile e penale.

La disposizione appare criticabile considerato che all'amministratore cessato per revoca o non dimissionario non pare accordata la facoltà di chiedere la nomina di un nuovo amministratore in via giudiziale in caso di inerzia dell'assemblea (art. 1129, comma 1, c.c.).

In mancanza di riconsegna dei documenti e quant'altro in suo possesso l'amministratore subentrante, senza bisogno di una delibera autorizzativa, potrà chiedere al giudice un provvedimento cautelare d'urgenza ex art. 700 C.P.C. per ottenere l'ordine di consegna.

Va precisato che il contenuto dell'obbligo di consegna si estende a tutto quanto l'amministratore ha ricevuto a causa del mandato (art. 1713 c.c.), disposizione che messa in relazione agli obblighi

di conservazione della documentazione condominiale per un decennio, diviene particolarmente gravosa.

L'amministratore uscente ha il diritto al rimborso delle anticipazioni e delle spese sostenute per l'esecuzione del mandato (art. 1720 c.c.) ma non ha un diritto di ritenzione, non può trattenere quindi la documentazione condominiale fino a quando non sia stato rimborsato delle somme anticipate al condominio ovvero liquidato dei suoi onorari.

Per il 9° comma dell'art. 1129 c.c. l'amministratore è obbligato, salvo dispensa espressa dall'assemblea, ad **agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai condomini morosi** entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.

In altre parole l'amministratore deve procedere anche in via giudiziale per recuperare i crediti del condominio, appunto entro sei mesi dalla chiusura di ciascun esercizio.

Probabilmente l'obiettivo della disposizione era quello di evitare che a carico dei condomini morosi si accumulassero ingenti crediti; sembra però che il legislatore abbia un po' esagerato obbligando l'amministratore a procedere anche per crediti di pochi euro, salvo appunto non sia dispensato dall'assemblea.

L'amministratore ha l'obbligo di rendiconto in ordine alla sua gestione, obbligo che pure era previsto dalla precedente normativa, ma senza regole particolari. La nuova disciplina si ispira a quella delle società di persone; si prevede addirittura la facoltà dell'assemblea di nominare un revisore per verificare la contabilità del condominio.

La revoca (art. 1129 c.c.).

Importanti novità riguardano i casi di revoca dell'amministratore, sempre previsti dall'articolo 1129, comma 11, c.c.

L'amministratore può essere di regola revocato dall'assemblea con la stessa maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio.

Può essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino se:

- non ha comunicato tempestivamente all'assemblea di avere ricevuto una citazione in giudizio o un provvedimento dell'autorità, con un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni;

- non ha reso conto della sua gestione;

- vi sono gravi irregolarità.

A questo punto la norma indica in modo non esaustivo quelle che devono considerarsi gravi irregolarità, che coincidono sostanzialmente con l'omissione o la mancata esecuzione delle attribuzioni e dei doveri precedentemente indicati, per esempio la mancata convocazione dell'assemblea, la mancata esecuzione dei provvedimenti giudiziari la mancata apertura del conto corrente condominiale, eccetera.

Vi è comunque una particolarità che riguarda i casi in cui si tratti di irregolarità fiscali o non sia stato aperto il conto corrente condominiale; in questi casi anziché adire direttamente l'autorità giudiziaria ciascun condomino può chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. Solo in caso di mancata revoca il singolo condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria ed ha diritto, in caso di accoglimento della domanda, di rivalersi sul condominio per le spese legali; a sua volta il condominio potrà rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Conflitto di interessi e deleghe

Il codice civile, nemmeno dopo l'entrata in vigore della riforma del condominio regola espressamente il conflitto d'interessi in condominio, condizione che di fatto coinvolge l'Amministratore che sia anche condomino.

Per "conflitto di interessi" s'intende fare riferimento a quella situazione potenzialmente od effettivamente conflittuale nella quale un condomino e/o l'amministratore possano trovarsi in relazione alla gestione della cosa comune; ad esempio l'amministratore-condomino è in conflitto d'interessi nell'assemblea che deve decidere sull'approvazione del rendiconto o sulla sua nomina e/o revoca.

Fino all'entrata in vigore della riforma l'unica norma di riferimento, secondo la giurisprudenza (cfr. Cass. n. 10683/02), era l'art. 2373 c.c.. In particolare il primo comma di tale articolo recita: "La deliberazione approvata con il voto determinante di coloro che abbiano, per conto proprio o di terzi, un interesse in conflitto con quello della società è impugnabile a norma dell'articolo 2377 qualora possa recarle danno".

In sostanza si riconosceva il diritto d'impugnare una deliberazione, che era da ritenersi annullabile, in quanto viziata in relazione ai quorum deliberativi (cfr. Cass. SS.UU. n. 4806/05).

Poiché ai sensi del primo comma dell'art. 2697 c.c. "chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento", la situazione di chi impugna una deliberazione in conflitto d'interesse è la seguente: dimostrare che la decisione dell'assemblea è stata presa con il voto determinante del condomino in conflitto e, naturalmente, dimostrare il conflitto.

Secondo una recente sentenza della Cassazione, "in tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto di interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio" (Cass. 24 maggio 2013, n. 13004).

La legge di "riforma" del condominio ha modificato anche l'art. 67 disp. att. c.c. inserendovi il quinto comma che recita: "All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea".

Come è noto per la valida costituzione dell'assemblea e per l'assunzione delle delibere non è necessaria la partecipazione dell'Amministratore, pertanto si potrebbe affermare che l'amministratore-condomino partecipa all'assemblea ed alle sue delibere solo come condomino, sottraendosi così al divieto di ricevere deleghe.

Ad avviso di chi scrive, tuttavia, quando il condomino che sia anche amministratore partecipa all'assemblea di condominio non può che rivestire entrambe le posizioni contemporaneamente, pertanto subisce il divieto di cui all'art. 67 disp. att. c.c.

Conclusioni.

Alla luce di questa sommaria disamina della figura dell'Amministratore-condomino si deve osservare che il legislatore disciplinato con grande attenzione l'attività dell'amministratore di condominio.

L'esenzione dell'amministratore-condomino da tutti obblighi di formazione, ma non di informazione, non deve però creare la falsa convinzione che la sua responsabilità per inadempimento delle obbligazioni concernenti il suo mandato, possa essere valutata con minor rigore, ma, come abbiamo visto, così non è, ad esclusione del caso in cui l'attività sia svolta a titolo gratuito.

Sotto questo aspetto nulla cambia rispetto al precedente regime.

Scegliere l'amministratore del caseggiato fra i condomini rimane quindi un'opzione possibile e in molti casi auspicabile per il miglior godimento della cosa comune.