

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- 1. I requisiti dell'amministratore di condominio ex art. 71 bis disp. att. c.c.**
- 2. Il rapporto tra amministratore e condominio**
- 3. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore di condominio ex art. 1129 c.c.**
- 4. Le attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 c.c.**
- 5. Rendiconto condominiale ex art.1130 bis c.c.**
- 6. La responsabilità dell'amministratore**
- 7. La rappresentanza ex art. 1131 c.c.**

1. I requisiti dell'amministratore di condominio ex art. 71 bis disp. att. c.c.

L'art. 71 bis disp. att. c.c., introdotto ex novo dalla legge di riforma, elenca numerosi requisiti la cui assenza (anche di uno solo di essi) comporta l'impossibilità per il soggetto di "svolgere l'attività" di amministratore di condominio e radicalmente nulla l'eventuale delibera di nomina.

Un primo gruppo di requisiti attiene alle qualità morali e civili della persona: si richiede, infatti, che il soggetto goda dei diritti civili (co. 1°, lett. a) e che non sia stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio, nonché 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 (co. 1°, lett. b).

È interessante rilevare come in tale ultima disposizione la lettera della legge non faccia riferimento a una condanna definitiva, per cui si pone il problema se sia sufficiente la condanna anche soltanto in primo grado, specie in considerazione della formulazione della successiva lett. c), in cui si richiede anche che il soggetto non sia stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione. Ovviamente deve trattarsi di soggetto non interdetto né inabilitato: in questo caso si tratta di una previsione (co. 1°, lett. d) superflua alla luce dei principi generali in tema di capacità d'agire.

Un'ulteriore preclusione consiste nell'eventuale annotazione del nome del soggetto nell'elenco dei protesti cambiari (co. 1°, lett. e).

Sono poi previsti requisiti afferenti alla qualificazione professionale del soggetto e alla sua preparazione tecnica specifica, che devono sussistere indipendentemente dal numero di condomìni amministrati, quindi anche qualora il soggetto amministri un solo condominio, ad esclusione del caso che si tratti del proprio.

Si richiede in primis (art. 71 bis, co. 1°, lett. f) che il soggetto abbia conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado.

In secondo luogo (lett. g) il soggetto deve avere frequentato un corso di formazione iniziale e deve svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Il co. 2 della norma, precisa che i requisiti di cui alle lett. f) e g) non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condòmini dello stabile.

Previsione, quest'ultima, incomprensibile poiché il condomino che amministra (solo) il proprio condominio incontra le stesse incombenze tecniche e operative, nonché le medesime responsabilità, sia penali che civili, proprie di qualunque amministratore senza disporre, però, di quegli strumenti e di quegli ausili, su cui può contare l'amministratore professionista, con la conseguenza che il rischio che la sua attività possa causare danni al condominio e ai condòmini

amministrati, anche solo per la scarsa conoscenza dei propri doveri, finisce per risultare elevatissimo.

La giurisprudenza di legittimità ha, da tempo, avallato la tesi secondo la quale può essere conferito l'incarico di amministratore condominiale anche alle persone giuridiche. Il legislatore della Riforma, recependo il suddetto orientamento, ha riconosciuto anche alle società di cui al Titolo V del Libro V del cod. civ. la possibilità di essere nominate amministratori condominiali; in tale ipotesi i requisiti devono essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati a svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta servizi.

La scelta del legislatore si presta, sotto certi profili a diverse e contrarie posizioni:

1) i vantaggi per i condòmini sono due: il primo è quello di confrontarsi con più soggetti, ciascuno con le proprie competenze specifiche (ormai i compiti dell'amministratore sono molteplici e prevedono conoscenze in diversi campi); il secondo è che le società di capitali rispondono civilmente con tutti i propri beni, anche se non con quelli del singolo socio.

2) Per costante e uniforme orientamento della Cassazione, il condominio non costituisce una persona giuridica e, pertanto, l'amministratore non è un organo, in senso stretto, bensì un mandatario. L'articolo 1710 c.c. dispone che il mandatario debba eseguire i propri incarichi *"con la diligenza del buon padre di famiglia"* e ciò esclude che l'amministratore possa essere rappresentato da un imprenditore; la scelta del legislatore di non conferire al condominio personalità, neppure limitata, presuppone una posizione ben definita sui rapporti che devono intercorrere tra condòmini e amministratore. La presenza di una società di capitali nella conduzione di un condominio, di fatto, sottrae ai condòmini la possibilità concreta di scegliere il proprio amministratore sulla base di ragioni fondate sulla fiducia, atteso che l'amministratore della società di capitali può essere sostituito dai soci senza che i condòmini possano in alcun modo intervenire; non solo, ma la presenza di una società di capitali può attrarre il condominio in un circuito commerciale fortemente influenzato da fattori economici governati dal capitale, consentendo il trasferimento di quote ad altre società con finalità diverse, se non in conflitto con quelle dei condòmini. In altri termini, l'acquisizione delle quote della società/amministratore di condominio da parte di società, per esempio, appartenenti ai settori bancario-assicurativi o dell'energia, può determinare la reale possibilità per queste ultime di imporre i propri prodotti, di fatto estromettendo i condòmini dall'effettiva scelta per loro maggiormente vantaggiosa. La circostanza che l'amministratore possa sempre essere sostituito dall'assemblea, peraltro, non elimina il fatto che diventi oltremodo complesso, per i condòmini, verificare concretamente i propri

interlocutori, venendosi a creare quell'asimmetria informativa (cittadino/imprenditore) che le ultime normative sulla tutela dei consumatori intendono decisamente evitare.

Il penultimo comma della norma stabilisce che la perdita dei requisiti di cui alle lett. a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico e che, in tale evenienza, ciascun condòmino può convocare l'assemblea per la nomina dell'amministratore.

Qualche perplessità suscita la parte della norma sopra citata che consente al singolo condòmino, di provvedere alla convocazione dell'assemblea dei condòmini "*senza formalità*".

Cosa significa infatti "*senza formalità*"? Senza il rispetto di forme per la redazione e la spedizione dell'avviso di convocazione? Senza il rispetto dei termini minimi di preavviso?

Sembra trattarsi di una previsione nebulosa e suscettibile di abusi e utilizzazioni strumentali, nonché foriera di rilevante contenzioso.

L'ultimo comma dell'art. 71 bis disp. att. c.c. precisa che coloro i quali abbiano 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*" possano svolgere l'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lett. f) e g) del co. 1.

Questi soggetti, quindi, possono anche essere sprovvisti del titolo di studio e non avere frequentato un corso di formazione iniziale con l'obbligo di formazione periodica.

A proposito della formazione, il D.L.145/2013 convertito con la Legge n.9 del 21 febbraio 2014, all'art.1 comma 9 lettera a) demanda ad un regolamento del Ministero della Giustizia per l'individuazione dei requisiti necessari per i formatori dei corsi per amministratore di condominio, quali soggetti siano abilitati e legittimati a svolgerla, nonché le determinazione dei criteri, dei contenuti e delle modalità di svolgimento della formazione iniziale e periodica.

Il Consiglio di Stato, con il parere 4 giugno 2014, n. 1802, si è dichiarato favorevole sullo schema di regolamento predisposto dal Ministero della Giustizia concernente la determinazione dei criteri, dei contenuti e delle modalità di svolgimento dei corsi di formazione iniziale e periodica degli amministratori di condominio, nonché dei requisiti necessari per esercitare la predetta attività formativa.

Tale regolamento ha lo scopo di implementare la preparazione, le competenze e la professionalità degli aspiranti amministratori di condominio e di coloro che già svolgono detta funzione.

Il decreto del Ministero della Giustizia, contenente il suddetto regolamento è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 222 del 24 settembre 2014, dando attuazione al D.L. n. 145/2013 (art. 1, co. 9, lett. a), convertito con la L. n. 9/2014.

Figura centrale è quella del responsabile scientifico, che dovrà:

- verificare il possesso, da parte dei formatori, dei requisiti di onorabilità e professionalità;

- verificare il rispetto dei contenuti dell'attività di formazione e aggiornamento;
- predisporre i programmi didattici;
- attestare il superamento dell'esame finale.

Il corso di formazione iniziale avrà una durata di almeno 72 ore mentre l'aggiornamento, annuale, avrà una durata di almeno 15 ore; in entrambi i casi, l'obbligo formativo può essere assolto anche in via telematica.

Non sono previsti registri ad hoc dei formatori e dei responsabili scientifici, né uno specifico sistema di controlli sui corsi di formazione e sul possesso dei richiesti requisiti da parte dei formatori e dei responsabili scientifici. E ciò, si legge nel parere del Consiglio di Stato "[...] *in quanto, nell'ambito della discrezionalità riservata al Ministero dalla normativa di riferimento, [...] si è preferito non far gravare sul bilancio del Dicastero gli ulteriori oneri che deriverebbero dall'espletamento delle predette incombenze*".

2. Il rapporto tra amministratore e condominio

La giurisprudenza prevalente e buona parte della dottrina muovendo dal presupposto che il condominio sia un mero ente di gestione privo di personalità giuridica e di autonomia patrimoniale, sono da tempo pervenuti alla conclusione che il rapporto intercorrente tra l'amministratore e i condomini sia riconducibile al più generale istituto del mandato.

Per la precisione si tratterebbe di un mandato:

“collettivo” perché conferito da tutti i condomini, anche da quelli che si sono opposti alla nomina da parte dell'assemblea;

“con rappresentanza” perché l'amministratore ha il potere di agire nell'interesse comune sia contro i condomini sia contro i terzi;

“volontario” perché anche nel caso in cui la nomina sia obbligatoria per essere i partecipanti al condominio più di otto e anche se il rapporto sia in parte disciplinato dalla legge, la rappresentanza non è ex lege, ma viene conferita solamente per volontà dell'organo assembleare;

“presuntivamente oneroso” salva espressa determinazione contraria dell'assemblea o diversa previsione del regolamento di condominio.

D'altro canto, molte norme del mandato, ad es. gli artt. 1703-1704, 1708-1711, 1719 e 1722 c.c. si addicono perfettamente alle problematiche legate alla figura dell'amministratore.

Anche l'amministratore giudiziario, sebbene il suo rapporto di mandato sorga in forza di un provvedimento dell'autorità giudiziaria, ha gli stessi obblighi e poteri dell'amministratore nominato dall'assemblea e può essere dalla stessa revocato.

A conferma di quanto sino ad ora detto è stato addotto, anche l'argomento della formulazione letterale sia dell'art. 1131, co. 1°, c.c. che attribuisce all'amministratore "la rappresentanza dei partecipanti" che del disposto dell'art. 65 disp. att. c.c., che qualifica l'amministratore come "legale rappresentante del condominio".

In coerenza con tale orientamento la Cassazione ha ritenuto che la nomina di un nuovo amministratore, purché validamente e compiutamente effettuata, non richieda la previa formale revoca dell'amministratore in carica, poiché il nuovo rapporto di mandato comporta la revoca di quello precedente ai sensi dell'art. 1724 c.c. Stabilisce infatti questa norma che la nomina di un nuovo mandatario per lo stesso affare o il compimento di questo da parte del mandante importano revoca del mandato e producono effetto dal giorno in cui sono stati comunicati al mandatario.

A ciò va aggiunto che il co. 14 del nuovo testo dell'art. 1129 c.c. recita testualmente: «*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*», cioè proprio le disposizioni in tema di mandato.

Per superare l'anomalia costituita dal fatto che il rapporto giuridico si instaura anche con i condòmini che non hanno votato a favore della sua nomina o che, addirittura, hanno votato contro e per giustificare altre peculiarità del rapporto amministratore/condòmini si è fatto ricorso anche alla figura dell' "**ufficio di diritto privato**", peraltro assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione e al contenuto della gestione, al mandato con rappresentanza.

Inoltre il carattere autonomo ed esclusivo delle attribuzioni dell'amministratore ha portato a prospettare la ricomprensione della fattispecie nell'ambito **dell'istituto della rappresentanza legale**, trattandosi di rappresentanza necessaria, in quanto essa prescinde dal potere di iniziativa degli interessati e d'altro canto, però, si sottolinea che l'esercizio di poteri nei confronti dei mandanti o contro alcuni di essi è incompatibile con il contenuto del mandato, mentre nelle attribuzioni dell'amministratore rientra, oltre al compimento di attività per i condòmini verso l'esterno, anche l'adozione di iniziative nei loro confronti (disciplina dell'uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi comuni, riscossione dei contributi, ecc.) e addirittura contro di essi (azioni giudiziarie).

Ciò sembra di ostacolo al completo inquadramento del rapporto tra condòmini e amministratore nell'ambito del mandato e suggerisce la conclusione che l'amministratore di condominio sia una **figura complessa**, in quanto rappresentante della totalità dei condòmini nei rapporti con i terzi e, contemporaneamente con riferimento alle liti tra i singoli condòmini e gli altri componenti del condominio titolare della rappresentanza attiva *ex lege* di questi ultimi, che diversamente dovrebbe essergli conferita di volta in volta e individualmente. Ma ciò dipende anche dal fatto che è lo stesso istituto condominiale, così come disciplinato dal legislatore ad essere una figura atipica e ibrida,

una sorta di *tertium genus* collocato nella categoria dell'“ente di gestione”, in una sorta di limbo a mezza strada tra la persona fisica e la persona giuridica e al quale non si vuole riconoscere quella “soggettività” giuridica che sembra invece emergere da numerose disposizioni del vigente codice civile anche alla luce della legge di riforma.

La scelta di fondo operata fin dall'inizio dal legislatore è stata quella di dar vita a una sorta di restyling dell'istituto, recependo in numerose disposizioni gli orientamenti univoci e consolidati della giurisprudenza di legittimità e di merito e in particolare delle più importanti pronunce delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, frutto, va riconosciuto, di una rilevante e preziosa attività interpretativa, talvolta sfociata in una vera e propria supplenza del legislatore inerte.

Si è così rinunciato alla scelta di varare una disciplina realmente moderna, di respiro europeo più conforme alle legislazioni vigenti da tempo negli altri Paesi dell'Unione come sarebbe stato opportuno anche nel più generale contesto di un'imprescindibile esigenza di uniformità in una materia che coinvolge e interessa da vicino la stragrande maggioranza se non la totalità dei cittadini. Da questa scelta pregiudiziale deriva come conseguenza anche l'impossibilità di dare alla figura dell'amministratore un diverso inquadramento giuridico più rispondente all'evoluzione dei tempi e alle esigenze del condominio.

3. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore di condominio ex art. 1129 c.c

La Legge di riforma del condominio, novellando il primo comma dell'art. 1129 c.c., ha statuito che la nomina dell'amministratore diviene obbligatoria quando i *condomini siano più di otto*; il quorum di nomina è costituito dal voto favorevole degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio espresso in millesimi.

La nomina dell'amministratore è un diritto inderogabile dell'assemblea sicché ogni eventuale disposizione contrattuale che riservi tale prima nomina al costruttore/venditore è nulla e quindi priva di efficacia nei confronti dei condomini (Trib. Modena, 14 marzo 2012, n.493, in Giurisprudenza locale – Modena, 2012).

Se il condominio risulta costituito da soli due condomini non si applica la disciplina dettata dall'art. 1136 c.c.; ma «*le deliberazioni [...], ivi comprese quelle attinenti la nomina di amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista dagli artt. 1105 e 1106 c.c. per l'amministrazione della comunione in generale, di cui il condominio di edifici costituisce una specie*» (Cass. civ. n. 4721/2001).

Nell'eventualità in cui l'assemblea non vi provveda il ricorso può essere presentato all'autorità giudiziaria anche da un solo condòmino, oltre che dall'amministratore dimissionario (eventualità

non prevista dalla precedente disposizione) e la relativa decisione è presa dal tribunale collegiale in sede camerale.

L'incarico di amministratore dura un anno ed alla scadenza l'assemblea vota il suo rinnovo, si tratta di una significativa novità rispetto alla previsione della disciplina precedente, che stabiliva la durata di un anno senza la previsione di un rinnovo per ulteriori dodici mesi.

L'accettazione deve avvenire in forma scritta con un documento che deve riportare *l'onorario convenuto*, a pena di nullità, nonché fornire tutte le *informazioni anagrafiche e quelle correlate al diritto dei condomini di consultare la documentazione*. La nomina del nuovo amministratore spiega efficacia nei confronti dei terzi «dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea, nelle forme di cui all'art. 1129 c.c., senza che abbia rilievo la diversa data in cui sia stato sottoscritto il verbale di consegna della documentazione dal vecchio al nuovo amministratore» (Cass. civ. n. 14599/2012).

La possibilità di una revoca ad nutum.

L'art. 1129 c.c., nella sua precedente formulazione, stabiliva che l'amministratore poteva essere revocato in qualsiasi momento, anche prima della scadenza del termine, solitamente annuale. Dal tenore della norma la giurisprudenza di legittimità desunse che non fosse necessaria la presenza di una giusta causa e che, addirittura, la revoca potesse essere immotivata (Cass. civ. n. 11472/1991). Il codice civile, nella sua attuale versione, conferma il precedente e consolidato orientamento giurisprudenziale statuendo che la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea *«con le maggioranze previste per la sua nomina oppure, ed ecco la novità, con le modalità fissate dal regolamento condominiale»*.

In proposito si riscontra un palese difetto di coordinamento delle disposizioni degli art.1129, comma 11 (il potere di revoca dell'amministratore deve esprimersi attraverso una deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista per la sua nomina,) e art.1136, comma 4 *“le deliberazioni che concernono la nomina e a revoca dell'amministratore (...) devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma”* ovvero *“con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio”*, poiché la revoca al pari della nomina, dovrebbe essere approvata con la maggioranza stabilita dal secondo comma e non parrebbe esservi spazio per nessun'altra modalità. Inoltre, per espressa previsione dell'art.1138, comma 4, c.c. *“Le norme del regolamento (...) in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. (...) 1129,1131,1132,1136,1137 (...)”*.

Considerando pure la possibilità che il regolamento contrattuale possa stabilire maggioranze diverse, più facili da raggiungere per la revoca, la nomina del nuovo amministratore è soggetta alle

maggioranze regolamentari e non a *quorum* inferiori; perciò, potrebbe accadere che si revochi il mandato a un amministratore senza riuscire a conferirlo ad un altro.

Occorrerà, dunque, attendere la futura interpretazione giurisprudenziale delle norme così novellate.

Qualora si voglia revocare l'amministratore in anticipo, diviene necessario convocare un'assemblea con all'ordine del giorno la revoca dell'amministratore. La richiesta, ex art. 66, co. 1, disp. att. c.c., deve pervenire all'amministratore in carica, da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore millesimale dell'edificio. Trascorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. Il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca configura una grave irregolarità per la quale può essere rifiutato ogni risarcimento del danno per l'interruzione anticipata del mandato. Infatti, la recente novella del 2012 ha recepito l'orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità con riferimento alla natura giuridica dell'amministratore di condominio che sarebbe assimilabile a quella del mandatario con rappresentanza e pertanto regolata dal contratto di mandato (Cass., Sez. Un., 8 aprile 2008, n.9148; in Giust.civ., 2008,5,I,1124; Il civilista, 2008,10,79, con nota di Pianezze; Giust.civ., 2009,6,I,1395, con nota di Valente). In tal senso ora si esprime il quindicesimo comma dell'articolo in esame. Per l'effetto, per tutto quanto non espressamente disciplinato dall'articolo in commento, i rapporti tra l'amministratore e il condominio sono soggetti, in quanto compatibili, all'applicazione delle norme generali sul mandato. Del resto, la giurisprudenza formatasi sul punto aveva già avuto modo di precisare e ribadire che: "L'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato" (Cass., 16 agosto 2000, n.10815, in Giust.civ. Mass., 2000,1796). La questione non è priva di riflessi pratici, poiché dalla qualifica dell'amministratore come mandatario del condominio derivano, fra l'altro, conseguenze di un certo rilievo anche in tema di obbligazioni da questi assunte nell'ambito dei suoi poteri e nei limiti delle sue attribuzioni che vincolano i singoli condòmini nei confronti dei terzi creditori in proporzione alle rispettive quote (c.d. obbligazione parziaria).

Sotto questo profilo, la riforma dell'art.1129 c.c. non chiarisce se la revoca dell'amministratore, in difetto di una giusta causa, esponga, o meno, il condominio, all'eventuale risarcimento del danno. A tal proposito non vi è dubbio che l'amministratore possa essere revocato dall'assemblea in ogni momento e, dunque, anche in assenza di una giusta causa o di un giustificato motivo. Resta controverso, invece, se una siffatta revoca del mandato conferito all'amministratore – che amministra dietro corrispettivo – possa esporre il condominio a risarcire all'amministratore il danno.

Il contrasto giurisprudenziale formatosi sul punto, inoltre, parrebbe trarre nuova linfa dal rimando contenuto nell'art.1129, comma 15, c.c., alle norme generali sul mandato, ivi incluso l'art.1725 c.c., in forza del quale: *“la revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa”*.

Quindi se la revoca anticipata è “senza giusta causa”, l'amministratore ha diritto al risarcimento dei danni ai sensi dell'art.1725, comma 1, c.c., il risarcimento avverrà secondo i principi stabiliti dagli artt. 1223 e 2697 c.c. (quest'ultimo stabilisce l'onere della prova a carico dell'amministratore).

Niente vieta che nell'incarico scritto al professionista si faccia espressa deroga all'art.1725 c.c. escludendo il risarcimento.

Ricorre la revoca per giusta causa nell'eventualità in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali ovvero in caso di mancata apertura del conto corrente condominiale, casi per i quali, anche il singolo condomino può richiedere la convocazione dell'assemblea per far interrompere la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

Deve, inoltre, ritenersi sufficiente la nomina di un nuovo amministratore per revocare il precedente (Cass. civ. n. 5608/1994).

La revoca giudiziale

La revoca giudiziale, ex art.1129, comma 11, può essere disposta:

- su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dall'art.1131, comma 4 o di omessa rendicontazione della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità;
- su ricorso di ciascun condomino e previa apposita convocazione dell'assemblea che abbia dato esito negativo, nel caso in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali imputate all'amministratore, oppure in caso di mancata apertura o utilizzazione ad opera dello stesso del conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio.

Solo in quest'ultima ipotesi, tuttavia, in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato. Occorre rammentare che, ai sensi del riformato art. 64 disp. att. c.c., sulla revoca dell'amministratore, nei casi previsti dall'art.1129, comma 11 e dall'art.1131, 4 comma, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, **dopo aver sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente**. L'esclusione di un provvedimento emesso *inaudita altera parte* segna la novità rispetto alla disciplina del precedente, insieme alla previsione dell'ultima parte del comma 2 dell'art.64 disp. att. c.c. ai sensi del quale *“contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla*

notificazione o dalla comunicazione “, mentre in precedenza il termine decorreva esclusivamente dalla notificazione del decreto.

La scelta del legislatore si presta a critiche, poiché mentre in caso di inesatta comunicazione anagrafica dell'amministratore, il singolo condòmino potrebbe adire immediatamente l'autorità giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore, in caso di gravi irregolarità fiscali o di mancata apertura del conto corrente condominiale (fattispecie ben più gravi) il condòmino, solo previa convocazione di apposita assemblea e solo in ipotesi di esito negativo della stessa, può rivolgersi all'autorità.

La revoca per giusta causa. Ulteriori ipotesi.

La riforma ha individuato *ulteriori motivi* che comportano la revoca dell'amministratore, sia questa disposta dall'assemblea che dal giudice, anche su ricorso di un solo condòmino, per *gravi irregolarità* (ma l'elenco non deve essere considerato esaustivo). Occorre, *in primis*, menzionare la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale sul quale far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini e da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, ipotesi questa già preventivata dalla precedente giurisprudenza di merito (Trib. Salerno, 3 maggio 2011).

Costituiscono gravi irregolarità: la mancata convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, nonché il reiterato rifiuto di convocarla per disporre la revoca e la nomina del nuovo amministratore o nelle altre ipotesi previste dalla legge; la mancata esecuzione dei provvedimenti giudiziari e amministrativi e delle deliberazioni assembleari; la mancata comunicazione all'assemblea delle citazioni o dei provvedimenti che hanno un contenuto eccedente le attribuzioni dell'amministratore; la mancata notizia ai condòmini della convocazione in giudizio per la revisione dei valori millesimali. Ed ancora, il legislatore nell'elencazione ricomprende: la mancata diligenza nelle azioni giudiziarie contro i condòmini morosi e nelle conseguenti esecuzioni coattive; l'aver consentito la cancellazione dai registri immobiliari delle formalità per un credito insoddisfatto (pignoramenti, ipoteche); una gestione delle entrate e delle uscite idonea a generare possibile confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale dell'amministratore, di altri condòmini; il non aver curato la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, di quello di nomina e revoca dell'amministratore e di quello di contabilità; il non aver fornito al condòmino che ne faccia richiesta la documentazione sul pagamento delle spese condominiali e su eventuali giudizi in corso; ed infine, l'omessa, incompleta o inesatta documentazione dei dati anagrafici, professionali, fiscali dell'amministratore, nonché dei giorni e delle ore in cui è possibile prendere visione della suddetta documentazione.

Si noti come, implementando i motivi per cui l'amministratore può essere revocato per giusta causa, il legislatore abbia ammesso anche alcune tenui mancanze come, quella relativa al mancato aggiornamento dell'anagrafe condominiale, o approssimative, come le irregolarità fiscali.

La prorogatio imperii

Secondo autorevole dottrina e giurisprudenza prevalente, l'amministratore di condominio seppur giunto alla fine del suo mandato o in caso di rinuncia all'incarico o quando ricorrano la revoca o l'annullamento della delibera di nomina, nell'interesse del condominio, deve continuare a svolgere i suoi doveri secondo le attribuzioni dell'art. 1130 c. c.

Resta inapplicabile il comma 2 dell'art. 66 disp. att. c.c., che attribuisce a ciascun condomino il potere di convocare l'assemblea poiché *"presuppone la mancanza dell'amministratore che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina"*.

L'art. 1129, comma 8, c. c. sancisce che l'amministratore alla fine del suo incarico oltre a dover riconsegnare tutta la documentazione in suo possesso deve eseguire le attività urgenti, per la cura del condominio, senza nessun compenso.

L'amministratore è dunque tenuto ad esercitare le sue funzioni fino alla sua sostituzione.

Alla fine del mandato o per dimissioni e/o revoca, l'assemblea deve votare il nuovo amministratore, o la conferma nel primo caso, con le maggioranze ex art.1136, comma 2, c. c., ovvero la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio; se la carenza del *quorum* non consente all'assemblea di nominare, confermare o revocare l'amministratore, il singolo condòmino, o l'amministratore dimissionario, può chiedere l'intervento dell'autorità giudiziaria per l'investitura di un amministratore, ma *interim* l'amministratore decaduto dovrà procrastinare il suo incarico, in *prorogatio imperii*, fino alla sua conferma o ad una nuova nomina per garantire la continuità dell'incarico.

Tale istituto è stato fortemente criticato poiché privo di riferimenti normativi e non riferibile, per analogia, agli organi amministrativi; la Riforma del condominio, infatti, disciplina che, alla cessazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto ad eseguire soltanto le attività urgenti per evitare nocumento al condominio e senza diritto ad alcun compenso, con il chiaro intento di annullare la *prorogatio*.

La preoccupazione del legislatore è quella di assicurare al condominio un rappresentante, non certo quella di legittimare la proroga tacita dei suoi poteri, per di più sembrerebbe inapplicabile la *prorogatio* nei casi di revoca assembleare o giudiziale poiché contraria alla presunzione di conformità agli interessi del condominio e dei condòmini.

Molto diverse, tra di loro, sono infatti, la scadenza del mandato o le dimissioni, in cui non viene meno la fiducia dei condòmini nell'organo gestorio e risulta preminente l'interesse del condominio alla prosecuzione dell'attività ordinaria dell'amministratore, dalla revoca, assembleare o giudiziale, in cui il rapporto fiduciario tra l'amministratore ed i condòmini, risulta minato da gravi violazioni, determinate *ex lege* e fortemente compromesso.

La comunicazione dei dati personali ed anagrafici.

Con l'obiettivo di fornire una adeguata conoscenza relativa alla figura dell'amministratore, il legislatore ha previsto l'obbligo a carico di quest'ultimo, all'atto della nomina e ad ogni rinnovo, di fornire ai condòmini i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale o la sede legale e la denominazione, se trattasi di una società, nonché l'indicazione dei locali precisando giorni e orari in cui ogni interessato può prendere visione dei registri e dei documenti condominiali o estrarne copia. L'amministratore, inoltre, ha il dovere di affiggere l'indicazione delle proprie generalità, del domicilio e dei personali recapiti in un luogo di pubblico accesso; tale dovere si estende anche al singolo condòmino incaricato di attività di gestione nel caso in cui manchi un amministratore formale. Appare evidente, pertanto, la finalità perseguita dalla legge di riforma rinvenibile, in relazione al primo onere, nel garantire la possibilità di valutare le qualifiche nonché l'operato dell'amministratore. In relazione al secondo obbligo l'intento si identifica nel voler assicurare la possibilità di risalire con immediatezza al nominativo ed ai recapiti del soggetto che per legge è chiamato a rappresentare il condominio soprattutto nei rapporti con i terzi.

Onorario trasparente.

Per quanto riguarda l'onorario, questo deve essere determinato all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, specificando analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta. Il suo ammontare è rimesso alla discrezionalità delle parti poiché, di recente, l'Antitrust ha ritenuto lesivo per il libero mercato che le tariffe professionali possano essere stabilite da associazioni e collegi. In linea di principio, l'amministratore non ha diritto ad onorari aggiuntivi; difatti, secondo un recente orientamento giurisprudenziale, il compenso spettante all'amministratore per lo svolgimento di un'attività connessa ed essenziale all'esecuzione dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, deve ritenersi compreso nel corrispettivo fissato al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale (Cass. civ. n. 10204/2010). Inoltre, il suo onorario si estende anche alle prestazioni di carattere straordinario connesse con l'esecuzione dei compiti istituzionali, quindi nulla in più gli è dovuto per la tenuta di assemblee straordinarie o per le eventuali prestazioni burocratiche connesse alla richiesta delle detrazioni fiscali, in quanto la tutela delle parti comuni condominiali e le opere di manutenzione straordinaria rientrano a pieno titolo nel mandato conferito

all'amministratore. Lo stesso discorso vale per la compilazione dell'elenco fornitori, da inserire nel modello 770, che è un preciso onere fiscale del professionista.

Nulla vieta che l'assemblea condominiale, per mezzo di una specifica delibera, riconosca all'amministratore degli ulteriori compensi per specifiche prestazioni, al contrario assolutamente improponibile il celare onorari *extra* o aumenti "ingiustificati" del compenso in una voce di approvazione del rendiconto condominiale.

Polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile.

Il legislatore attribuisce all'assemblea la possibilità di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale per responsabilità civile relativa agli atti compiuti nell'esercizio del mandato. L'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza se, durante il suo incarico, l'assemblea delibera lavori straordinari; peraltro, nell'ipotesi in cui sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività svolta, questa deve essere integrata con una dichiarazione resa dall'impresa di assicurazione volta a garantire il rispetto delle condizioni previste dall'art. 1129 c.c. Si rileva come tale garanzia, comportando un aggravio di costi per l'amministratore, possa avere ricadute economiche sul condominio. La previsione di coprire la responsabilità civile (non quella penale, la fuga con la cassa) per tutto l'ammontare delle spese straordinarie sembra eccessiva.

Il testo così riformato sembra inoltre far cenno a due tipi, alternativi, di polizze: "polizza individuale di responsabilità civile" e "polizza di responsabilità civile professionale generale" di cui non è dato capire la differenza.

Il conto corrente condominiale.

Uno tra i più importanti oneri posti a carico dell'amministratore è proprio quello di far transitare tutte le somme riguardanti la gestione del condominio su uno specifico conto corrente, riconoscendo a ciascun condòmino, a proprie spese, la possibilità di prendere visione ed estrarre copia della rendicontazione periodica. In verità, si tratta di un obbligo già riconosciuto dalla giurisprudenza, la quale ha affermato che, *pur in assenza di specifiche norme, l'amministratore è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su apposito e separato conto corrente per evitare sovrapposizioni e confusioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale od eventualmente quello di altri condòmini*, «senza necessità di espressa autorizzazione dell'assemblea (Cass. civ. n. 7162/2012). L'obbligatorietà risponde ad una elementare esigenza di trasparenza; tuttavia, l'amministratore resta il solo ad avere la gestione del conto corrente, il che non impedisce eventuali appropriazioni indebite. Anche per scongiurare tale eventualità è prevista la possibilità, riconosciuta a ciascun condòmino, di prendere visione ed estrarre copia della documentazione.

Passaggio di consegne.

Con la cessazione dell'incarico, l'amministratore deve provvedere a consegnare tutta la documentazione in suo possesso riguardante il condominio e i singoli condòmini, nonché porre in essere tutte le attività ritenute urgenti per evitare pregiudizi agli interessi comuni, e senza richiedere compensi aggiuntivi. In mancanza, gli interessati possono chiedere al giudice un provvedimento d'urgenza e l'eventuale risarcimento dei danni subiti. Anche in questa ipotesi, in definitiva, il legislatore ha operato una sorta di rimodulazione di un obbligo già riconosciuto dalla giurisprudenza di merito (Trib. Catania, 13 marzo 2007).

Tra i documenti oggetto di consegna rientrano:

- oltre ai quattro registri obbligatori (registro di anagrafe condominiale, registro dei verbali, registro di nomina/ rinnovo e revoca dell'amministratore, registro di contabilità).
- Concessione edilizia dello stabile.
- Certificato di abitabilità dello stabile.
- Regolamento di condominio, ove obbligatorio.
- Le tabelle millesimali di comproprietà.
- Tutti gli atti, contratti e convenzioni e quanto altro abbia modificato l'uso delle parti comuni (nel caso ci siano costituzioni di servitù, riserve al costruttore, etc.).
- Tutti i contratti in essere tra il condominio e gli Enti erogatori e/o manutentori (es. luce, gas, ascensore, etc.) con relative certificazioni dei pagamenti effettuati, nonché quelli relativi all'eventuale personale dipendente (contratto di portierato, di pulizia, etc.).
- La polizza assicurativa del fabbricato, ove esistente.
- Il codice fiscale del condominio.
- Eventuali contratti di locazione delle parti comuni dell'edificio.
- Il rendiconto di gestione dell'anno precedente e il bilancio preventivo dell'anno in corso se già approvato.
- Ricevute delle convocazioni delle assemblee.
- Ricevute degli invii dei verbali ai condòmini.

Del passaggio di tale documentazione va redatto apposito verbale tra l'amministratore entrante e quello uscente.

Tale documentazione è ovviamente fondamentale che venga acquisita dal nuovo amministratore, il quale in mancanza della stessa si trova nell'impossibilità di operare.

Può accadere tuttavia che l'amministratore revocato crei delle difficoltà, ad esempio rifiutandosi di consegnare i documenti, o consegnandone solo una parte, o trattenendo il denaro della cassa.

L'azione più rapida per ottenere dall'amministratore revocato tutta la documentazione di pertinenza del condominio è quella del ricorso all'Autorità Giudiziaria per ottenere un provvedimento d'urgenza ai sensi dell'art. 700 c.p.c.

Tale azione può essere esperita dal nuovo incaricato senza autorizzazione assembleare, in quanto integra un atto diretto alla tutela degli interessi dei condòmini e come tale rientra nelle attribuzioni dell'amministratore previste dall'art. 1130 c.c.

Il ricorso all'Autorità giudiziaria è altresì previsto qualora il precedente amministratore non abbia presentato il rendiconto di gestione, in questo caso, previa specifica delibera assembleare, secondo il procedimento disciplinato dagli artt. 263 e segg. c.p.c.

Recupero crediti.

La riforma prevede espressamente l'onere per l'amministratore di agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati nel termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anziché dalla chiusura del consuntivo, salvo espressa dispensa dell'assemblea. Essendo l'articolo 1129 c.c. norma inderogabile, se ne deduce la sopravvenuta impossibilità per il regolamento condominiale di fissare il periodo temporale che deve decorrere per considerare moroso il condòmino. La previsione va letta congiuntamente al nuovo art. 63 disp. att. c. c., il quale prevede (comma 1) la facoltà per l'amministratore di agire con decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante sia stata proposta opposizione anche senza previa approvazione dell'assemblea, con l'obbligo di comunicare ai creditori che lo richiedano il nome dei condòmini morosi.

I commi successivi dell'art. 63 disp. att. c.c. prevedono inoltre:

- la possibilità per i creditori insoddisfatti di agire contro i condòmini responsabili in solido solo dopo l'escussione infruttuosa del condòmino inadempiente;
- la possibilità per l'amministratore di sospensione del condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di utilizzo sparato, se l'inadempimento si è protratto per un semestre;
- la solidarietà nell'obbligazione del condòmino moroso per chi subentri a questi, sia per i pagamenti dell'anno in corso, sia per quelli dell'anno precedente;
- la solidarietà nell'obbligazione di chi cede diritti su unità immobiliari con l'avente causa, per contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Sito internet.

Per concludere il panorama delle nuove competenze e dei nuovi obblighi posti in capo all'amministratore, l'art. 71 ter disp. att. c.c., introdotto dalla legge di riforma, dispone che, a richiesta dell'assemblea, deliberante con la maggioranza dell'art. 1136, comma 2, c.c.,

l'amministratore sia tenuto ad attivare un sito internet del condominio - le cui spese per attivazione e gestione sono poste a carico di quest'ultimo - in modo che gli aventi diritto abbiano la possibilità di consultarlo ed eventualmente estrarre copia in forma digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare.

C'è da chiedersi se tutti gli amministratori, soprattutto quelli scelti fra i condòmini che non sono professionisti, siano in grado di mettere in opera il sito e soprattutto di gestirlo.

Alloggi in edilizia residenziale pubblica.

Le disposizioni in ordine alla nomina e agli obblighi dell'amministratore valgono anche per gli edifici di edilizia residenziale pubblica. (art.1129, ult. comma, c.c.). In applicazione dell'art.24 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, è possibile che, il voto di almeno il 60% degli inquilini di un palazzo a edilizia popolare, decida per l'autogestione di alcuni servizi, pur restando la proprietà immobiliare per intero in capo all'Ente. Si tratta di quelli relativi al portierato, pulizia, riscaldamento, ascensore, consumi di acqua ed energia elettrica, fognatura. Eventualmente l'autogestione è estensibile alla manutenzione ordinaria del palazzo. In buona sostanza decide l'assemblea degli inquilini autogestiti, pescando da un bilancio autonomo costituito dal mancato versamento di una parte delle spese all'ente proprietario. Naturalmente ulteriore condizione è che negli stabili autogestiti i conduttori non siano morosi, altrimenti il progetto è irrealizzabile. Le regole sono fissate da appositi regolamenti degli Enti e talora da leggi e regolamenti regionali. Probabilmente lo scopo dell'ultimo comma dell'art. 1129 c.c. è quello di dettare la funzione dell'amministratore dell'assemblea autogestita dei conduttori e di permettere la sua nomina ai conduttori, ma l'autogestione non è affatto la regola, bensì l'eccezione, in caso di immobili pubblici.

4. Attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 c.c.

L'attuale formulazione dell'art. 1130 c.c., confermando le disposizioni contenute nel precedente enunciato, statuisce l'obbligo per l'amministratore di convocare l'assemblea condominiale ed eseguirne le deliberazioni, operando un controllo di legittimità delle stesse; è, comunque, da escludere un siffatto obbligo qualora la sua esecuzione comporti la violazione di norme imperative. L'amministratore, inoltre, deve curare l'osservanza del regolamento condominiale, a tal proposito la giurisprudenza riconosce allo stesso la legittimazione a far valere in giudizio le norme del suddetto regolamento anche nell'ipotesi in cui si tratti di clausole che disciplinano l'uso delle parti del fabbricato di proprietà individuale, purché siano rivolte a garantire il generale interesse al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'intero edificio. Ed ancora, l'amministratore deve disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi, in modo che ciascun condomino se ne possa servire al meglio; deve riscuotere i contributi e provvedere all'erogazione delle spese

occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dello stabile e per l'esercizio dei servizi comuni; come pure deve compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle predette parti comuni, deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

La disposizione di legge in esame non rientra tra quelle dichiarate assolutamente inderogabili dall'art.1138 c.c., con l'effetto che gli obblighi gravanti sull'amministratore in forza dell'art.1130 c.c. parrebbero poter formare oggetto di deroghe ad opera del regolamento condominiale o dell'assemblea. Ciò varrebbe a dire che all'amministratore possono essere demandati compiti più ampi di quelli indicati dall'art.1130 c.c., ovvero non coincidenti con le indicazioni di detta norma.

Un agevole argomento a sostegno di tale affermazione si rinviene nel successivo art.1131 c.c. laddove si ipotizza un potere di rappresentanza al di fuori ed al di sopra dei limiti stabili dall'art.1130 c.c., in funzione esclusivamente "dei maggiori poteri conferiti all'amministratore dal regolamento di condominio o dall'assemblea".

Corollario di quanto sopra è che il regolamento condominiale potrebbe finanche comprimere gli obblighi gravanti sull'amministratore ai sensi dell'art.1130 c.c.

La derogabilità della norma in esame, tuttavia, non può essere intesa in senso totale, poiché prescindere completamente equivarrebbe a spogliare l'amministratore di ogni funzione, privando l'organo della sua stessa ragione di esistenza e contravvenendo in tal modo alla previsione di cui all'art.1129 c.c.; in ogni caso, poi, la limitazione dei poteri dell'amministratore rispetto a quelli indicati dall'art.1130 c.c. dovrebbe essere contestuale al conferimento dell'incarico (essere cioè stabilita dal regolamento, ovvero dall'assemblea di nomina), poiché, come ha affermato la giurisprudenza di legittimità in una risalente pronuncia, la volontà assembleare non può limitare le azioni che l'amministrazione del condominio è legittimato a proporre in virtù delle sue normali attribuzioni (Cass., 11 dicembre 1972, n.3561).

Esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e cura dell'osservanza del regolamento.

La dottrina sottolinea il carattere tipicamente "esecutivo" delle funzioni dell'amministratore in tema di applicazione concreta delle decisioni dell'assemblea (che è, infatti, l'organo deliberante del condominio). In tal senso la dottrina ha evidenziato che l'amministratore "dovrà, dopo aver interpretato le deliberazioni dell'assemblea, darne esecuzione usando tutte le accortezze e le cure necessarie, e cioè quella diligenza del *bonus pater familias*, che è la caratteristica fondamentale del suo mandato".

Sempre nell'ottica di quel dovere di diligenza, che deve improntare di sé tutto l'operato dell'organo, dottrina e giurisprudenza affermano che l'obbligo dell'amministratore di dare esecuzione al provvedimento dell'assemblea opera **solo quando il provvedimento è legittimo**. In altri termini,

sussiste il potere-dovere dell'amministratore di selezionare le delibere assembleari prima di darvi esecuzione, con conseguente obbligo di impiego della più volte citata diligenza media del *bonus pater familias* e susseguente responsabilità in difetto.

Disciplina dell'uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi.

Tale attribuzione all'amministratore è finalizzata ad assicurare il miglior godimento da parte di tutti i condòmini delle cose e dei servizi comuni: il potere disciplinare, in un certo senso integrativo della norma regolamentare che spetta allo stesso amministratore di interpretare ed applicare, dunque, non è fine a se stesso, ma intanto ha ragione di esplicitarsi e diviene legittimo in quanto concretamente miri a garantire il miglior uso e godimento delle *res communes* ai condòmini. Da tale potere deriva anche la possibilità di una serie pressoché innumerevole di controversie tra i condòmini, e tra questi e l'organo amministrativo che sarebbe impossibile classificare e tentare di esporre in una casistica di ragionevole sinteticità. Nessun limite, nel rispetto dell'illustrata finalità, pone la legge al potere disciplinare dell'amministratore, donde l'impossibilità di codificare l'ambito e la portata del potere stesso, la cui legittimità e peso andranno verificati caso per caso.

Riscossione contributi ed erogazione delle spese.

Fra i poteri/doveri è certamente annoverabile la riscossione dei contributi.

L'amministratore del condominio è legittimato a riscuotere i contributi dai singoli condòmini in base alla ripartizione approvata dall'assemblea approvato senza necessità di autorizzazione alcuna. Di conseguenza l'amministratore è legittimato a promuovere il procedimento monitorio e a resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo.

Nel potere di riscossione è ricompreso anche quello di richiedere un ragionevole fondo anticipato per le spese, pure in mancanza di un'adeguata norma regolamentare.

In tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condòmini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condòmini (e quindi il condominio) – che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsare le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre il risarcimento dell'eventuale danno – devono dimostrare di aver adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita.

L'autonomia dell'amministratore non esclude, tuttavia, che egli sia soggetto al controllo successivo dell'assemblea in sede di approvazione del rendiconto. Egli, infatti, è tenuto ad informare l'assemblea sia di quanto abbia compiuto in esecuzione del preventivo di spesa da questa già

approvato, sia delle ulteriori determinazioni attuate nel corso della gestione, specie se esse comportino oneri non contemplati nel preventivo.

Atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni.

Poiché ordinaria amministrazione significa soprattutto conservazione delle cose comuni, ecco che la legge attribuisce all'amministratore anche la funzione di "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alla parti comuni dell'edificio".

L'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condòmini e dei terzi, per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, ivi compresa la richiesta delle necessarie misure cautelari, mentre è privo di qualsiasi potere di azione e quindi di rappresentanza quando l'iniziativa da assumere abbia riflessi di carattere reale, assumendo cioè l'aspetto di vera e propria azione petitoria.

Il potere dovere dell'amministratore di condominio di eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni si può definire quale dovere dell'amministratore - da esercitare autonomamente o previo consenso dell'assemblea - di mantenere indenne o integra la proprietà comune da ogni turbativa posta in essere sia dai singoli condòmini, sia dai terzi, che possa menomare o intaccare la libera e piena disponibilità della proprietà comune stessa, sotto il profilo sia materiale che giuridico.

Porre in essere atti conservativi significa, infatti, soprattutto, vigilare ed agire nei confronti dei terzi e degli stessi condòmini contro turbative di possesso, spogli, invasioni arbitrarie o pretese illegittime sulle parti comuni.

A seconda del tipo di turbativa perpetrato ai danni del condominio vi sono ipotesi in cui l'amministratore può agire subito giudizialmente, anche senza il parere dell'assemblea (e l'eventuale presa d'atto dell'assemblea non è una vera e propria delibera ma una mera constatazione positiva dell'operato dell'amministratore, con la conseguenza che la questione non deve essere posta all'ordine del giorno né può essere impugnata la detta presa d'atto da parte dei condòmini), trattandosi di fatti abnormi che esigono una tempestiva reazione (azione di nuova opera e di danno temuto); vi sono invece ipotesi obiettivamente incerte (nel caso di immissioni di fumo, rumori, vibrazioni, odori) in cui ogni iniziativa, anche perché manca l'urgenza, va subordinata, per opportunità, al consenso dell'assemblea.

Molestie o pericoli per i diritti del condominio possono derivare dall'esterno, da parte dei terzi che accampino pretese sui beni comuni, che li danneggino, impossessino od usino senza esserne autorizzati.

La maggior parte di queste attività pregiudizievoli trovano la loro regolamentazione giuridica nelle norme del codice civile sui rapporti di vicinato (distanze legali, luci e vedute) e sulle servitù.

Ad esempio se il vicino viola le norme sulle distanze legali, aprendo ad es. una finestra a meno di m 1,50 dal confine verso il cortile condominiale, o costruendo a distanza minore di quella legale o regolamentare, o installando dei tubi di scarico d'acqua o fognature o di riscaldamento a meno di un metro dal confine o costruendo in aderenza senza muri di tamponamento sul confine, ne deriva una menomazione dei diritti dei condòmini sulle parti comuni, e in alcuni casi, anche sotto il profilo del possibile asservimento delle stesse per usucapione, l'amministratore dovrà agire subito con l'azione di nuova opera.

Quando, invece, nell'erigere costruzioni, il vicino violi le norme del regolamento edilizio e di igiene comunale o di piano regolatore, non concernenti le distanze (cioè altezza, allineamento stradale, ampiezza cortili, etc.) o semplicemente, impedisca la visuale, o tolga aria e luce al condominio con la sua costruzione, si esce dal campo dei diritti soggettivi, tutelabili davanti al magistrato ordinario, per entrare in quello degli interessi legittimi tutelabili solo in sede amministrativa: sarà opportuno che l'amministratore denunci le opere illegittime o presunte tali al Sindaco, e convochi subito l'assemblea per sentirla decidere se adire o meno il giudice amministrativo (TAR).

Attentati alle parti comuni possono anche derivare, dall'interno del condominio, da parte di uno o più partecipanti che minaccino l'integrità dei beni, che turbino o limitino il godimento degli stessi o che esercitino sulle parti stesse diritti e godimenti maggiori di quelli effettivamente esercitabili.

Casi del genere si verificano quando un condòmino del piano terreno recinge una parte del cortile comune e la usa come proprio giardino o dipendenza del negozio, sostituendo il suo possesso esclusivo a quello in comune con gli altri condòmini; oppure quando il condòmino si appropri della chiave della porta d'accesso al lastrico solare a cui tutti i condòmini hanno diritto di accedere, o chiuda con un muro o un cancelletto munito di chiave un ballatoio comune dal quale si accede al suo appartamento.

In casi come questi, l'amministratore dovrà intervenire per esigere la rimessa in pristino della consistenza e destinazione della cosa comune che importino uno spoglio o comunque una molestia o limitazione di diritto, poste in essere da un condòmino a danno degli altri.

Va tenuto presente comunque, che l'atto conservativo è proponibile solo quando il condòmino supera la sfera dei diritti che la legge gli attribuisce in materia d'uso e modificazione della cosa comune, e pertanto, l'amministratore interverrebbe a sproposito nel caso in cui, ad es., un condòmino munisse di serratura la porta d'accesso al lastrico solare, consegnando però una copia della chiave a tutti i condòmini o al portiere; egli avrebbe in tal caso diritto di apportare questa

miglioria alla cosa comune, per impedire l'accesso di estranei, senza chiedere autorizzazioni, ai sensi dell'art. 1102 c.c.

Alla luce del disposto di tale articolo che recita "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto", può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune; se un condòmino decidesse di piantare a sue spese fiori o alberi nel giardino comune, o di far lucidare, sempre a sue spese, a piombo il pavimento dell'atrio o le scale, l'amministratore, salvo particolari divieti previsti dal regolamento condominiale, non potrebbe intervenire in alcun modo.

Pertanto, sulla base anche del capoverso dello stesso art. 1102 c.c. , che afferma come il partecipante alla comunione in ogni caso non possa mai estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del possesso, l'amministratore dovrà adottare atti conservativi solo quando è certo che l'opera intrapresa dal singolo condòmino muti nella destinazione, nell'uso o nella consistenza o addirittura nel possesso, una parte comune o alteri l'equilibrio di un servizio comune e ne risulti un danno (concreto o potenziale) agli altri condòmini, a cui verrebbe impedito un pari godimento della cosa comune, o verrebbe addirittura, con il tempo, sottratta la comproprietà.

Sarà opportuno che l'amministratore agisca immediatamente, con l'assistenza di un legale, con l'azione di nuova opera, se l'opera che pone in essere la turbativa non è ancora ultimata, riferendo quindi alla prossima assemblea. Se l'opera è invece già ultimata, non sussistono più ragioni di assoluta urgenza e l'amministratore convocherà tempestivamente l'assemblea straordinaria, per sentirla decidere se iniziare o meno un'azione legale: unico modo questo per evitare responsabilità personali, a causa di erronea valutazione del merito dei fatti e della volontà degli altri condòmini.

Esistono limiti ai poteri dell'amministratore quando questi si trovi a dover varcare la soglia delle proprietà esclusive.

Tale limitazione soffre eccezione quando l'uso della proprietà esclusiva sia tale da porre in essere situazioni pericolose, dannose od insalubri per le proprietà esclusive degli altri condòmini e per le parti comuni. In questi ultimi casi il potere – dovere dell'amministratore di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio prevede che, lo stesso, intervenga a far cessare l'abuso; ad es. in caso di eccessivo sovraccarico di pavimenti con macchine o magazzinaggio di merci oltre la portata dei solai, l'amministratore è tenuto ad intimare al condòmino di ridurre i carichi a quanto consentito dalla struttura dei solai esistenti, ricorrendo all'autorità giudiziaria con l'azione di danno temuto per il caso d'inosservanza dell'intimazione.

Secondo la giurisprudenza maggioritaria l'art. 1130, 1 comma, n.4 c.c. deve interpretarsi estensivamente nel senso che oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a una specifica parte comune, l'amministratore ha il potere – dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato.

Rientra quindi, nel novero degli atti conservativi l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in un'ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed i singoli condòmini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione fra parti comuni e singoli appartamenti o parti di essi soltanto.

Esecuzione degli adempimenti fiscali.

La Riforma prevede “esplicitamente” l'obbligo a carico dell'amministratore di tenere la contabilità, rispondere alle eventuali richieste avanzate dagli Uffici finanziari concernenti dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale (art. 32, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. n. 600/1973), e comunicare annualmente all'anagrafe tributaria i beni ed i servizi acquistati dal condominio, nonché i dati identificativi dei fornitori (art. 7, comma 9, D.P.R. n. 605/1973). Inoltre, grava sull'amministratore l'obbligo di ritenuta d'acconto Irpef sui pagamenti effettuati dal condominio e sui compensi professionali percepiti dallo stesso (articoli 23 e 25 del D.P.R. n. 600/1973).

La tenuta dei registri obbligatori.

La tenuta del *registro dell'anagrafe condominiale* risulta una delle novità di maggiore interesse introdotte dal legislatore. Tale registro deve contenere le generalità dei singoli proprietari nonché dei titolari dei diritti reali e personali di godimento, unitamente al codice fiscale, alla residenza o domicilio, ai dati catastali di ogni singola unità immobiliare, nonché ogni altro elemento concernente **le condizioni di sicurezza**, previsione quest'ultima modificata dal D.L.145/13 convertito con la L.1299/14 che inserisce la precisazione “**delle parti comuni dell'edificio**” il che delimita l'ambito dell'informativa oggetto del registro di anagrafe condominiale ai dati relativi alle condizioni di sicurezza delle sole parti comuni condominiali e non anche a quelli delle porzioni di proprietà esclusiva. Ricade sugli interessati l'onere di comunicare all'amministratore in forma scritta qualsivoglia variazione degli stessi, entro sessanta giorni. Nell'ipotesi di inerzia, mancanza o incompletezza delle sopraindicate comunicazioni, l'amministratore deve richiederle con raccomandata; decorsi trenta giorni dalla mancata o incompleta risposta è tenuto ad acquisirle consultando i pubblici registri ed addebitandone il costo ai responsabili. L'istituzione del registro ha come scopo quello di risolvere le problematiche connesse all'annullamento delle delibere assembleari causato da convocazioni inviate a soggetti che non risultano condomini, ovvero alla

citazione in giudizio per morosità di abitanti dell'edificio che non hanno alcun diritto di proprietà in relazione all'appartamento in cui vivono.

L'altra novità è inerente al *registro di contabilità*, dove sono annotati, entro trenta giorni, i singoli movimenti di entrata e di uscita sul conto corrente condominiale. Come suggerisce la legge, tale registro può essere tenuto con modalità informatizzate.

Confermata dalla riforma la tenuta del *registro di nomina e revoca dell'amministratore* (contenente le variazioni cronologiche nonché gli estremi di eventuali decreti giudiziari di nomina e revoca) e del *registro dei verbali delle assemblee* su cui trascrivere le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le delibere e le brevi dichiarazioni rese dai condòmini che ne avanzino richiesta.

Obbligo di conservazione della documentazione condominiale.

Spetta all'amministratore, inoltre, la tenuta e la conservazione dei documenti inerenti alla gestione condominiale, sebbene sia riconosciuto in capo a ciascun condòmino il potere di ottenerne l'esibizione in qualunque momento, e non soltanto prima dell'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea. Tale diritto trova fondamento proprio nel rapporto di comproprietà di ogni condòmino con la complessiva documentazione afferente alla gestione condominiale, e si giustifica in funzione di una generale esigenza di conoscenza degli atti condominiali per valutare l'attività gestionale dell'amministratore, nonché nell'ottica di consentire a ciascun condòmino di stimolare un'adequata discussione in seno all'assemblea.

Il novellato articolo 1130 c.c. dispone che l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

5. Rendiconto condominiale ex art.1130 bis c.c.

Registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa: ecco il nuovo rendiconto condominiale.

Tra le tante novità introdotte dall'attuale riforma spicca l'introduzione di un articolo *ad hoc* che regola uno strumento fondamentale per la gestione finanziaria del condominio. Si tratta del nuovo rendiconto condominiale, in cui la riforma individua la composizione ed elenca specificatamente tutta la documentazione da allegare.

La composizione del rendiconto condominiale ex articolo 1130 bis c.c.

Il nuovo testo di riforma individua la composizione del rendiconto condominiale elencando specificatamente tutta la documentazione da allegare:

a) registro di contabilità. Tale registro, per contenuto e forme, è in linea con il registro di cassa. In questo nuovo registro andranno annotati tutte le voci in entrata e uscita in ordine cronologico e

seguendo un metodo analitico per la rilevazione contabile degli eventi di gestione economica rilevanti.

I termini. L'annotazione dell'entrata e dell'uscita può essere effettuata, posteriormente, nel termine massimo di 30 giorni, rispetto al momento in cui l'entrata e l'uscita è avvenuta, ma quando viene trascritta nel registro della contabilità, il giorno deve essere quello nel quale si è effettivamente verificata.

Una differenza importante. È bene tenere presente, che il registro della contabilità non va confuso con l'estratto del c/c bancario, per cui il registro della contabilità non si può compilare incollando, nello stesso, l'estratto conto bancario ricevuto dalla banca. L'estratto conto è finalizzato a documentare le disponibilità finanziarie del condominio, unitamente al registro di cassa, per le necessità urgenti.

Il registro della contabilità, in quanto destinato a provare i movimenti di dare e avere del condominio, non può avere abrasioni o cancellature, dovendo la correzione degli errori di scritturazione avvenire con i metodi abituali contabili dello storno e della riannotazione della posta esatta.

b) Riepilogo finanziario. Per struttura e caratteristiche si potrebbe definire come lo stato patrimoniale del condominio, in quanto rappresenta una fotografia della situazione, definendo lo stato delle attività e passività, enucleando crediti, debiti ed eventuali fondi di riserva. Il riepilogo finanziario ha quindi la finalità di individuare la situazione dello stato patrimoniale del condominio amministrato.

c) La nota sintetica esplicativa. È un documento propedeutico in quanto ha la finalità di descrivere sinteticamente l'intera gestione annuale, dando conto non solo dei rapporti in corso, ma anche delle questioni precedenti.

Questi tre documenti costituiscono il rendiconto condominiale, che deve essere sottoposto all'attenzione dei singoli condòmini, previo invio di copie allegate all'atto della convocazione dell'assemblea.

Redazione del rendiconto annuale preventivo e consuntivo.

Fino ad oggi è stata lasciata ampia libertà di scelta all'amministratore sui criteri contabili con cui redigere il rendiconto condominiale. La giurisprudenza ha privilegiato quello steso secondo criteri di cassa, cioè in base alle uscite e alle entrate effettivamente sostenute.

Il rendiconto di cassa, se ben fatto, permette di sapere qual è la situazione reale della ricchezza condominiale: quanti soldi sono entrati e quanti sono usciti e quali fornitori sono stati effettivamente pagati. Confrontandolo con il rendiconto di previsione presentato l'anno precedente, si possono

spesso evidenziare eventuali “vuoti”, come fatture non pagate, condòmini in ritardo con i versamenti o morosi da tempo.

Il nuovo art.1130 bis c.c. ribadisce la necessità del rendiconto di cassa, ma sembra aggiungere anche quella del cosiddetto rendiconto “di competenza”. Si dice che va infatti elencato “ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica”. Anche il rendiconto di competenza ha in effetti i suoi vantaggi. Infatti, è il progetto di spesa per l'anno di bilancio e permette di sapere quali sono i debiti e i crediti del condominio, a prescindere dal fatto che siano stati riscossi o pagati. Pertanto, rappresenta la spesa reale che il condominio dovrebbe affrontare, illustra lo stato di una gestione più o meno solida e permette un migliore confronto con il rendiconto preventivo.

Quindi con la revisione del codice i due tipi di rendiconto dovrebbero coesistere, inoltre l'art.1130 bis prevede, sul modello dei bilanci societari, la redazione di una nota sintetica che spieghi i risultati di gestione con indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Il revisore contabile.

Il nuovo testo ha introdotto anche la figura del revisore contabile, peraltro spesso contenuta nei regolamenti di condominio. Il suo incarico consiste nel prendere visione degli estratti conto e delle pezze giustificative relativi all'esercizio che si è appena concluso, in modo da verificare la reale rispondenza degli stessi e poter accertare in sede di assemblea la regolarità della tenuta contabile. La nomina del revisore viene delegata dall'assemblea, seguendo gli stessi criteri di maggioranza utilizzati per la nomina dell'amministratore. Il compenso da versare per il controllo contabile effettuato dovrà essere ripartito secondo i millesimi di proprietà. In merito alla durata del mandato da conferire al revisore, visto che di solito si procede solo una volta all'anno alla revisione dei conti, è possibile limitarla nel tempo oppure stipulare un contratto pluriennale per una maggiore continuità, visto che l'art. 1130- bis parla di “più annualità”.

Il consiglio di condominio.

Il legislatore ha anche previsto la nomina di un Consiglio di Condominio, già previsto dal vecchio art. 16 r.d.l. del n. 56/1934. Il riformatore, reinserendo legislativamente tale organo, gli ha attribuito solo specifiche funzioni consultive e di controllo. Sulla costituzione la norma prescrive che «l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condòmini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari». Vi è da rilevare su questo punto una incongruenza rispetto ai limiti dimensionali imposti. Infatti, si prevede la nomina di tale organo solo in presenza di un condominio composto da almeno dodici unità immobiliare. Considerata la funzione di controllo che tale organo dovrebbe svolgere, sarebbe stato auspicabile

l'eliminazione di un limite minimo di unità immobiliari per la sua costituzione, visto che le incongruenze contabili possono benissimo perpetrarsi anche in condomìni di piccole dimensioni.

Il controllo della documentazione contabile.

Sulla scorta di consolidati indirizzi giurisprudenziali il Riformatore ha stabilito che «i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione».

Siccome la documentazione prodotta durante la gestione condominiale rappresenta un'arma di controllo, la conservazione della medesima diviene centrale. Dall'obbligo di conservazione dei documenti deriva strettamente il diritto dei condòmini di richiederli per prenderne visione. La prassi e la giurisprudenza identificano anche i tempi minimi per la conservazione dei documenti, essi variano a seconda della tipologia perché non tutti i documenti condominiali hanno valore rispetto a terze persone coinvolte. Il nuovo art. 1130 bis c.c. rende la conservazione dei documenti contabili obbligatoria per dieci anni. Il termine decorre dalla data di registrazione dei documenti medesimi. Tale arco temporale vale solo per scritture di natura contabile ovvero tutta la documentazione idonea a rappresentare cronologicamente gli accadimenti di gestione condominiale (atto o fatto di gestione economicamente rilevante). Nella contabilità assumono importanza solo le scritture cronologiche, in quanto il rilevamento cronologico dei fatti gestionali sono determinanti per quanto concerne gli aspetti probatori e per ricostruire dettagliatamente l'azione posta in essere dall'amministratore. Nell'obbligo di conservazione decennale rientrano anche i "documenti giustificativi", chiamati più comunemente "pezze", con cui si identificano tutti quei documenti che descrivono le singole entrate ed uscite.

6. La responsabilità dell'amministratore

In virtù del rapporto di mandato che lo lega ai condòmini, l'amministratore è responsabile nei loro confronti degli atti compiuti e delle eventuali illegittimità, di natura civile, contrattuali ed extracontrattuali, o penale, riconducibili all'espletamento delle funzioni attribuitegli.

Responsabilità civile di carattere contrattuale.

Il fondamento della responsabilità contrattuale dell'amministratore nei confronti dei condòmini, va individuata nell'art. 1710 c.c. il quale, disponendo in ordine alla "diligenza del mandatario", stabilisce che questi "è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia".

Tale espressione usata dal legislatore sintetizza il comportamento in astratto dell'uomo saggio e prudente ed offre all'interprete un criterio generale per valutare la condotta dell'obligato nell'adempire le obbligazioni da lui assunte.

Con particolare riferimento alla figura dell'amministratore, va precisato che incombe sul medesimo l'obbligo di attendere i suoi compiti con precisione ed oculatezza, e di condurre una gestione corretta, avveduta ed ordinata, avendo sempre presente l'interesse del condominio del quale è legale rappresentante. Qualora l'amministratore non si comporti secondo tali canoni è responsabile dei danni derivanti al condominio da tale sua negligenza.

Essenziale, pertanto, nella valutazione della condotta dell'amministratore è valutare se il suo operato è posto a tutela degli interessi del gruppo che egli rappresenta; in mancanza egli risponderà per colpa professionale dei danni subiti dalla comunità medesima.

Ciò avviene quando l'amministratore si comporta in modo negligente, quando non esercita i doveri attribuitigli dalla legge, dai regolamenti od anche dalla volontà assembleare, oppure anche quando sconfina dai limiti delle proprie attribuzioni.

Per esempio nel caso in cui l'amministratore ometta di eseguire i lavori necessari ad impedire il verificarsi di danni a persone o cose derivanti dalla cattiva o mancata manutenzione dell'immobile amministrato, oppure nell'eventualità in cui l'amministratore non versi all'ente previdenziale i contributi a carico del condominio o non paghi a scadenza le bollette inviategli, od anche non si attivi affinché i locali dell'autorimessa siano dotati del necessario certificato di prevenzione incendi rilasciato dai vigili del fuoco, etc.

L'amministratore risponderà dell'arbitrario uso dei suoi poteri anche in caso di inesecuzione di delibere assembleari: danni causati dalla mancata esecuzione di lavori di ripristino del tetto dell'edificio, tracimazione dei pozzetti di decantazione delle acque nere e bianche, in quanto spetta all'amministratore il compito di vigilare sull'uso delle cose comuni.

Alla colpa accertata segue, di diritto, l'obbligo di risarcimento dei danni da parte dell'amministratore verso il condominio che, per la sua negligenza, incuria o inattività, abbia subito nocumento.

In via generale il risarcimento dei danni si riferisce a qualsiasi aggravio di spesa, purchè ingiustificato, causato all'ente amministrato, nonché all'obbligo di rimborso per i danni sofferti dal condominio a seguito della mancata esecuzione dei lavori di manutenzione.

In tali ipotesi l'azione diretta a far valere la responsabilità dell'amministratore spetta sicuramente a ciascun condòmino nei limiti del concreto danno subito, ovvero dal nuovo amministratore il quale ovviamente agisce nell'interesse di tutto il condominio, ma in tal caso occorrerà una specifica autorizzazione da parte dell'assemblea.

La responsabilità civile dell'amministratore relativamente alle funzioni da lui svolte, può essere invocata anche da terzi.

È infatti indiscutibile che se una persona, estranea al condominio, subisca un danno a seguito del comportamento colposo da parte dell'amministratore dello stabile abbia diritto ad ottenere un

congruo risarcimento del danno come conseguenza di una precisa responsabilità posta a carico dell'amministratore stesso.

Detta responsabilità tuttavia viene esclusa, in linea di principio, quando egli abbia agito come esecutore di una espressa deliberazione dell'assemblea, sempre che ne abbia rispettato i limiti, essendo peraltro necessario osservare che non rientra nei poteri del legale rappresentante dei condòmini quello di sindacare a giudicare la volontà dell'organo deliberante.

Va comunque tenuto presente che se la delibera in questione è chiaramente illegittima e, nonostante ciò, l'amministratore vi abbia ugualmente dato corso, si può prospettare anche una sua responsabilità diretta nei confronti del danneggiato.

Diverso è il caso in cui l'amministratore si trovi a dover affrontare situazioni particolari che richiedano, nell'interesse del condominio, decisioni urgenti e tempestive che possono anche travalicare i limiti e le modalità delle proprie attribuzioni.

In tali casi l'art.1135 c.c. u. co., consente all'amministratore di ordinare lavori di manutenzione straordinaria purché abbiano carattere urgente e comunque con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea. In questi casi l'amministratore non potrà essere considerato responsabile della mancata convocazione dell'assemblea competente a decidere sugli interventi straordinari, perché l'imprevedibilità e la gravità degli eventi lo legittimano a adottare decisioni che sono al di fuori della sua stessa competenza.

Responsabilità penale e amministrativa.

Oltre alla responsabilità civile è prevista per l'amministratore anche una responsabilità penale, che si manifesta quando il soggetto in questione, nello svolgimento delle proprie attribuzioni, pone in atto comportamenti che integrano ipotesi di reato.

Infatti, può accadere che durante lo svolgimento del mandato l'amministratore compia reati di tipo comune i quali sono direttamente disciplinati e sanzionati dalle norme generali del codice penale.

Come avviene nel caso di appropriazione indebita regolata dall'art. 646 c.p. che si verifica qualora l'amministratore che recede unilateralmente dal mandato senza rendere il conto della gestione e trattenga denaro di proprietà dei condòmini, oppure nella violazione di domicilio di cui all'art. 614 c.p., che può essere perpetrata qualora l'amministratore si introduca, contro la volontà del proprietario, nell'appartamento di questi per compiere atti necessari all'esplicazione delle sue funzioni.

Al di là di questi casi per l'amministratore si ipotizza la configurabilità di una responsabilità penale ogni qualvolta egli, non osservando gli obblighi inerenti alle sue attribuzioni in seno al condominio, compia un illecito penale.

Secondo quanto affermato dalla Suprema Corte di Cassazione la responsabilità penale dell'amministratore di condominio va considerata e risolta nell'ambito del capoverso dell'art 40 c.p., che stabilisce che “” non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo “.

Pertanto incorre nella sanzione di cui all'art. 677 c.p. l'amministratore che non rimuova il pericolo derivante dalla minacciante rovina di parti comuni dell'edificio, oppure non ripari un gradino della scala o il tetto pericolante con possibilità che venga accusato, in caso di danno alla persona subito da taluno dei condòmini, di delitto colposo (es. che può estendersi alla mancata riparazione di ringhiere, intonaci, cornicioni e rivestimenti di facciate pericolanti); incorre altresì ai sensi dell'art. 650 c.p. in responsabilità penale l'amministratore che non osservi gli ordini e le ingiunzioni emessi dall'autorità amministrativa.

Rientra tra i doveri dell'amministratore di un condominio anche quello inerente all'assunzione del personale dipendente, con particolare riferimento agli adempimenti assicurativi che riguardano il personale stesso. L'amministratore è infatti tenuto a versare i contributi previdenziali ed assicurativi attinenti all'attività svolta dai dipendenti (portieri, pulitori) in seno al condominio.

Fino all'entrata in vigore della legge 689/81 l'illecito compiuto dall'amministratore in caso di omesso versamento dei contributi era di natura penale e personale, con il conseguente esonero da ogni responsabilità a carico dei condòmini.

A seguito dell'operatività della suddetta normativa e più precisamente degli artt. 6 e 35 e segg., si parla ora di un illecito amministrativo punibile con il pagamento di una somma di denaro consistente nel versamento dei contributi non versati e delle somme aggiuntive previste dalle leggi vigenti; versamento al quale l'amministratore e il condominio sono tenuti in via solidale.

Sull'amministratore di condominio incombono anche le molte responsabilità di cui alla legislazione vigente, in materia di norme sulla prevenzione incendi, di adeguamento degli impianti elettrici, di ascensore e termici, di utilizzazione di fornitori non legittimati alla installazione e conduzione di impianti, di obbligo di esposizione del cartello di passo carraio, nonché in materia di sicurezza sul lavoro ai sensi della Legge 626/84 e successive modifiche.

Profili di responsabilità extracontrattuale

La responsabilità aquiliana.

La responsabilità dell'amministratore travalica quella che tipicamente attiene al rapporto con il condominio ed i singoli condòmini, è, infatti, possibile ravvisarne una più generale, ex art. 2043 c.c., che riguarda i terzi, che subiscono un danno dipeso da un suo comportamento illecito nell'esecuzione del mandato.

Norma principe della responsabilità aquiliana o extracontrattuale è l'art. 2043 c.c. secondo cui *“qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno”*.

Al fine di ravvisare l'applicabilità di tale tipologia di responsabilità, che si diversifica da quella contrattuale o per inadempimento per l'assenza di un preesistente rapporto obbligatorio tra le parti, oltre al fatto doloso o colposo, è necessario riscontrare un danno ingiusto patito da un altro soggetto, l'imputabilità del danno, ex art. 2046 c.c., deve aversi nei riguardi di persona capace di intendere e di volere, non devono ricorrere esimenti ai sensi degli artt. 2044 e 2045 c.c. , ed è necessaria la sussistenza di un nesso di causalità tra quanto accaduto e il danno sopportato.

La giurisprudenza ci offre una ricca casistica in materia, dall'omissione della riparazione del tetto pur in presenza di apposita delibera, o comunque delle parti comuni, per i furti negli appartamenti avvenuti durante l'esecuzione di lavori straordinari di manutenzione dell'edificio a causa della mancanza di appositi sistemi di allarme, deliberati dall'assemblea, ma non disposti dall'amministratore , in caso di danni derivanti a terzi per le opere di manutenzione delle parti comuni dell'edificio affidate ad un'impresa.

Il risarcimento disciplinato dall'art. 2043 c.c. è di tipo patrimoniale, esso è stabilito ai sensi dell'art. 2056, co. 2, c.c. e solitamente corrisponde al pagamento di una somma di denaro equivalente al valore del danno subito, che può essere patrimoniale e/o non patrimoniale; il legislatore contempla anche l'ipotesi che il danno possa essere risarcito, qualora sia possibile, in forma specifica, diversamente sarà a discrezione del giudice disporre ai sensi dell'art. 2058, co. 2, c.c., che *“il risarcimento avvenga solo per equivalente se la reintegrazione in forma specifica risulta eccessivamente onerosa per il debitore”*.

Il danno non patrimoniale, ex art. 2059 c.c., *“deve essere risarcito solo nei casi previsti dalla legge”*, si differenzia da quello patrimoniale per il suo carattere di tipicità, può essere infatti liquidato solo nei casi espressamente contemplati dalla norma mentre quello patrimoniale è atipico, poiché per il suo indennizzo è sufficiente provocare un danno ingiusto.

In ambito condominiale, analizzando gli obblighi dell'amministratore e dell'ente condominio per la manutenzione e la conservazione dei beni, degli impianti e dei servizi comuni, è possibile riscontrare tipologie di responsabilità cd. “oggettiva o indiretta”, quella cioè che ricorre anche senza l'elemento del dolo o della colpa, ad esempio la responsabilità per i danni cagionati dall'esercizio di attività pericolose, ex art. 2050 c.c., da cose in custodia, ex art. 2051 c.c., dalla rovina degli edifici, ex art. 2053, c.c.

La responsabilità per l'esercizio di attività pericolose, ex art. 2050 c.c.

“Chiunque cagiona danno ad altri nello svolgimento di un'attività pericolosa, per sua natura o per la natura dei mezzi adoperati, è tenuto al risarcimento, se non prova di avere adottato tutte le misure idonee a evitare il danno”, questo è il dispositivo della norma in commento.

La responsabilità per il danno arrecato, in questa ipotesi, è circostanziata dall'attività svolta, che deve essere qualificata e continua, distinta dalla pericolosità, sia come elemento connaturato che come somma degli strumenti impiegati, lo stesso dettato normativo recita infatti *“per sua natura o per la natura dei mezzi adoperati”*, e l'onere della prova incomberà su colui che ha commesso il danno con una presunzione di responsabilità. La pericolosità costituisce il cardine su cui ruota la responsabilità, essa, poiché è parte dell'attività esercitata andrà prevista prima dell'applicazione dell'attività con l'adozione di tutte le opportune misure, al fine di evitare il danno altrui e costituendo così la prova per il danneggiante della non colpevolezza.

Il nesso causale deve presentare le caratteristiche del *“pericolo tipico”* ovvero la realizzazione di un danno che può dipendere dall'esercizio di una specifica attività.

Il tema dell'esercizio di attività pericolose trova riscontro nel condominio, per esempio per quanto concerne la sicurezza dei luoghi di lavoro. Il condominio, ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e D. lgs. 106/2009, può essere considerato come datore di lavoro, datore di lavoro con lavoratori che rientrano nel contratto collettivo proprietari fabbricati; datore di lavoro-committente; committente di opere da svolgersi in cantieri temporanei o mobili, indipendentemente dal fatto che sia o meno datore di lavoro.

Gli obblighi previsti dal D.Lgs. 81/2008 vietano, ad esempio, che la pulizia delle scale sia effettuata direttamente dai condòmini, poiché ciò si realizzerebbe in violazione della norma sull'assicurazione obbligatoria dei lavoratori contro gli infortuni nei luoghi di lavoro.

Quando il condominio commissiona lavori di ristrutturazione, compresi nel campo di applicazione del Titolo IV del Testo Unico - Cantieri temporanei e mobili, l'amministratore ricopre la figura del committente. Tra gli obblighi ricadenti sul committente, vi è la verifica dell'idoneità tecnico professionale della ditta appaltatrice, di cooperazione e di informazione.

Egli è pertanto anche garante della sicurezza, ne consegue che all'amministratore compete il controllo sull'appaltatore al fine della corretta e compiuta osservanza dei doveri imposti dalla normativa vigente.

Nei condomini spesso accade che la scelta delle ditte e dei professionisti avvenga solo in base ai preventivi più bassi e non sulla scorta delle capacità tecniche, amministrative e professionali, trascurando che l'art. 90 del D.lgs. 81/2008 prevede per il committente una serie di adempimenti, tra cui la valutazione e conseguente contenimento dei rischi per la salute e la sicurezza dei

lavoratori, deve mantenere efficienti gli impianti, ha l'obbligo di istituire la segnaletica di avvertimento e sicurezza, gli impianti igienici e sanitari, le misure di emergenza, ecc. .

A tal proposito, molto importante, in ambito condominiale, è la redazione del DUVRI, Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali, ovvero del *“documento di valutazione dei rischi che indichi le misure adottate per eliminare o, ove ciò non é possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze (...) con riferimento sia all'attività del datore di lavoro committente sia alle attività dell'impresa appaltatrice e dei lavoratori autonomi”*.

Per esempio, in un condominio ove lavorino oltre al portiere anche l'addetto alle pulizie, il manutentore dell'ascensore, l'elettricista, l'idraulico è obbligatorio stilare il DUVRI poiché possono verificarsi interferenze delle lavorazioni in corso d'opera.

Altro documento è il DVR "Documento di Valutazione dei Rischi", che deve essere *“di data certa o attestata dalla sottoscrizione del documento medesimo da parte del datore di lavoro”* e consiste nella *“relazione sulla valutazione di tutti i rischi per la sicurezza e la salute durante l'attività lavorativa, nella quale siano specificati i criteri adottati per la valutazione stessa. La scelta dei criteri di redazione del documento è rimessa al datore di lavoro, che vi provvede con criteri di semplicità, brevità e comprensibilità, in modo da garantirne la completezza e l'idoneità quale strumento operativo di pianificazione degli interventi aziendali e di prevenzione”*.

In presenza di dipendenti il DVR è sempre obbligatorio mentre laddove si avessero condominii senza dipendenti, partendo dal principio del *neminem laedere*, ex art. 2043 c.c., e per quanto previsto dalle norme penali è, tuttavia, conveniente che il documento in questione sia redatto e comunicato all'appaltatore.

Il datore di lavoro, e dunque l'amministratore deve verificare una serie di documenti prima dell'affidamento delle opere all'impresa appaltatrice, dal certificato di iscrizione alla camera di commercio al possesso dei requisiti professionali e tecnici e di contro dovrà fornire agli addetti ai lavori tutte le informazioni sui rischi esistenti nel condominio e delle misure di prevenzione apprestate secondo il DVR, ove redatto.

È dunque, estremamente importante, per l'amministratore, acquisire piena padronanza e consapevolezza della sicurezza sul lavoro per tutelare non solo i condomini ma anche il singolo lavoratore che per essi svolge la sua opera.

Il principio di custodia.

Ex art. 2051 c.c.” Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose in custodia, salvo che provi il caso fortuito”.

Considerando che l'amministratore ha un generale dovere di controllo sulle parti comuni, egli secondo la giurisprudenza ne è anche il custode e in quanto tale, potrebbe rispondere dei danni

cagionati da una sua responsabilità. È altresì vero che la custodia delle parti comuni, ad esempio delle scale, spetta anche al condominio, profilando un'obbligazione di tipo solidale, in cui il danno, purché sia provato e valutato in denaro, può essere richiesto anche al singolo condomino per l'intero.

È possibile, in sintesi, affermare che la responsabilità da cose in custodia si concretizza con il potere di fatto sulla cosa, il suo controllo e la sua conservazione, mentre grava sul danneggiato la prova del nesso causale fra la cosa in custodia e l'accadimento nonché l'esistenza dello stesso rapporto di custodia, mentre sul custode grava la prova dell'interruzione del nesso causale per l'imprevedibilità e l'eccezionalità dell'evento, ovvero il caso fortuito o forza maggiore.

Per definire il concetto di nesso di causalità, cioè il rapporto tra il fatto pregiudizievole e il comportamento, sia esso omissivo o commissivo del custode, la dottrina e la giurisprudenza hanno utilizzato i principi della disciplina penale, artt. 40 e 41 c.p., per cui non è applicabile la pena se l'evento dannoso non è conseguenza dell'azione od omissione del danneggiante.

È indubbiamente rilevante anche l'analisi della condotta del danneggiato in conseguenza della quale il risarcimento può subire delle riduzioni fino alla completa esclusione.

Sintetizzando, l'art. 2051 c.c., identifica come responsabile chi detiene la cosa in custodia, sarà perciò il danneggiato a dover provare il rapporto causale tra la cosa e l'evento dannoso; le violazioni di regole tecniche o norme di legge o ancora della generale cautela rileva solo ai fini di quanto previsto dall'art. 2043 c.c. salvo che tali inosservanze rendano la cosa pericolosa e dimostrino il nesso causale tra questa e il danno; il caso fortuito, dipendente da un evento naturale o dal terzo, si contraddistingue per l'imprevedibilità e l'inevitabilità, non rilevando in alcun modo la diligenza del custode, tranne che i mutamenti della cosa diventino parte integrante della cosa stessa; il danneggiato è chiamato al comune dovere di diligenza riconducibile ai doveri di solidarietà ex art. 2 Cost., in applicazione anche del concorso del fatto colposo, ex art. 1127 c.c., in materia di risarcimento del danno.

Esempio classico di responsabilità ex art. 2051 c.c., ascrivibile al condominio, è quello delle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare; esso svolge la funzione di copertura del fabbricato anche se di proprietà e uso esclusivo, per questo motivo tutti i condomini in concorso con il titolare del diritto d'uso esclusivo devono partecipare alla manutenzione e alla conservazione o ricostruzione secondo i rapporti pronunciati dall'art. 1126 c.c.

La responsabilità da rovina di edifici, ex art. 2053 c.c.

Ex art. 2053 c.c., *“Il proprietario di un edificio o di altra costruzione è responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione”.*

La norma fa espresso riferimento alla responsabilità del proprietario basata sul rapporto causale tra rovina dell'edificio, danno e diritto di proprietà.

La responsabilità delineata dall'art. 2053 c.c., a differenza di quella prevista per le attività pericolose, ex art. 2050 c.c., che è insita nella natura delle stesse, va collocata nella mancata prevenzione per evitare la pericolosità.

Il dovere specifico di cura e vigilanza del bene costituisce il fondamento della responsabilità del proprietario e della presunzione di colpa.

La responsabilità che si prospetta non rientra nella fattispecie generale dell'art.2043 c.c. né in quella per danni cagionati da cose in custodia, ex art.2051 c.c., poiché il danno è strettamente connesso all'edificio e alla sua scarsa manutenzione o ai vizi di costruzione.

Tra la casistica condominiale, in tema di rovina di edifici vi sono numerose pronunce della giurisprudenza, per esempio la caduta di intonaco da un cornicione che colpisce un'auto in divieto di sosta nel cortile condominiale.

Nel condominio, in caso di danni per cedimenti strutturali non è responsabile il singolo condòmino se non per aver ostacolato i lavori di manutenzione oppure per danni solo a lui ascrivibili.

Come già considerato, ai sensi dell'art.1130, n.4, c.c., l'amministratore deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio e di conseguenza dovrà provvedere alla manutenzione delle stesse sia in via ordinaria che straordinaria; nella prima ipotesi l'amministratore, trattandosi di un suo obbligo, non necessita del preventivo nulla osta da parte dell'assemblea che invece è indispensabile nella seconda, salvo il caso dell'urgenza che sia determinata da pericoli imminenti, anche per l'incolumità delle persone. Tutto quanto detto sulle responsabilità per mancata custodia sono valide anche per la rovina degli edifici di cui è *species*.

7. La rappresentanza ex art. 1131 c.c.

L'art. 1131 c.c. attribuisce all'amministratore il potere di agire in giudizio, in rappresentanza dei partecipanti, sia contro i condomini che contro i terzi estranei al condominio, "entro i limiti delle attribuzioni connesse all'incarico o dei maggiori poteri conferiti dal regolamento di condominio o dall'assemblea".

Pertanto, nello svolgimento delle specifiche attribuzioni che sono delegate all'amministratore dalla legge o dal regolamento, lo stesso potrà promuovere azioni giudiziarie, in qualità di rappresentante del condominio, nei confronti sia dei terzi che di alcuni dei condomini, senza che sia necessaria alcuna specifica approvazione o delega da parte dell'assemblea, essendo legalmente titolare per tali liti della cosiddetta "legittimazione attiva".

In virtù di tale principio l'amministratore è legittimato ad agire in giudizio, in qualità di attore, in nome e per conto del condominio, senza necessità di particolari deleghe da parte dell'assemblea, al fine di dare esecuzione alle deliberazioni del condominio, di curare l'osservanza del regolamento, di disciplinare l'uso delle cose comuni, di riscuotere dai condomini i contributi dovuti, di compiere infine gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Ad es. nel caso in cui un condòmino sia moroso nei pagamenti, l'amministratore ha il potere – dovere di agire per la loro riscossione, delegando un legale per la richiesta del decreto ingiuntivo presso l'autorità giudiziaria competente. Qualora un condòmino faccia un uso improprio od esclusivo dei beni e degli impianti comuni oppure in caso di abusi commessi dai terzi o dai condomini in relazione ai beni comuni, l'amministratore potrà agire con azioni cautelari.

Quando l'oggetto della causa esorbita i limiti anzidetti il potere di rappresentanza processuale non sussiste più di diritto, e la lite potrà essere iniziata dall'amministratore su espressa deliberazione dell'assemblea adottata con una maggioranza che comprenda almeno la metà del valore dell'edificio, secondo il disposto dell'art. 1136, co. 2, c.c.

Rientrano sotto quest'ultimo profilo, le azioni giudiziarie miranti a rivendicare la proprietà comune di parti dell'edificio o a far riconoscere l'esistenza o l'insussistenza di servitù a vantaggio o a carico della proprietà comune nonché quelle dirette ad ottenere il risarcimento dei danni causati da terzi o da condomini ai beni oggetto della comunione.

Qualora altresì, l'oggetto della controversia incida su obblighi o diritti esclusivi dei singoli condòmini, il potere di rappresentanza processuale dell'amministratore potrà sussistere solo previo espresso atto di conferimento del potere rappresentativo, in forma scritta, da parte degli interessati.

La rappresentanza processuale assume connotati diversi nelle liti in cui il condominio è soggetto passivo dell'azione intrapresa da terzi o da qualcuno degli stessi partecipanti.

La disposizione dell'art. 1131 c.c. al secondo comma dispone che l'amministratore "può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio".

Nelle controversie, quindi, in cui il condominio assume la veste di convenuto in giudizio, la legge stabilisce per l'amministratore una legittimazione passiva di carattere generale, che lo abilita a stare in giudizio per qualunque tipo di azione, in rappresentanza ed in difesa degli interessi del condominio, in base alla sua semplice qualità, senza alcuna necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea.

L'amministratore deve ritenersi avere la legittimazione passiva in nome e per conto dei partecipanti al condominio, ad es., nelle controversie che riguardano le impugnazioni delle delibere

assembleari, promosse da un singolo condòmino nei confronti degli altri, anche in tema di ripartizione delle spese.

Lo stesso amministratore sarà legittimato passivo per le azioni di carattere reale qualora sorga controversia sull'esistenza di diritti a favore od a carico dello stabile condominiale nel suo complesso o di una parte dello stesso, come quando si controverte in tema di servitù attive o passive, oppure qualora un terzo rivendichi la proprietà di un bene utilizzato dal condominio in attuazione di un interesse comune dei partecipanti.

Altra funzione dell'amministratore è quella relativa alla notificazione dei provvedimenti amministrativi che riguardano il condominio stesso. L'art. 1131 c.c. infatti, al secondo comma, stabilisce che all'amministratore sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono alle parti comuni dell'edificio.

Ciò vuol dire che ogni provvedimento che attiene agli interessi comuni tra i partecipanti, siano essi attinenti a parti materiali che ai servizi di carattere generale, ha come suo destinatario naturale l'amministratore e che la conoscenza che questi abbia avuti degli atti stessi, nella sua qualità, nelle forme prescritte, estende immediatamente i suoi effetti ad ogni singolo condòmino senza che sia necessaria una distinta notificazione a tutti gli stessi.

Le ingiunzioni di pagamento dei contributi previdenziali per il personale dipendente, le ordinanze di demolizione di manufatti comuni, le prescrizioni di indagini sulla stabilità dell'edificio o di modifiche degli impianti comuni per ragioni di sicurezza, vengono quindi notificati all'amministratore, quale rappresentante di tutti i condòmini.

In seguito in relazione all'oggetto del provvedimento possono verificarsi due distinte situazioni: ove l'atto riguardi attività che rientrano nella disponibilità dell'amministratore perché facenti parte delle sue naturali funzioni, questi potrà disporre direttamente quanto necessario in esplicazione dei suoi poteri esclusivi, come ad es. nel pagamento dei contributi dovuti e richiesti con atti, senza necessità che ne sia immediatamente informata l'assemblea.

Ove invece i provvedimenti stessi abbiano un contenuto esorbitante le funzioni dell'amministratore, come nel caso dei provvedimenti di demolizione o di prescrizione di modifiche straordinarie non urgenti agli impianti comuni, l'amministratore stesso, come prescritto dal terzo comma della disposizione in esame deve immediatamente informare l'assemblea dei condòmini dell'avvenuta notificazione, perché siano adottati i provvedimenti necessari al riguardo.

Stesso onere compete all'amministratore in caso di notificazione di una citazione che abbia per oggetto situazioni o diritti sottratti alla disponibilità dell'amministratore: anche in questo caso, non potendo il destinatario dell'atto provvedere direttamente nell'ambito dei suoi poteri, sorge la

necessità che il condominio sia tempestivamente informato e posto nella situazione di provvedere all'ottemperanza di quanto richiesto, o di ricorrere contro il provvedimento.

Accanto alle facoltà elencate, connesse ad un obbligo di comportamento, esistono altri compiti, definibili quali doveri, che, se pur non tutti imposti da una norma, rientrano nell'ambito del rapporto di mandato e che sono richiesti nell'attività dell'amministratore.

Preventivo di nomina



Amministrazioni condominiali.....– associato/a A.IM.A. n.....

Professione esercitata ex L.4/13

Roma ,.....

Spett.le Condominio

Via

00..... Roma

Oggetto: Amministrazione condominiale

Spett.le Condominio di via, riguardo la formulazione del preventivo per la gestione del Vostro pregiato condominio, si rimette quanto segue:

l'ufficio dello scrivente, è in via - Roma, tel.:.....,

fax:....., cellulare n....., e-mail:

.....,pec:..... si riceve previo appuntamento.

Premesso che:

inserire titoli conseguiti diploma di scuola secondaria o diploma di laurea; ho conseguito il titolo di abilitazione all'esercizio della professione di amministratore di condominio ai sensi della L.220/12 e D.M.140/14, rilasciato dall'associazione A.IM.A.; sono in regola con i corsi di aggiornamento previsti dal D.M. 140/14 frequentati e superati con profitto presso la stessa associazione.

Attualmente amministro

Per ovviare a commistioni col patrimonio personale dell'amministratore, i pagamenti delle quote condominiali dovranno essere effettuati esclusivamente tramite versamento su c/c postale o bancario intestato al condominio.

Sono in possesso della polizza assicurativa professionale.

Il mio studio si avvale di apposito software gestionale dedicato alle amministrazioni condominiali, si garantisce la presenza costante e assidua per la risoluzione delle diverse problematiche che potrebbero insorgere nel corso della mia gestione e/o di quelle già presenti ancora in attesa di determinazione.

Il compenso richiesto per lo svolgimento dell'attività di amministratore del Vostro pregiato condominio è di € 00 (..... /00) annui, oneri fiscali e previdenziali esclusi.

Detto compenso comprende:

- convocazione assemblea ordinaria;
- presenza nell' assemblea ordinaria;
- compilazione bilanci condominiali gestione ordinaria;
- tenuta del registro di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità;
- cura dell'esecuzione dei lavori di ordinaria manutenzione;
- stipula dei contratti di appalti vari per lavori o servizi ordinari.

Si precisa che, in qualità di associato A.IM.A. Amministratori Immobiliari Associati, il sottoscritto si avvale della consulenza tecnica, legale e fiscale per ogni esigenza del Condominio e trasferisce ai propri condomini, i privilegi, a lui riservati, dall'associazione.

A Vostra completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento, si inviano distinti saluti, ringraziando in ogni caso per l'attenzione prestata.

Amministratore

(*titolo, nome e cognome*)

Associato A.IM.A. n.....

Contratto di amministrazione condominiale.

Il condominio....., codice fiscale,
giusta delibera, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, adottata
ex art. 1136, Il comma, c.c. dell'assemblea dei condomini del
.....regolarmente convocata e riunita per la nomina del nuovo
amministratore, previa presa visione dell'offerta economica, conferisce Mandato di
Amministrazione Condominiale a....., con studio in Roma, via
....., C.F., tel.:....., fax:.....
cellulare n..... e-mail:....., pec: per l'esercizio relativo all'anno
2018.

Articolo 1. Durata dell'incarico. L'Amministratore dura in carica un anno. Alla scadenza naturale del mandato, è facoltà dell'Assemblea la conferma dell' Amministratore. In caso di revoca si conviene che l'amministratore continui ad esercitare i propri poteri finché non si provveda alla sostituzione con un altro incaricato. Alla cessazione dell'incarico l'amministratore deve restituire tutta la documentazione contabile del condominio consegnando tempestivamente al nuovo nominato in modo diligente, trasparente e puntuale tutti i documenti relativi al condominio.

Articolo 2. Revoca dell'incarico. L'Amministratore può essere revocato dall'assemblea ai sensi dell'art. 1129 c.c. .. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dal IV comma dell'art. 1131 c.c., se non rende il conto della sua gestione, ovvero in casi di gravi irregolarità.

Articolo 3. Diligenza dell'Amministratore. L'amministratore è tenuto a svolgere il proprio compito con la diligenza del buon padre di famiglia, adempiendo agli obblighi previsti dalla legge, dal regolamento condominiale (ove approvato) e dal presente contratto.

Articolo 4. Potere di rappresentanza dell'Amministratore. Con l'accettazione del presente contratto, l'amministratore assume la rappresentanza del condominio per l'intera durata dell'incarico e pertanto risponde degli atti compiuti relativamente al condominio anche ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c.

Articolo 5. Obblighi dell'Amministratore inerenti l'ordinaria amministrazione. L'amministratore deve svolgere tutte le attività necessarie all'amministrazione ed alla gestione del condominio. Salvo delibera condominiale difforme in ordine alle proprie attribuzioni (art. 1130 c.c.), o quanto previsto nel regolamento condominiale (ove approvato), in particolare deve provvedere:

1. alla convocazione tempestiva delle assemblee, da inviarsi ex art.66 disp. att.c.c., a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno;
2. alla redazione del preventivo delle spese ordinarie per la successiva gestione, alla ripartizione delle spese preventive pro quota, alla ripartizione del numero delle rate con le relative scadenze ed alla conseguente convocazione dell'assemblea ordinaria per la loro approvazione;
3. a predisporre, alla chiusura dell'esercizio finanziario, il riparto consuntivo delle spese di gestione e la tabella di ripartizione con il calcolo dell'eventuale conguaglio tra le spese sostenute e gli acconti versati ed alla conseguente convocazione dell'assemblea ordinaria per la loro approvazione;
4. a presenziare le assemblee;
5. ad eseguire le deliberazioni assembleari, per le quali salvo che non vi siano ragioni di necessità e d'urgenza, attenderà che siano decorsi trenta giorni dalla comunicazione ai condomini, in modo tale da assicurarne l'esecutività definitiva;
6. a curare l'osservanza del regolamento condominiale (ove approvato);
7. ad inviare a tutti i condomini, assenti e presenti, tempestivamente e comunque entro dieci giorni dalle assemblee, copia dei verbali delle stesse;
8. alla tenuta e conservazione:
 - dei registri dell'Assemblea;
 - dei documenti fiscali della gestione in corso e delle gestioni precedenti;
 - dei registri previsti dall'art. 1130 c.c.;
 - dei documenti contrattuali (es: contratti di assicurazione, di portierato, di pulizia scale, dei giardinieri, e degli altri fornitori del condominio);
 - della corrispondenza, e degli altri documenti del condominio come da regolamento condominiale (ove approvato);
9. alla messa a disposizione dei condomini che lo richiedano, previo appuntamento, i documenti relativi al condominio e i documenti giustificativi delle spese, nonché dell'estratto conto bancario o postale, con rilascio, se richiesto, di copia dei documenti anzidetti a spese dei singoli richiedenti;
10. all'apertura e gestione del c/c bancario o postale intestato esclusivamente al condominio contraente, su cui versare le somme necessarie al pagamento dei servizi comuni di competenza del condominio, i ratei condominiali e ogni altra somma di competenza condominiale;
11. alla gestione e controllo di tutti i servizi relativi al condominio (portineria, pulizia scale, manutenzione ascensore ecc);

12. alla richiesta di preventivi a fornitori in regola con la tecnica e la normativa vigente e, conseguentemente, alla stipula dei contratti di appalto per lavori e servizi ordinari necessari al condominio a seguito di delibera dell'assemblea condominiale ed alla verifica del lavoro svolto;
13. al coordinamento dei lavori di ordinaria amministrazione;
14. alla verifica dei versamenti da parte dei condomini ed agli eventuali solleciti di pagamento verso i condomini morosi;
15. alla gestione dei rapporti tra il condominio e la Pubblica Amministrazione ed all'ottemperanza alle disposizioni della stessa;
16. all'adempimento degli obblighi fiscali ed amministrativi del condominio;
17. all'erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
18. ad agire nei confronti del condomino moroso per la riscossione dei contributi (ex artt.1123, 1130, I comma n. 3 c.c. e art 63 disp. att. c.c.) in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea;
19. alla proposta all'assemblea della copertura assicurativa dell'edificio e compimento degli eventuali adeguamenti per la conseguente deliberazione assembleare;
20. a segnalare all'assemblea i vizi palesi delle deliberazioni che si stanno per adottare;
21. a segnalare prontamente all'assemblea eventuali danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune;
22. a promuovere le azioni possessorie e petitorie dirette ad ottenere l'osservanza della disciplina concordata dell'uso delle cose comuni;
23. a chiedere le misure cautelari volte a tutelare l'integrità delle cose comuni (come nel caso di domanda ex art. 700 c.p.c. per il passaggio su fondo finitimo per l'esecuzione di indifferibili lavori di manutenzione dei muri perimetrali del fabbricato);
24. ad agire in giudizio, ai sensi dell'art. 1669 c.c., previa delibera condominiale e per espresso mandato, nei confronti dell'appaltatore per far rimuovere i gravi difetti della costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale;
25. al compimento di ogni altra attività prevista dalle vigenti normative o comunque necessaria o utile per la gestione ordinaria dell'immobile e dei rapporti con i condomini.

Articolo 6. Obblighi dell'Amministratore inerenti la straordinaria amministrazione.

Nei casi in cui si rilevi la necessità di lavori straordinari, l'Amministratore provvede alla convocazione tempestiva dell'Assemblea, salvo i casi d'urgenza.

Provvede altresì:

1. a presenziare le assemblee straordinarie e, se richiesto, redigere i relativi processi verbali;

2. alla richiesta di preventivi a fornitori in regola con la tecnica e la normativa vigente e, conseguentemente, alla stipula dei contratti di appalto per lavori e servizi straordinari necessari al condominio a seguito di delibera assembleare e su espresso mandato dell'assemblea ed alla verifica del lavoro svolto;
3. alla redazione del riparto preventivo delle spese straordinarie compresa la ripartizione pro quota, ed alla verifica dei versamenti da parte dei condomini;
4. alla gestione dei pagamenti ai fornitori ed al versamento di eventuali ritenute d'acconto;
5. alla redazione di riparto consuntivo delle spese straordinarie a conclusione dei lavori;
6. alla cura dei rapporti con la Pubblica Amministrazione ;
7. alla convocazione e presenza alle riunioni di eventuali commissioni speciali;
8. all'espletamento delle incombenze relative alle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti in favore dei condomini (es.: IVA agevolata; riduzione IRPEF ecc ...).

Articolo 7. Ulteriori compiti.

Al di fuori delle ipotesi di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c. e salvo quanto stabilito nel presente contratto e nel regolamento condominiale (ove adottato), l'Amministratore può agire solo se previamente autorizzato dall'assemblea, come nel caso in cui sia necessario esercitare le azioni reali, ossia le azioni di rivendicazione, negatorie, di regolamento di confini, per apposizione di termini, previste dagli artt. 948-951 c.c. nonché per promuovere azione di risarcimento danni per deprezzamento di parti comuni dell'edificio, derivante da opere abusive eseguite da terzi.

Qualora lo stato in cui versano le cose comuni rappresenti un serio rischio e pericolo all'incolumità dei terzi e dei condomini stessi, in caso di mancata formazione della volontà assembleare o di impossibilità di riunire l'assemblea condominiale e per motivi di imminente necessità ed urgenza, l'Amministratore è legittimato ad agire autonomamente, salvo riferire nella prima assemblea.

Articolo 8. Obbligo di gestione esclusiva e separata.

Nel caso in cui l'amministratore condominiale gestisca contemporaneamente altri condomini oltre a quello di cui al presente contratto, è fatto obbligo di predisporre una gestione amministrativa e contabile separata rispetto alle altre amministrazioni e/o autogestioni.

Articolo 9. Esonero di Responsabilità

E' fatta salva la possibilità dell'amministratore di rinunciare al mandato qualora il condominio deliberi di intraprendere azioni in pregiudizio ai terzi palesemente temerarie o contrarie alle leggi o ai regolamenti. Parimenti è legittimato a rinunciare al mandato ogni qualvolta vengano da lui pretesi comportamenti od azioni in contrasto con le regole di una corretta amministrazione e/o con la dignità ed onorabilità professionale.

Non è da ritenersi altresì responsabile l'amministratore per i danni cagionati dall'abuso dei condomini nell'uso della cosa comune né deve ritenersi obbligato a promuovere azione giudiziaria contro detti condomini in mancanza di una espressa disposizione regolamentare o di una delibera assembleare.

L'amministratore, dovrà essere in ogni caso fornito autonomamente di adeguata copertura assicurativa per la responsabilità civile professionale.

Articolo 10. Trattamento dei dati personali.

Nell'esercizio dell'attività professionale l'amministratore è tenuto al rigoroso rispetto del codice in materia di protezione dei dati personali (Reg. UE 679/2016) ed alla conservazione, con ogni cura, dei documenti ricevuti e di quelli, che sono di proprietà del condominio, che abbia redatto o acquisito in ragione del suo incarico e che dovrà esibire ogni qualvolta ne faccia richiesta un avente diritto e, comunque, consegnare al termine dell'incarico.

Ai sensi dell'art. 28, co.3, GDPR è facoltà per il Titolare (Condominio) la nomina del Responsabile del trattamento, documentata con un "*contratto o altro atto giuridico*", stipulato in forma scritta anche su supporto elettronico, che regoli la materia disciplinata e la durata del trattamento, la natura e la finalità del trattamento, il tipo di dati personali e le categorie di interessati, gli obblighi e i diritti del Titolare del trattamento.

L'amministratore, se nominato come responsabile del trattamento, dovrà:

- trattare i dati solo secondo le finalità e le modalità del suo mandato e dettate dalla legge (obbligo giuridico);
- garantire la riservatezza delle persone da lui autorizzate al trattamento dei dati (collaboratori);
- adottare e dare evidenza delle misure di sicurezza presenti presso il suo studio;
- assistere il titolare del trattamento, il condominio, nel garantire i diritti degli interessati;
- assistere il titolare del trattamento, il condominio, al rispetto delle misure di sicurezza dei dati trattati, ai rapporti con l'Autorità di controllo, Garante, a valutare l'impatto di nuovi trattamenti;
- al rispetto dei diritti degli interessati da parte del titolare;
- consentire le ispezioni da parte del titolare per la verifica del rispetto del GDPR;
- informare immediatamente il titolare se uno dei trattamenti violi il regolamento o vi siano violazione dei dati in suo possesso.

(Da inserire solo se necessario)

Chiedo la deroga all'art.28, co. 2, Reg. UE 2016/679 l'autorizzazione preventiva da parte del titolare (condominio) prima di nominare altro responsabile esterno per i servizi in cloud.

Articolo 11. Compenso dell'Amministratore

Il compenso previsto per l'intera annualità di carica, relativamente alle sole attività di ordinaria amministrazione, è di euro.....,00 (...../00) + oneri fiscali e previdenziali da ripartire in base ai millesimi di proprietà per unità immobiliare più accessori di legge.

A detta somma va aggiunto il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate. Per attività di ordinaria amministrazione s'intendono tutte le operazioni indicate all'art. 5 del presente contratto.

In caso di esecuzione di opere di straordinaria manutenzione, ai sensi dell'art. 6 del presente contratto, l'assemblea condominiale delibera un ulteriore compenso calcolato in percentuale sull'importo della spesa straordinaria al netto dell'IVA da concordare di volta in volta con l'assemblea dei condomini, che non supererà la percentuale del 2%.

Per quanto attiene alla redazione e all'invio telematico del Mod.770 o qualsivoglia incombenza fiscale che dovesse sorgere nel frattempo, l'esplicazione delle stesse verrà demandata al commercialista di fiducia del condominio o dell'amministratore su delibera assembleare.

In caso di dimissioni, mancata conferma o revoca per inadempienza dell'art. 1131 c.c. all'amministratore spettano il rimborso delle spese sostenute e le competenze in proporzione al periodo che va dall'inizio dell'esercizio finanziario fino al giorno del passaggio delle consegne.

Per le assemblee straordinarie oltre la prima il compenso sarà di €.....,00 (...../00).

(da inserire solo se nominato Responsabile del trattamento).

Per l'implementazione e gestione del sistema privacy condominiale con nomina a Responsabile del trattamento, art.10 del presente contratto, il compenso sarà di €..... (.....) mentre per l'adeguamento privacy annuale il compenso è di €..... (.....).

Tutte le competenze ed i compensi indicati sono al netto di IVA ed eventuali oneri fiscali e previdenziali.

Articolo 12. Applicazione

Il presente contratto è vincolante per i condomini residenti al momento della nomina e quelli futuri, subentranti sia nel contratto di compravendita delle unità immobiliari presenti nel fabbricato, che nei contratti di locazione. Per quanto non viene regolato nelle disposizioni che precedono, il contratto è soggetto alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Art.13. Clausola di risoluzione delle controversie.

Per ogni controversia è competente il Foro di Roma.

Roma, ...

L'Amministratore

.....

Amministratore del Condominio ...
Via – 00..... Roma

Dr. Mario Rossi
Via Marcantonio Bragadin, 96 – 00136 Roma
mario.rossi@gmail.com – pec: rossi @pec.it, +39 33390202
professione esercitata ai sensi della L.4/13

SCHEDA REGISTRO DI ANAGRAFE CONDOMINIALE

ai sensi dell'art.10 comma 6 della Legge 11dicembre 2012 n, 220 (G.U. 293 del 17.12.2012) Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici

Il conferimento dei dati, tranne quelli indicati con *, è obbligatorio e ogni variazione dovrà essere comunicata in forma scritta entro 60 gg. all'Amministratore. In caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, l'Amministratore richiederà con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'Amministratore acquisirà le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai proprietari.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' (Art. 47 D.P.R. 28.12.2000 n. 445)

Il sottoscritto, facente parte del supercondominio sopra indicato, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art.76 D.P.R. 445 del 28.12.2000, dichiara sotto la propria responsabilità, quanto segue:

Proprietario

Cognome..... Nome.....Cod. Fisc.....

Residente a..... in via..... n.....

Domiciliato a..... in via..... n.....

(indicare qui sopra l'indirizzo dove desidera che sia recapitata tutta la corrispondenza)

Telefono fisso..... Telefono cellulare privato*.....

email*..... PEC*.....

* ☐ (autorizzo l'invio di qualsiasi comunicazione attraverso la posta elettronica agli indirizzi sopra specificati)

* ☐ (non autorizzo l'invio di qualsiasi comunicazione attraverso la posta elettronica agli indirizzi sopra specificati)

Titolo di proprietà: ☐ (esclusiva) ☐ comproprietà ☐ nuda proprietà ☐ usufrutto

Comproprietario

Cognome..... Nome.....Cod. Fisc.....

Residente a..... in via..... n.....

Domiciliato a..... in via..... n.....

(indicare qui sopra l'indirizzo dove desidera che sia recapitata tutta la corrispondenza)

Telefono fisso..... Telefono cellulare privato*.....

email*..... PEC*.....

* ☐ (autorizzo l'invio di qualsiasi comunicazione attraverso la posta elettronica agli indirizzi sopra specificati)

* ☐ (non autorizzo l'invio di qualsiasi comunicazione attraverso la posta elettronica agli indirizzi sopra specificati)

Eventuale usufruttuario

Cognome..... Nome..... Cod. Fisc.....

Residente a..... in via..... n.....

Domiciliato a..... in via..... n.....

(indicare qui sopra l'indirizzo dove desidera che sia recapitata tutta la corrispondenza)

Telefono fisso..... Telefono cellulare privato*.....

email*..... PEC*.....

* ☐ (autorizzo l'invio di qualsiasi comunicazione attraverso la posta elettronica agli indirizzi sopra specificati)

* ☐ (non autorizzo l'invio di qualsiasi comunicazione attraverso la posta elettronica agli indirizzi sopra specificati)

UNITA' IMMOBILIARI – Dati Catastali

a) Unità immobiliare n°..... Scala..... Piano..... Interno.....

Destinazione d'uso..... Foglio..... Particella..... Sub.....

Condotta in locazione? ☐ (SI) ☐ (NO)

Atto di provenienza.....

Condizioni di sicurezza

Dichiaro che l'unità immobiliare è conforme a tutte le condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio secondo le vigenti normative; mi impegno a non eseguire opere che pregiudichino la sicurezza o il decoro del fabbricato e in caso di interventi a darne preventiva comunicazione all'Amministratore.

Note: Si comunica che questa amministrazione non provvede alla richiesta di spese differenziate tra proprietario e inquilino dovendo per questo provvedere direttamente il proprietario, ma è disponibile ad attivarsi in tale senso se specificamente richiesto con la presente fornendo la Scheda Anagrafica Inquilino compilata e firmata. In caso di insolvenza dell'inquilino, il proprietario rimane il debitore principale nei confronti del condominio, le spese che verranno imputate sono quelle inerenti gli oneri accessori di cui alla Legge 392/1978 art. 9, salvo patto contrario.

Con la firma in calce, il sottoscritto.....

si assume ogni responsabilità dei dati sopra riportati esonerando fin d'ora l'amministratore da ogni verifica.

Luogo e Data ----- Firma-----

○ Chiedo di usufruire del servizio di cui al punto Note ed allego alla presente la Scheda Anagrafica dell'Inquilino

Luogo e Data----- Firma -----

Consenso all'utilizzo dei dati ed alla loro comunicazione a terzi coinvolti nella gestione delle parti comuni ai sensi del Reg. UE 679/2016 - GDPR . Informativa ex art.13 e 14 Reg. UE 679/2016 - GDPR

Il sottoscritto-----, in qualità di-----
ricevuta l'informativa dal titolare del trattamento ai sensi dell'art. 13 e 14 del Reg. UE 2016/ 679 - GDPR esprime il proprio libero consenso autorizzando l'Amministratore al trattamento e alla comunicazione a terze parti coinvolte nelle attività di gestione delle parti comuni dei dati sopra indicati relativi a numeri di telefono privati, sia fissi che cellulari, ed indirizzi di posta elettronica.

Luogo e Data ----- Firma -----

SCHEDA ANAGRAFICA DELL'INQUILINO

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' (Art. 47 D.P.R. 28.12.2000 n. 445)

Il sottoscritto, facente parte del supercondominio sopra indicato, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art.76 D.P.R. 445 del 28.12.2000, dichiara sotto la propria responsabilità, quanto segue:

Cognome.....Nome.....Cod. Fisc.....

Residente a..... in via..... n.....

Domiciliato a.....in via..... n.....

(indicare qui sopra l'indirizzo dove desidera che sia recapitata tutta la corrispondenza)

Telefono fisso Telefono cellulare privato*.....

email* PEC*

* ☐ (autorizzo l'invio di qualsiasi comunicazione attraverso la posta elettronica agli indirizzi sopra specificati)

* ☐ (non autorizzo l'invio di qualsiasi comunicazione attraverso la posta elettronica agli indirizzi sopra specificati)

a) Unità immobiliare n°-----Scala-----Piano-----Interno-----

Destinazione d'uso-----Foglio-----Particella-----Sub.-----

Subentro a:-----in data-----

Atto di provenienza-----

Condizioni di sicurezza

Mi impegno a non eseguire opere che pregiudichino la sicurezza o il decoro del fabbricato e in caso di interventi da eseguire mi impegno a darne preventiva comunicazione al Proprietario e all'Amministratore.

Con la firma in calce, il sottoscritto-----

si assume ogni responsabilità dei dati sopra riportati esonerando fin d'ora l'amministratore da ogni verifica.

Luogo e Data----- Firma -----

Consenso all'utilizzo dei dati ed alla loro comunicazione a terzi coinvolti nella gestione delle parti comuni ai sensi del Reg. UE 679/2016.

Informativa ex art.13 e 14 Reg. UE 679/2016

Il sottoscritto-----, in qualità di-----
ricevuta l'informativa dal titolare del trattamento ai sensi dell'art. 13 e 14 del Reg. UE 679/2016 - GDPR, esprime il proprio libero consenso autorizzando l'Amministratore al trattamento e alla comunicazione a terze parti coinvolte nelle attività di gestione delle parti comuni dei dati sopra indicati relativi a numeri di telefono privati, sia fissi che cellulari, ed indirizzi di posta elettronica.

Luogo e Data ----- Firma -----