

**FONDAZIONE ORDINE FORENSE
TRANI**

24.10.2013

**L'amministratore di condominio.
Nomina, revoca, obblighi, requisiti.**

Art.1129 C.C. – Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore.

Aspetti generali.

La legge 11.12.2012 n.220 interviene radicalmente sulla figura e sul ruolo dell'amministratore riformulando le disposizioni di cui agli artt. 1129 e 1130 C.C. e 71 bis disp. att. C.C. che insieme, si può dire, rappresentano **lo statuto del nuovo amministratore di condominio**.

L'attuale art.1129 C.C., diversamente dalla formulazione previgente che prevedeva quattro comma, è oggi articolato in ben **sedici comma** ed è il risultato dell'attività del legislatore diretta a tentare di dare una disciplina, che fosse la più precisa e completa, al rapporto contrattuale di mandato che lega l'amministratore ed il condominio.

Aumentano i compiti, i poteri di iniziativa e gli obblighi di intervento e vengono rafforzati gli strumenti a tutela dell'esigenza di trasparenza degli amministrati.

Il rapporto di mandato si rinnova tacitamente anno per anno e diventa superflua ogni determinazione assembleare riguardante la riconferma dell'amministratore, salva la possibilità di revoca con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma 2 C.C. (maggioranza degli intervenuti in assemblea ed almeno metà del valore dell'edificio).

Da un lato è stata rafforzata la stabilità della figura dell'amministratore, dall'altro però sono aumentate le ipotesi di revoca.

L'aumento delle incombenze a carico dell'amministratore di condominio produrrà inevitabilmente un aumento dei costi della sua struttura che, ovviamente, ricadrà sui condomini che subiranno un sensibile aggravio di spesa.

La nomina.

L'art.1129, al **primo comma**, prevede una prima novità con riferimento al numero dei condomini che deve sussistere affinché sia obbligatoria la nomina dell'amministratore: tale numero in precedenza fissato in **quattro**, è oggi passato a **più di otto**.

Ciò vuol dire che la nomina dell'amministratore del condominio è obbligatoria se il condominio è costituito da **almeno nove condomini**.

Una seconda novità è quella che prevede che, in caso di mancata nomina dell'amministratore o di inerzia dell'assemblea condominiale a provvedervi, la possibilità di **adire la autorità giudiziaria** spetta, oltre che ai **singoli condomini**, anche

all'amministratore dimissionario interessato a farsi sollevare quanto prima dall'incarico una volta venuto meno il rapporto fiduciario alla base di quello contrattuale.

Si tratta di due rilevanti novità: con la prima il legislatore ha voluto effettuare una scelta nell'evitare che realtà condominiali di ridotte dimensioni (meno di otto condomini) fossero costrette a dotarsi della figura dell'amministratore delineata dalla nuova normativa ed a sopportarne i relativi aggravii; con la seconda il legislatore ha concesso all'amministratore dimissionario, quale soggetto qualificato, lo strumento del ricorso all'autorità giudiziaria per la nomina del nuovo amministratore al fine di evitare vuoti di gestione ovvero situazioni di incertezza che potessero incidere sul corretto svolgimento delle attività condominiali.

Il **secondo comma** dell'art. 1129 C.C. recependo esigenze di informazione e trasparenza sviluppatesi nella prassi, pone a carico dell'amministratore, dopo l'accettazione della nomina, **la comunicazione dei dati** anagrafici, professionali e fiscali, l'indicazione del locale in cui si trovino i registri di cui all'art.1130, numeri 6) e 7), C.C., ossia i registri di anagrafe condominiale, dei verbali di assemblea, delle nomine e revoche dell'amministratore e di contabilità, nonché dei giorni e delle ore in cui ogni interessato (e, quindi, non solo il condomino) possa, previa richiesta allo amministratore, prendere visione gratuitamente ed ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'obbligo di comunicazione non opererà in caso di riconferma dell'amministratore che, in tal caso, dovrà semplicemente rimandare ai dati ed alle notizie già comunicati nelle pregresse gestioni.

L'**omessa comunicazione** dei dati da parte dell'amministratore costituisce grave irregolarità ai fini della revoca, così come previsto dall'art.1129, **comma 12 n.8**, C.C.

La norma espone l'amministratore al condomino estremamente capzioso che potrebbe adire l'autorità giudiziaria per chiedere la revoca anche per omesse comunicazioni che siano di fatto irrilevanti.

Questa è una delle ipotesi in cui si svilupperà una mole di contenzioso e spetterà ai Giudici individuare quei ricorsi che in realtà tendono ad ottenere unicamente la rimozione di un amministratore magari non più gradito, facendo leva sullo strumento dell'interesse ad agire di cui all'**art.100 c.p.c.** ove il vizio palesato risulti puramente di carattere formale e la tutela richiesta meramente strumentale.

I **comma quinto e sesto** dell'art.1129 C.C. si riferiscono sempre all'obbligo di comunicazione dell'amministratore il quale è tenuto ad affiggere l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti anche telefonici sul luogo di accesso al condominio o di maggiore uso comune, accessibile anche ai terzi. Tale obbligo sussiste anche a carico del soggetto che, in mancanza di un amministratore appositamente nominato, ne svolge i compiti.

Trattasi di un'esigenza di informazione non solo per i condomini ma anche per i terzi (ad esempio fornitori o prestatori di servizi) che entrano in contatto con il condominio e devono, quindi, essere messi in grado di conoscere con esattezza i dati dello amministratore cui rivolgersi.

Il **comma terzo** dà facoltà all'assemblea ("*può*") di subordinare la nomina dell'amministratore al rilascio da parte di quest'ultimo di una **polizza individuale di responsabilità civile** per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

Il **comma quarto** impone all'amministratore di adeguare il massimale della sua polizza all'importo dei lavori straordinari che siano stati deliberati dall'assemblea condominiale. Se l'amministratore è titolare di una polizza di responsabilità civile professionale generale della sua attività, va integrata con una dichiarazione della compagnia assicurativa che garantisca le condizioni previste per lo specifico lavoro straordinario che si intende realizzare.

E' interessante la disposizione prevista dal **comma quattordicesimo** dell'art.1129 C.C. che sanziona di **nullità la nomina dell'amministratore**, qualora all'atto di accettazione o rinnovo della carica, non specifichi analiticamente l'importo del suo compenso. La norma prevede un meccanismo anomalo perché la nomina dell'amministratore, valida ed efficace in quanto deliberata dall'assemblea ed accettata dallo stesso, può diventare radicalmente nulla ed improduttiva di effetti quando il nominato, al momento della accettazione, non abbia specificato adeguatamente l'importo richiesto a titolo di compenso professionale.

La norma mette al riparo il condominio da sorprese impedendo all'amministratore di richiedere compensi aggiuntivi e non predeterminati al momento di accettazione dell'incarico.

A tal proposito va evidenziato che il **comma ottavo** prevede che alcun altro compenso è dovuto all'amministratore, rispetto a quanto in origine pattuito, per le attività eventualmente poste in essere successivamente alla cessazione dell'incarico.

Natura e durata dell'incarico.

Il **comma quindicesimo** dell'art.1129 prevede espressamente il richiamo alla disciplina sul mandato nel rapporto contrattuale intercorrente tra l'amministratore ed il condominio (artt.1703 – 1730 C.C.).

Sarebbe stato preferibile nel richiamare la disciplina del mandato, considerare la particolarità della regolamentazione del rapporto negoziale tra amministratore e condominio atteso che a quest'ultimo non era e non è stata conferita, neanche a seguito della riforma, la personalità giuridica che lo possa far qualificare soggetto di diritto avente autonomia patrimoniale distinta da quella dei condomini.

Il **comma decimo** conferma la durata annuale dell'incarico precisando che questo si intende rinnovato per egual durata, salvo revoca da parte dei condomini da assumersi con la maggioranza di cui all'art.1136 comma 2.

La versione del nuovo comma decimo che prevede il tacito rinnovo non sembra far emergere immediatamente la novità apportata al regime giuridico della perpetrazione dell'incarico gestorio dell'amministratore di condominio rispetto alla disciplina preriforma.

La modifica esclude che si debba deliberare la conferma apposita dell'amministratore nell'incarico in precedenza ricevuto potendo anche essere omessa la decisione sul punto ad opera del consesso assembleare annualmente convocato. Non esisterà più il punto all'o.d.g. nomina amministratore e suo emolumento.

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 co.2 C.C..

Il legislatore ha puntato alla stabilizzazione dell'organo gestorio soprattutto per quei complessi condominiali di vaste dimensioni in cui è scarsa la partecipazione alla vita collettiva non occorrendo votare per la riconferma dell'amministratore.

Va detto però che tale meccanismo di stabilità consentito dal rinnovo tacito è temperato dal legislatore della riforma con l'ampliamento e la tipizzazione delle irregolarità dell'amministratore di cui al comma 12 dell'art.1129 che ne importano la revoca.

Gli obblighi.

La maggiore complessità del ruolo dell'amministratore viene delineata dagli obblighi

posti a suo carico dagli artt.1129 e 1130 C.C..

Abbiamo già visto gli obblighi di comunicazione ed affissione dei dati, della polizza per la responsabilità civile professionale, dell'adeguamento del massimale in caso di lavori straordinari.

Il **comma settimo** dell'art. 1129 C.C. richiede espressamente che l'amministratore doti il condominio di apposito **conto corrente postale o bancario** a quest'ultimo intestato sul quale far transitare qualsiasi somma ricevuta a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché qualsivoglia pagamento effettuato per conto del condominio amministrato.

Gli **estratti conto periodici**, poi, devono essere messi a disposizione dei condomini che ne facciano richiesta con possibilità di estrarne copia a spese del richiedente.

L'apertura del conto corrente condominiale era stato oggetto di pronunce in giurisprudenza che avevano anche sanzionato la mancata attivazione con la revoca dell'amministratore (*"Pur in assenza di specifiche norme che ne facciano obbligo, l'amministratore di condominio è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su apposito e separato conto corrente intestato al condominio, senza necessità di espressa autorizzazione dell'assemblea"* - **Cass. civ. Sez. I, 10/05/2012, n. 7162**).

Oggi è previsto dalla legge e l'inadempimento a tale obbligo costituisce grave irregolarità che può portare a revoca dell'amministratore (art.1129 co. 12 n.3 C.C.).

Un altro obbligo è espressamente previsto a carico dell'amministratore dal **comma nono** dell'art.1129: salvo dispensa dell'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la **riscossione forzata dei contributi** nei confronti dei condomini morosi, anche avvalendosi del procedimento di ingiunzione, entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio cui i crediti esigibili si riferiscono.

Il dies a quo decorre, dall'ultimo giorno di scadenza dell'esercizio di gestione annuale e non da quando l'assemblea ha approvato il rendiconto di gestione, ben potendo l'amministratore provvedere a richiedere i contributi con il preventivo della gestione in corso precedentemente approvato dall'assemblea.

All'obbligo di cui innanzi deve aggiungersi l'altro previsto **dall'art.1130, comma 1 n.10, C.C.**, così come modificato dalla riforma, in forza del quale l'amministratore è obbligato a redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e provvedere alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

Il **comma ottavo** dell'art.1129 prevede altri due obblighi a carico dell'amministratore alla cessazione dell'incarico: la **consegna della documentazione** afferente al condominio ed ai singoli condomini e la esecuzione di tutte le **attività urgenti necessarie** per evitare pregiudizi agli interessi dei condomini, senza diritto ad ulteriori compensi.

Questa disposizione non ha fatto altro che consacrare obblighi giuridici comunque riconducibili alla disciplina in tema di mandato che la prassi dei tribunale avevano già elaborato e richiesto alla diligenza dell'amministratore del condominio secondo il parametro di cui all'art.1176 comma 2 C.C. (*“nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata”*).

La revoca dell'incarico.

Il procedimento di revoca dell'incarico di amministratore viene disciplinato dai quattro comma che vanno **dal decimo al tredicesimo dell'art.1129 C.C.**

Competente a deliberare in ogni tempo la revoca dell'amministratore, ai sensi del **comma 11**, è l'assemblea condominiale anche senza motivi specifici o particolari di doglianza e/o di addebiti.

Per la revoca dell'amministratore è necessaria la stessa maggioranza prevista per la nomina, ossia quella di cui all'art.1136 co.2 C.C., così come previsto dall'art.1136 co.4 C.C. e già oggetto di pronuncia della Cassazione (Cass.4.5.1994 n4269).

La norma fa riferimento anche alle **modalità previste dal regolamento di condominio** ma tale espressione si riferisce, evidentemente, a disposizioni di natura regolamentare afferenti alla disciplina della discussione dell'assemblea, alle modalità di voto, alla necessità di sentire l'amministratore, alla contestazione degli addebiti, etc. e giammai può essere interpretata nel senso che il regolamento di condominio possa derogare alla maggioranza prescritta dalla legge, stante l'inderogabilità dell'art.1136 C.C. e dell'art. 1129 C.C..

La revoca, su ricorso di uno o più condomini, può essere disposta dall'autorità giudiziaria in quattro casi (c.d. “revoca titolata”):

1) mancata osservanza dell'obbligo di cui all'art.1131 comma 4 C.C..

Si tratta dell'obbligo gravante sull'amministratore di dare notizia “senza indugio” all'assemblea condominiale 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.

2) mancata resa del conto della gestione.

L'art.1130, comma 1 n.10 C.C. impone all'amministratore di redigere il rendiconto annuale della gestione e di provvedere alla convocazione dell'assemblea per l'approvazione entro 180 giorni. Contrariamente da quanto era previsto dal vecchio comma 3 dell'art.1129 che sanciva la revoca dell'amministratore che non avesse presentato il rendiconto **per due anni**, oggi ciò può avvenire anche per la mancata presentazione del conto per un solo anno di esercizio di gestione.

3) presenza di gravi irregolarità elencate nel comma 12 (v. elenco norma).

La norma della riforma è puntuale e precisa rispetto al previgente comma 3 dell'art. 1129 che faceva riferimento a "*fondati sospetti di gravi irregolarità*".

4) emersione di gravi irregolarità fiscali o mancata apertura ed utilizzo del conto corrente bancario o postale intestato al condominio.

In quest'ultima ipotesi, è il singolo condomino che può chiedere (diversamente a quanto previsto dall'art.66 disp. att. che dava legittimazione ad almeno due condomini che rappresentassero il sesto del valore dell'edificio) la convocazione obbligatoria dell'assemblea per far cessare la violazione e per revocare l'amministratore.

In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, il condomino che ha proposto l'iniziativa può rivolgersi all'autorità giudiziaria per ottenere la revoca e, nel caso di accoglimento della domanda, può rivalersi per le spese legali nei confronti del condominio e quest'ultimo, a sua volta, può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Il **comma tredicesimo** dall'art.1129 stabilisce che, nel caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

Ambito di applicazione.

L'**ultimo comma** dell'art.1129 C.C. pone problemi applicativi nell'estendere la disciplina "agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati enti pubblici nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica".

Se l'edificio è interamente di proprietà dello Stato o di altro ente pubblico ovvero di società cooperative con scopo mutualistico che locano le singole unità immobiliari a terzi, non nasce il condominio e quindi è inapplicabile la disciplina dell'art.1129.

Se, al contrario, nello stabile figura unità immobiliari in proprietà di terzi il cui numero, compreso l'ente pubblico che ha realizzato, recuperato o costruito lo stabile medesimo, non supera le otto unità, non si applica la disciplina dell'art.1129.

Se infine i condomini dello stabile di edilizia residenziale pubblica sono più di otto è ovvio che è applicabile l'art.1129.

Art.71 disp.att. C.C. - I requisiti per svolgere l'incarico di amministratore.

Il legislatore non ha introdotto un albo o un registro pubblico degli amministratori come, magari, qualche associazione di categoria avrebbe voluto, ma ha tracciato alcuni requisiti per cercare di responsabilizzare e professionalizzare tale figura tenendo conto che amministrare il fenomeno condominio è un compito complesso che va oltre la mera gestione di un conto.

L'**art. 71 bis disp. att. C.C.** elenca i requisiti per svolgere l'incarico di amministratore:

- a) il godimento dei diritti civili;
- b) non essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e 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) non essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) non essere stato interdetto o inabilitato;
- e) non avere il nome annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) aver frequentato un corso di formazione iniziale o aver svolto attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Non è necessario che abbia i requisiti di cui alle lettere f) e g) l'amministratore che sia tale nello stabile in cui è condomino ovvero chi abbia svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti all'entrata in vigore della riforma, fermo restando in quest'ultima ipotesi l'obbligo di formazione periodica.

E' previsto che anche **le società**, di persone o di capitali, possano ricoprire l'incarico di amministratore, purchè i soci illimitatamente responsabili ovvero gli amministratori ed i dipendenti incaricati di svolgere tale funzione, posseggano i requisiti innanzi

indicati.

La questione è stata molto dibattuta in giurisprudenza perché inizialmente vi erano state pronunce che avevano escluso la possibilità, per le persone giuridiche, di ricoprire l'incarico di amministratore trattandosi di mandato che si riteneva dover assegnare a persona fisica (Cass.n.11155/1994), successivamente era stata ammessa tale possibilità per le società di persone sul presupposto che in tali società l'amministrazione e la rappresentanza spettassero a ciascun socio disgiuntamente. Quando, con il D.Lgs. n.231/2001 si è affermata la responsabilità degli enti per gli illeciti amministrativi dipendenti da reati, stabilendo cioè la responsabilità dell'ente per i reati commessi nel suo interesse o a suo vantaggio dagli amministratori, il Tribunale di Milano (sentenza n.13198 del 18.11.2004) ha ritenuto legittimo affidare ad una società di capitali l'incarico di amministratore.

Va detto, infine, che se nel corso del mandato vengono meno per l'amministratore i requisiti indicati dalle lettere da a) ad e) del comma 1 dell'art.1129, questi decade dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Art.1130 C.C. - Le attribuzioni dell'amministratore.

Il nuovo art.1130 non fa altro che fornire una elencazione ulteriore e dettagliata delle attribuzioni dell'amministratore aggiungendo nuove incombenze che vanno dal n.5) al n.10), incombenze che comunque già in parte la prassi da tempo imponeva.

Va evidenziato che la disposizione in esame non rientra tra le norme richiamate dall'art.1138, penultimo comma, C.C., ossia tra quelle ritenute inderogabili per cui l'assemblea o il regolamento di condominio possono conferire all'amministratore attribuzioni più ampie allargandone la sfera di intervento o esonerandolo da alcune.

Sono attribuzioni dell'amministratore:

- 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. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;**
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. **Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;**
- 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

Art.1130 bis C.C. - Il rendiconto condominiale.

L'art.1130 bis C.C. viene normativamente indicato il contenuto del rendiconto

condominiale e fissate le modalità con cui l'amministratore deve rendere il conto della gestione.

Anche se non detta precisi criteri contabili, la norma tende ad affermare i principi di trasparenza nella gestione condominiale nel momento in cui prevede anche la possibilità per l'assemblea di nominare un revisore con il compito di verificare la contabilità (con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art.1136 e con spesa a suddividersi tra tutti i condomini in base ai millesimi) e per i condomini di visionare i documenti giustificativi delle spese estraendone copia.

La portata innovativa di questa norma sta nello sforzo di individuare il contenuto del rendiconto condominiale cui l'amministratore sarà tenuto al termine della gestione e precisamente entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Il rendiconto deve essere composto

- da un registro della contabilità
- da un riepilogo finanziario
- da una nota sintetica esplicativa della gestione in cui si dia notizia e chiarimento dei vari rapporti (non solo contrattuali) in corso e delle questioni pendenti.

Il rendiconto deve altresì contenere le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibilità ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Anche la prassi già lo prevedeva, l'art.1130 bis stabilisce espressamente che i condomini possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo estraendone copia a loro spese (Cassazione n.1544/2004).

Il comma 2 dell'art.1130 bis C.C. introduce la possibilità, da parte dell'assemblea condominiale, di nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre membri negli edifici di almeno dodici unità immobiliari con funzioni consultive e di controllo

Art.1131 - La rappresentanza.

L'art.1131 C.C. non ha novità se non l'inclusione espressa dell'art.1130 per il riferimento alle materie per le quali l'amministratore ha la rappresentanza.

Art.1134 C.C. - La gestione di iniziativa individuale.

La riforma ha dato una nuova intitolazione all'art.1134 C.C. passando da *“spese fatte dal condomino”* a *“gestione di iniziativa individuale”*.

La nuova formulazione prevede il concetto più ampio di gestione delle parti comuni lasciando intendere una serie di attività unilateralmente svolte dal singolo condomino in sostituzione dell'amministratore (... non solo la spesa).

In realtà la norma è ritornata al precedente significato ma nella stesura della prima bozza del testo approvato dal Senato era stabilito che *“se una delibera adottata dalla assemblea condominiale, non viene eseguita, ciascun condomino può diffidare l'amministratore o il condomino eventualmente incaricato; decorsi inutilmente trenta giorni, egli può intraprendere l'esecuzione della delibera ineseguita. Se entro tale termine l'amministratore si oppone per iscritto all'iniziativa del condomino, questi può chiedere l'autorizzazione del tribunale che, sentite le parti, provvede in via d'urgenza, disponendo anche in ordine alle modalità di esecuzione ed alle relative spese”*.

Un'intrusione oltremodo pesante del singolo condomino che ha portato allo stralcio della disposizione.

In genere, quindi, il singolo condomino non è autorizzato ad intervenire nella gestione del condominio e tanto meno nell'assunzione della spesa salvo in caso di urgenza, così come era previsto prima della riforma.

Nella comunione è previsto un diverso e più attenuato regime del rimborso delle spese anticipate dal comproprietario, fondato sul diverso presupposto oggettivo della trascuranza ossia dell'inerzia degli altri partecipanti (art.1110 C.C.).

Nel condominio deve invece trattarsi di **spesa urgente**.

Tale regime si applica anche al **cosiddetto condominio minimo**, ossia formato da due soli comproprietari, non rilevando il numero dei partecipanti.

Laddove rileva il numero dei partecipanti il legislatore lo ha espressamente previsto: all'art. 1129 C.C. (necessità dell'amministratore quando i condomini siano più di otto) o all'art. 1138 C.C. (obbligatorietà del regolamento di condominio quando i condomini siano più di dieci).

Il regime del condominio negli edifici si instaura per legge nel fabbricato in cui esistono più unità immobiliari appartenenti a persone diverse, legate da una relazione di accessorietà per un certo numero di beni, impianti e servizi comuni.

Fino a qualche anno fa si dubitava che ciò potesse avvenire, ma la Cassazione a Sezioni Unite si è orientata nel senso suindicato (Cass.SS.UU. 31.01.2006 n.2046).

Art.63 disp.att. C.C. - Il recupero degli oneri condominiali.

L'amministratore, in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, **è tenuto** ad agire per ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo **entro sei mesi** dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è comprese.

La prima novità della nuova formulazione dell'art.63 disp. att. sta nella espressa previsione che l'amministratore per procedere non ha bisogno dell'**autorizzazione dell'assemblea**. Il legislatore non ha fatto altro che recepire una prassi consolidata dei tribunali che faceva rientrare tale compito in quello dell'amministratore di riscossione dei contributi dovuti dai singoli condomini alle scadenze (art. 1130 n.3 C.C.).

E' prevista semmai la **dispensa espressa** da parte dell'assemblea ad agire.

L'amministratore, quindi, ottiene un decreto provvisoriamente esecutivo nei confronti del condomino che deve essere quello che risulta dal titolo avendo escluso la Cassazione a Sezioni Unite **il principio dell'apparenza** (Cass. SS. UU. 9.9.2008 n. 23345).

Un'altra novità nella formulazione dell'art.63 disp.att. C.C. sta nell'obbligo imposto a carico dell'amministratore di comunicare, a richiesta dei creditori insoddisfatti che lo interpellino in tal senso, **i nominativi dei condomini rimasti morosi**.

La ratio della norma sta nel facilitare il più possibile i creditori – con l'obbligo di escutere prima i condomini morosi e poi di agire contro gli altri in regola nel pagamento degli oneri accessori.

La norma, così formulata, rende lecita la comunicazione dell'amministratore ai terzi creditori dei dati dei condomini morosi a prescindere dal consenso del condomino interessato.

In passato tale comunicazione veniva data facendo riferimento **all'art.24 lett.f) del decreto legislativo n.196/2003** che prevedeva come causa di **esonero del consenso**, ogni ipotesi in cui occorreva trattare i dati per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria.

Quest'ultima causa di esonero verrà utilizzata dall'amministratore, invece, quando i creditori facciano richiesta di conoscere i dati dei condomini in regola nel pagamento dei contributi non sussistendo un'espressa previsione in tale senso.

La comunicazione dei creditori che siano morosi deve poi portare i creditori ad agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti, se non dopo aver escusso gli altri condomini (morosi).

I condomini non morosi assumono la veste di garanti obbligati in via sussidiaria.

Un'ulteriore novità nella formulazione dell'art.63 disp. att. C.C. sta nel **terzo comma** in cui è previsto che nel caso di mora nel pagamento dei contributi protrattasi per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

La norma, però, nulla dice in merito alla decorrenza del semestre della morosità in virtù della quale l'amministratore può agire per la sospensione della fruizione dei servizi comuni.

Rispetto alla formulazione previgente, è stato stralciato il riferimento "*se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione*", così attribuendo in via definitiva all'amministratore il potere di agire in via esclusiva in tal senso.

Detta norma può essere coordinata con l'altra disposizione (art.1129 co.9) che prevede l'obbligo in capo all'amministratore di agire per la riscossione forzata nei confronti dei condomini morosi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio.

Il **quarto comma** dell'art. 63 disp. att. ricalca il contenuto del comma 2 del vecchio testo prevedendo che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

La norma differisce dall'art.1104 in materia di comunione ordinaria in virtù della quale il cessionario è obbligato con il cedente per i contributi dovuti a prescindere dal momento in cui il debito è venuto a conoscenza (il differente regime è stato confermato dalla Cassazione 22.2.2000 n.1956).

L'**ultimo comma**, infine, dell'art.1129 C.C. stabilisce che chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui viene trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

La ratio della norma tende a sollecitare l'alienante la comunicazione dei dati del trasferimento del diritto all'amministratore, ignaro della vicenda traslativa, prevedendo appunto la solidarietà dell'obbligazione fino a che non venga effettuato tale adempimento.

Art. 71 ter disp. att. C.C. - Il sito internet.

Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui all'art.1136 comma secondo C.C., l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consente agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.

Art. 71 quater disp.att. C.C. - Mediazione in materia condominiale.

Le controversie in materia condominiale, derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle norme di cui agli artt. 1117 – 1139 C.C. e agli artt. 61 – 72 disp.att. C.C.), rientrano tra quelle per le quali l'art.5 del decreto legislativo 04.03.2010 n.28 prevede obbligatoriamente il procedimento di mediazione.

Si è reso, però, necessario adeguare al condominio le norme del procedimento.

Il **comma secondo** dell'art.71 quater C.C. prevede che la domanda di mediazione debba essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del Tribunale nella quale il condominio è situato.

Tale norma è coerente con quanto disposto dall'art. 23 c.p.c. in tema di competenza per territorio nelle cause tra condomini e tra condominio e condomini: il foro esclusivo è quello del luogo ove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi.

E' legittimato a partecipare al procedimento di mediazione l'amministratore previa delibera assembleare adottata con la maggioranza prevista dall'art.1136 comma 2 (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

In mancanza del quorum o della delibera che autorizzi, il condominio non parteciperà al procedimento di mediazione con ogni conseguenza di legge.

L'ultimo comma dell'art.8 del D.Lgs. n.28/20101 prevede conseguenze negative per chi non partecipi al procedimento di mediazione senza giustificato motivo: *“dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile. Il giudice condanna la parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio”*.

Proprio per l'importanza e la necessità della delibera di autorizzazione, il **quarto comma** dell'art.71 quater disp.att. C.C. prevede che, se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la deliberazione, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

Anche l'eventuale proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art.1136 comma 2 C.C.. Se non si raggiunge la maggioranza la proposta si intende non accettata.

Anche ai fini della accettazione della proposta, il mediatore deve assegnare un congruo termine affinché l'amministratore si doti della delibera assembleare: termine che non può assolutamente essere quello previsto dall'art.11 comma 2 del D.Lgs. n.28/2010 (sette giorni).

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)