

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

Reggio Emilia, 08.03.2013

**Camera Civile di Reggio Emilia
Auditorium Credito Emiliano s.p.a.
v. Emilia San Pietro, 4
Reggio Emilia**

LA "QUASI" RIFORMA DEL CONDOMINIO

**INTERVENTO DELL'AVV. ROBERTO SERAFINO VILLA SULLE NOVITÀ IN TEMA DI
NOMINA, REVOCA, COMPENSO E COMPITI DELL'AMMINISTRATORE, ANAGRAFE
CONDOMINIALE, RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI CONDOMINIALI E
SOSPENSIONE DEI SERVIZI COMUNI**

LEGGE 11.12.2012 N. 220

PUBBLICATA IN G.U. 17.12.2012 N. 193

IN VIGORE DAL 17 GIUGNO 2013

DATI

Amministratori condominiali:

-277.000 con solo 1 condominio

-46.000 da 2 a 20 condomìni

-11.000 da 21 condomìni in su

= totale 334.000 amministratori

(elaborazione da Il Sole 24 Ore del 28.02.2013 su dati Anaci e Ministero dell'Economia e Finanze).

Fino ad oggi il condominio era regolato da soli 33 articoli (dall'art. 1117 all'art. 1139 cc e dall'art. 61 all'art. 72 disp. att cc), oltre alle norme sulla comunione (vd rinvio espresso ex-art. 1139 cc) e a qualche norma sulle società per le assemblee e le delibere.

Dopo 70 anni di attesa...

E un iter legislativo 9 anni...

Ora abbiamo 43 articoli!!! Solo 10 articolli in +!!!

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

IL Legislatore si è limitato a recepire alcuni indirizzi giurisprudenziali...

E ad adeguare la disciplina alle nuove esigenze della vita quotidiana...

Con linguaggio moderno, anche se a tratti atecnico ("riscossione forzosa", "condizioni di sicurezza" etc.).

Art. 9/15 – nuovo art. 1129/16 cc
NATURA DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Il Legislatore (finalmente) espressamente all'art. 9/15 riconduce l'incarico dell'amm.re cond.le al contratto di mandato con rappresentanza, seppure con connotati di natura pubblicistica, che comportano per es. l'attribuzione legale di alcuni particolari diritti e doveri e anche l'obbligatorietà della nomina.

In particolare, assumono rilevanza le sg. norme:

- **art. 1710 cc sulla diligenza del mandatario;**
- **art. 1713 cc sull'obbligo di rendiconto (vd. art. 1130 cc);**
- **art. 1723 sulle revocabilità discrezionale del mandato (art. 1129 cc).**

Art. 25 – nuovo art. 71 bis disp. att. cc

REQUISITI (LEGALI, PROFESSIONALI E CONVENZIONALI)

1. Dopo l'articolo 71 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie sono inseriti i seguenti:

«Art. 71-bis. - Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

REQUISITI LEGALI

a) che hanno il godimento dei diritti civili;

Il certificato di godimento dei diritti civili attesta che, nei 5 anni precedenti la richiesta, a carico del richiedente non sono stati emessi provvedimenti di interdizione, di inabilitazione o di fallimento, né sono in corso procedure aventi lo stesso oggetto.

b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; **[in relazione a tale ultimo requisito, si**

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

ritiene che se il Legislatore avesse tenuto in considerazione reati con una pena inferiore, oltre all'omicida, non avrebbe potuto fare l'amm.re cond.le chi è stato condannato per reati per i condòmini quali il falso del privato in atti, la mancata esecuzione dolosa di provvedimenti del giudice etc.]

c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

Misure di prevenzione personale sono ad es. il rimpatrio con foglio di via obbligatorio, la sorveglianza speciale; misure di prevenzione patrimoniale sono ad es. il sequestro e la confisca.

d) che non sono interdetti o inabilitati;

e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

REQUISITI PROFESSIONALI

f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (**ex-scuola superiore**);

Considerazione personale: visti la sempre maggiore professionalità richiesta e la multidisciplinarietà della materia, sarebbe stato opportuno pretendere un titolo maggiore ad esempio una laurea, ancorché breve.

Attenzione: tali requisiti non servono agli amministratori nominati tra i condòmini e a quelli che hanno svolto attività di amm.ne di condominio per almeno 1 anno nell'arco dei 3 anni precedenti all'entrata in vigore della riforma.

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Attenzione: tali requisiti non servono agli amministratori nominati tra i condòmini.

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

Attenzione: il requisito del corso non serve agli amministratori che hanno svolto attività di amm.ne di condominio per almeno 1 anno nell'arco dei 3 anni precedenti all'entrata in vigore della riforma (resta l'obbligo di formazione periodica).

NOVITA': è scomparsa dal testo approvato dalla riforma la previsione del Registro Pubblico degli amm.ri cond.li tenuto presso le CCIAA, ma ora c'è la Legge 4/13 che contiene Disposizioni in materia di professioni non regolamentate: tutti i lavoratori che fino ad oggi hanno svolto un'attività professionale non ordinistica possono finalmente ottenere lo status di "professionista" e i loro clienti saranno maggiormente tutelati grazie ad una maggior trasparenza che è ora possibile ottenere attraverso la formazione e la certificazione garantiti dalle singole associazioni che si iscrivano in appositi elenchi, quali patrocinatori stragiudiziali, operatori shiatsu, erboristi e anche amministratori condominiali. Le associazioni di categoria potranno quindi iscriversi in speciali elenchi, se in possesso di una serie di requisiti di trasparenza e di pubblicità, codici di condotta e altri strumenti per valorizzare le competenze e la credibilità degli associati in un regime di autoregolamentazione.

I requisiti di cui alle lettere f) [diploma] e g) [corso e formazione] del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Considerazione personale: mentre il *trend* è quello della professionalità e dell'aggiornamento, nel caso dell'amministratore condòmino il legislatore non ritiene necessaria eguale professionalità, a danno del condominio.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

Considerazione: il Legislatore codifica l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, che dapprima ha ammesso la "*pluralità di amministratori*" Cass. 24.12.1994 n. 11155, poi le "*persone giuridiche*" Cass. 24.10.2006 n. 22840. Quindi ora possono amministrare condomini associazioni professionali, società di persone e di capitali. Notevoli spunti di riflessione già erano stati in proposito offerti dalle norme contenute nella legge n. 335/1995 e dal successivo D.Lgs. n. 104/1996, che avevano previsto la possibilità per gli enti previdenziali di affidare a società specializzate la gestione del proprio patrimonio. Con parere del 20.02.2013 il CNF ha ribaltato la risposta negativa

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

del 19.02.2013 ed ha confermato che l'avvocato continua ad essere compatibile ad amministrare condomini.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Attenzione: si ritiene che questa costituisca una norma di ordine pubblico, come tale di carattere imperativo, cosicché l'inosservanza provocherà la nullità della delibera di nomina e del conseguente contratto di mandato stipulato con il soggetto scelto, che quindi perde il diritto al compenso. Si tratta di nullità insanabile, neppure con il successivo sopraggiungere, in corso del rapporto, delle condizioni di capacità inizialmente mancanti. Tuttavia l'amm.re "abusivo" potrà promuovere ex-art. 2041 c.c. l'azione di arricchimento senza causa oppure potrà invocare la conversione del contratto nullo in un contratto atipico di consulenza condominiale.

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) [**diploma**] e g) [**corso**] del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

REQUISITO CONVENZIONALE

Assicurazione di responsabilità civile professionale ex-art. 9/3 – nuovo art. 1129/3 c.c.

Art. 9 – nuovo art. 1129 cc

NOMINA, REVOCA ED OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

Da 4 commi si è passati a 17 commi!

NOMINA

L'articolo 1129 del codice civile è sostituito dal seguente:

«Art. 1129. - (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore). - Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Attenzione: nel n. dei condòmini non si conteggiano i comproprietari né la pluralità di imm.li in capo allo stesso proprietario.

Considerazione personale: l'obbligo di nomina dell'amm.re è stato elevato da 5 a 9 condòmini, nonostante siano aumentate le incombenze condominiali, disposizione apparentemente incongruente. In realtà sembra inevitabile la nomina di un amm.re cond.le anche nei piccoli condòmini.

Considerazione personale: visto l'assenteismo condominiale il Legislatore avrebbe potuto abbassare il quorum deliberativo, rimasto immutato ex-art. 1136/4 c.c., cioè sia in 1[^] che in 2[^] convocazione la maggioranza degli intervenuti che rappresenti la 1/2 del valore dell'edificio. In compenso è stato introdotto il meccanismo del rinnovo tacito.

Considerazione personale: manca la disciplina delle spese e competenze dei giudizi di volontaria giurisdizione. Nel TR RE si potrebbe creare una prassi virtuosa secondo cui, posto che la nomina dell'amm.re giudiziario è richiesta nell'interesse cond.le, la spesa dovrebbe essere ripartita tra tutti i condòmini, quando il ricorrente dimostri di avere preventivamente ed inutilmente convocato l'assemblea.

DA VERIFICARE: l'amministratore dimissionario SEMBRA obbligato (?) a fare ricorso per la nomina dell'amministratore giudiziario, mentre sino ad oggi era solo una facoltà dell'amm.re uscente (Tribunale Roma 07.07.1990).

OBBLIGHI

Gli obblighi dell'amm.re sono disciplinati dal presente art. 1129cc, ma anche dagli artt. 1130 e 1130 bis cc.

I numerosi nuovi obblighi dell'amm.re e le altrettanto numerose ipotesi di revoca per giusta causa, potrebbero far lievitare il – già elevato - contenzioso condominiale. Spetterà quindi al giudice arginare i ricorsi speciosi di condòmini capziosi (fa rima con "morosi"), che vogliono unicamente ad ottenere la rimozione dell'amm.re non gradito. In questi casi il giudice userà lo strumento dell'interesse ad agire previsto dall'art. 100 cpc, tutte le volte in cui il vizio lamentato sia puramente di carattere formale e l'interesse all'accoglimento della domanda di revoca sia meramente strumentale.

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

DATI DELL'AMM.RE

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

Considerazioni personali: "previa richiesta" e "previo rimborso spese" sono clausole di salvaguardia da richieste di accesso pretestuose o perditempo.

Sul diritti di accesso del condòmino in generale e sul rimborso spese dell'amm.re si veda *ex plurimis* Cass. civ. 08.08.2003 n. 11940, Cass. civ. 21.09.2011 n. 19210, secondo cui il condòmino non è tenuto a specificare i motivi della richiesta di accesso, la quale però non deve essere di intralcio con l'attività dell'amm.re.

Esclusione: in caso di rinnovo tacito/conferma, salvo modifiche dei dati dell'amm.re.

Sanzione in caso di violazione: revoca per giusta causa ex-art. 1129/12 8) cc.

ASSICURAZIONE PER RESPONSABILITA' CIVILE

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

Considerazione personale: al fine di garantire una maggiore professionalità e nell'interesse dello stesso amministratore il legislatore avrebbe dovuto rendere obbligatoria l'assicurazione di responsabilità civile professionale.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

REPERIBILITÀ

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

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

Considerazioni personale: sino ad oggi la REPERIBILITÀ era rimessa alle ordinanze sindacali e alla correttezza dell'amm.re. Finalità della reperibilità: ad es. consentire al terzo che abbia subito un infortunio in condominio di rivolgere la propria pretesa risarcitoria all'amm.re cond.le, nonché al terzo creditore di rivolgere la propria richiesta all'amm.re per avere l'elenco dei morosi (vd. art. 63/1 disp. att. cc), nonché alla Pubblica Autorità di poter risalire all'amm.re cond.le cui poter rivolgere richieste o provv.ti di pubblico interesse, nonché permettere la notifica di atti giudiziari al condominio, altrimenti non è possibile eseguire la notifica ad un soggetto diverso dall'amm.re ad es. ad un condòmino, che legittimamente potrà rifiutarla (Cass. civ. 07.07.2004 n. 12460).

Rientra nella reperibilità anche l'attivazione su richiesta dell'assemblea del sito internet del condominio (non dell'amministratore!) prevista dall'art. 71-ter disp. Att. C.c. in modo da consentire agli aventi diritto di consultare in sicurezza e riservatezza ed estrarre copia in formato digitale dei documenti cond.li; sito da deliberare con la maggioranza di cui all'art. 1136/2 c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio). IL Legislatore recepisce un recentissimo precedente giurisprudenziale sulla possibilità di attivazione sicura di un sito internet cond.le (Cass. civ. 04.01.2011 n. 186).

C/C

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condòmino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

Il Legislatore recepisce un orientamento giurisprudenziale consolidato, secondo cui l'amm.re è responsabile per l'apertura di un conto corrente personale, anziché condominiale, in quanto determina una lesione del diritto di ciascun condomino alla trasparenza, chiarezza e facile comprensibilità della gestione condominiale (da ultimo Cass. civ. 10.05.2012 n. 7162 ; in senso conforme Tribunale di Roma 24.08.2009, Tribunale di Milano 11.11.2006, Tribunale di Roma 08.06.2006, Tribunale di Milano 09.09.2001 n. 6566, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere 17.07.1997, Tribunale di Genova 16.9.1993, Tribunale di Milano 29.9.1993, Tribunale di Milano 08.09.1991 n. 6566, Tribunale di Milano 26.06.1986 n. 5517).

A riguardo la giurisprudenza di merito precisa giustappunto che la responsabilità dell'amministratore per l'apertura di un conto corrente intestato alla propria persona, anziché al condominio, "*prescinde dall'effettiva e concreta destinazione delle somme medesime, dalla mancanza di irregolarità di gestione dei fondi, dall'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea*" (Tribunale di Salerno 03.05.2011).

PASSAGGIO DELLE CONSEGNE

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Considerazione personale: è evidente che il Legislatore ha considerato il c.d. passaggio delle consegne come un'attività "ordinaria", siccome collegata alla precarietà propria dell'incarico e come tale comprendente le operazioni necessarie alla sua successione, concludendo che nessun compenso ulteriore possa essere richiesto al condominio dall'amm.re uscente. Più difficile da comprendere la gratuità delle attività urgenti compiute ad interim sino a che venga sostituito dal nuovo amm.re.

Considerazione personale: sugli obblighi di tempestività, spontaneità e completezza del passaggio delle consegne il Legislatore recepisce la giurisprudenza consolidata sul punto secondo cui, in difetto, il nuovo amm.re potrà agire ex-art. 700 cpc (Cass. civ. 03.12.1999, Tribunale di Milano 08.07.2000, Tribunale di Milano 24.01.2000 n. 646, Tribunale di Bologna 26.05.1998, Tribunale di Milano 05.11.1992).

RISCOSSIONE FORZOSA DEGLI ONERI COND.LI

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

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

Considerazione personale: sebbene l'espressione "riscossione forzata" sia poco felice, si ritiene che si riferisca alla procedura monitoria ex-art. 63 disp. att. Cc. Non basta quindi un semplice sollecito di pagamento, ancorché del legale, in quanto non costituisce titolo esecutivo.

Considerazione personale: il termine di 6 mesi è un termine finale, ma la sua decorrenza non è chiara, secondo alcuni autori (A. Cirila) tale termine decorrerebbe "dall'ultimo giorno dell'esercizio di gestione annuale", secondo il sottoscritto invece il termine decorre dall'approvazione del rendiconto consuntivo, perché siffatta interpretazione contrasta con il principio di diritto per cui l'amministratore può agire per il recupero giudiziale degli oneri a bilancio preventivo sino a quanto non sia terminato il relativo esercizio (ex plurimis Cass. civ. 12.02.1993 n. 1789).

RINNOVO TACITO

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata.

Considerazione personale: fino ad oggi non esisteva nel diritto condominiale la conferma tacita, ma solo la nomina, la revoca e la prorogatio, secondo cui anche dopo la cessazione dalla carica per scadenza del termine l'amm.re conserva ad interim tutti i suoi poteri (Cass. civ. 25.03.1993 n. 3588, Corte Ap. Roma 30.06.1999 n. 2099). Il Legislatore quindi introduce il meccanismo semplificatore del rinnovo tacito, cosicché non ci sarà + bisogno di una delibera espressa di nomina e non sarà + necessario inserire all'o.d.g. la voce "nomina/revoca dell'amm.re".

L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

REVOCA

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo [c/c], i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

REVOCA ASSEMBLEARE: la revoca può essere deliberata dall'assemblea dei condòmini in ogni momento e senza il bisogno di specifici motivi di doglianza e/o addebiti, ma se manca la giusta causa, l'amm.re ha diritto al risarcimento dei danni. Il quorum deliberativo per la revoca è rimasto immutato ex-art. 1136/4 c.c., cioè sia in 1[^] che in 2[^] convocazione la maggioranza degli intervenuti che rappresenti la 1/2 del valore dell'edificio.

REVOCA GIUDIZIALE: il procedimento di revoca giudiziale dell'amm.re può essere promosso anche da un solo condòmino, previa convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione per per revocare l'amm.re, se l'assemblea non delibera la revoca, il condòmino che ha preso l'iniziativa può adire il Tribunale per la revoca giudiziale. Il procedimento si articola come un giudizio di risoluzione anticipata e definitiva del rapporto di mandato tra tutti i condòmini e l'amm.re. Opera il generale principio in materia di inadempimento delle obbligazioni, per cui il condòmino che agisca in giudizio per la risoluzione del mandato deve solo provare la fonte del suo diritto a conseguire l'adempimento dell'obbligo gestorio, limitandosi ad allegare la circostanza dell'inadempimento dell'amm.re, mentre l'amm.re convenuto è gravato dall'onere della prova del fatto estintivo della pretesa revoca, costituito dall'avvenuto adempimento degli obblighi di gestione. Procedimento di revoca giudiziale regolato dall'art. 19 che modifica l'art. 64 Disp att. C.c., stabilendo che si tratta di un proc.to di volontaria giurisdizione di competenza del Tribunale, trattato in camera di consiglio deciso con decreto motivato, sentito l'amm.re in contraddittorio con il ricorrente, reclamabile avanti alla Corte d'Appello entro 10 gg dalla notifica o dalla comunicazione. In caso di accoglimento il condòmino ha diritto al rimborso delle spese del giudizio nei confronti del condominio, il quale si può rivalere nei confronti dell'amm.re revocato.

Attenzione: il Legislatore prevede come criterio generale di revoca per giusta causa la presenza di "gravi irregolarità", cioè di gravi anomalie non solo contabili, .

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

L'elenco non è tassativo, ma va integrato con le altre fattispecie di volta in volta elaborate dalla giurisprudenza, cosicché costituiscono gravi irregolarità:

- l'omessa ripartizione dei consumi dell'acqua;
- l'utilizzazione di tabelle millesimali difformi;
- la trasmissione di un verbale di assemblea dove si attacca duramente il condòmino dissenziente con espressioni grossolane e poco riguardo e con ripetuti avvertimenti circa ricorsi al giudice penale;
- l'aver influenzato l'assemblea per l'assunzione di particolari delibere, caldeggiando soluzioni gradite ad alcuni condòmini e malaccette da altri.

In senso opposto non sussiste il presupposto del "fondato sospetto di gravi irregolarità":

- il rifiuto opposto dall'amm.re al condòmino che pretenda di ritirare, per effettuarne un controllo, tutti i doc.ti cond.li (Tribunale Parma 12.03.1999);
- l'informativa da parte dell'amm.re di un contenzioso con un condòmino con ritardo di c.ca 4 mesi (Tribunale Napoli 24.11.1994);
- l'iniziativa dell'amm.re che, a fronte di gravi e comprovate esigenze di amm.ne e sul presupposto dell'inattività dei condòmini nella convocazione dell'assemblea – decida di aumentare le quote cond.li senza autorizzazione dell'assemblea (Tribunale Foggia 18.02.1997);

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale [il Legislatore aggrava l'ipotesi già prevista dall'art. 1129/3 cc] , il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge [art 1117 ter/2 cc delibere di modifica della destinazione d'uso delle parti comuni, art. 1117 quater cc delibera per la tutela della destinazione d'uso delle parti comuni, art. 1120/3 cc delibera per le innovazioni afferenti il miglioramento degli impianti di sicurezza del condominio, il superamento delle barriere architettoniche, il miglioramento del consumo energetico etc, art. 1122 bis/3 cc delibere sull'installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque genere di flusso informativo che richiedano modifiche di parti comuni, art. 69/2 disp. att. Cc delibere di conferimento della legittimazione passiva nei giudizi di revisione delle tabelle millesimali per eviare la chiamata in causa di tutti i condòmini];

2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea [il Legislatore ha recepito un orientamento giurisprudenziale consolidato, secondo cui l'amm.re è responsabile per la mancata esecuzione delle delibere assembleari, sul tema vd. [Cass. civ. 05.01.2000 n. 31](#) che aveva ritenuto reponsabile l'ammre cond.le per aver

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

omesso di far riparare il tetto in esec.ne di delibera ass.re, in senso conforme Cass. civ. 14.06.1976 n. 2219];

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma [il Legislatore recepisce un orientamento giurisprudenziale consolidato, da ultimo Cass. civ. [Sez. I, 10.05.2012 n. 7162](#) ; in senso conforme Tribunale di Salerno 03.05.2011, Tribunale di Roma 24.08.2009, Tribunale di Milano 11.11.2006, Tribunale di Roma 08.06.2006, Tribunale di Milano 09.09.2001 n. 6566, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere 17.07.1997, Tribunale di Genova 16.9.1993, Tribunale di Milano 29.9.1993, Tribunale di Milano 08.09.1991 n. 6566, Tribunale di Milano 26.06.1986 n. 5517);

4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini ["condomini o condòmini"? Direi entrambi, cioè il legislatore sanziona l'amm.re che versi su un c/c a sé intestato somme spettanti ad un condominio , ma anche l'amm.re che versi su un c/c intestato ad un condominio somme spettanti ad altro condominio, ma anche l'amm.re che oprei compensazioni arbitrarie con i condòmini];

5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6) [registro anagrafe cond.le], 7) [registro verbali, registro nomina/revoca e registro contabilità] e 9) [rifiuto di fornire attestazione dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti pendenti];

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo [dati dell'amm.re].

Considerazione personale: di tutti i motivi di revoca occorre dare un'applicazione di BUON SENSO, perché altrimenti un'interpretazione formalistica determinerebbe un aumento esponenziale ed indiscriminato dei giudizi di revoca dell'amm.re.

DIVIETO DI RI-NOMINA

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

Considerazione personale: il divieto dovrebbe essere limitato all'esercizio successivo alla revoca.

COMPENSO

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

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

Considerazione personale: la finalità della norma è quella di evitare ai condòmini la spiacevole sorpresa di compensi aggiuntivi in sede di rendiconto consuntivo. Tuttavia la sanzione della nullità della nomina, oltre che eccessiva, non sembra conforme all'istituto della nullità in generale, che consegue alla non conformità alla legge dell'atto e/o del negozio al momento della genesi.

Attenzione: nel caso di rinnovo/conferma, al fine impedirne la nullità, basta il richiamo alla precedente misura del compenso, con la eventuale previsione di un aumento percentuale o l'aggiunta di ulteriori voci di costo.

MANDATO

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.

Attenzione: il Legislatore espressamente riconduce l'incarico dell'amm.re cond.le al contratto di mandato con rappresentanza, seppure con connotati di natura pubblicistica, che comportano per es. l'attribuzione legale di alcuni particolari diritti e doveri e anche l'obbligatorietà della nomina.

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

Art. 10 – nuovo art. 1130 cc

ATTRIBUZIONI DELL'AMM.RE

Considerazione personale: ampliamento delle attribuzioni dell'amm.re.

1. L'[articolo 1130 del codice civile](#) è sostituito dal seguente:

«Art. 1130. - (Attribuzioni dell'amministratore). - L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 [polizza professionale, c/c condominiale e riscossione forzata degli oneri cond.li tec.] e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

VECCHIE ATTRIBUZIONI

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio; **nn modifica**
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini; **nn modifica**
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; **nn modifica**
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio; **nn modifica**

NUOVE ATTRIBUZIONI:

- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;

Considerazione personale: superfluo, in quanto rientrante nei doveri di gestione dei beni comuni, soprattutto da quando il condominio è diventato sostituito d'imposta). Ad esempio: l'amm.re è referente per il condominio nei confronti degli uffici finanziari ex-art. 32 ter DPR 600/73, deve fare la comunicazione annuale all'anagrafe tributaria su beni e servizi acquistati dal condominio ex-art. 7/9 DPR 605/73 ed è obbligato alla r.a. d'acconto sui pagamenti effettuati dal condominio e sui compensi professionali percepiti dallo stesso amm.re.

- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

Unico soggetto legittimato passivo dell'azione per il recupero degli oneri codominiali è il condòmino (in tale senso è consolidata la giurisprudenza di legittimità: Cass. Civ. Sez. II 12.1.1994 n. 246, 28.10.1993 n. 10719, 14.7.1988 n. 4606, 04.07.1952 n. 1998; in senso conf. nella giurisprudenza di merito Trib. Milano Sez. VIII 9.5.2006, Trib. Nocera Inferiore 6.5.1999), ciò posto il Legislatore recepisce la giurisprudenza consolidata sul "dovere di individuare

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

il vero condòmino obbligato al pagamento degli oneri cond.li mediante consultazione dei registri imm.r? SSUU 08.04.2011 n. 5035, nonché circa l'obbligazione di ricerca dei condòmini trasferitis? Cass. civ. 28.11.2000 n. 15283.

Considerazione personale: l'obbligo dell'anagrafe cond.le è in linea con l'inapplicabilità del principio dell'apparenza in ambito cond.le posto da Cass. S.U. n. 5035/2002 e da ult. ribadito da Cass civ. 21.11.2012 n. 20562.

Considerazione personale: non si comprende la ragione dell'estensione dell'obbligo dell'anagrafe in relazione ai diritti personali di godimento. Tale nuovo obbligo contrasta anche con la disposizione del del c.d. "Decreto sviluppo", che all'art. 5/4 esonera dalla comunicazione p.s. per cessione di immobili.

Considerazione personale: secondo interpretazione letterale l'amm.re dovrebbe inserire in anagrafe anche i provv.ti giudiziali di assegnazione della casa coniugale, visto che secondo giurisprudenza di legittimità costante, il diritto riconosciuto al coniuge, non titolare di proprietà o di godimento, sulla casa coniugale, ha natura di atipico diritto personale di godimento e non già di diritto reale (da ultimo si veda Il Sole 24 Ore del 19.11.2012), in tale senso si veda l'art. 4/12 *quinquies* D.L. 16/12 che, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, stabilisce che *"l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta in seguito a provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende a titolo di diritto di abitazione"*.

Considerazione personale: cosa intenda il Legislatore per "condizioni di sicurezza" di ciascuna unità imm.re è un mistero. Altrettanto misteriosa è la regione dell'acquisizione di tale documentazione. Tuttavia potrebbe riferirsi ai certificati degli impianti delle singole unità imm.ri (elettrico, termico, idraulico ed antenna), quando esistente anche il fascicolo dell'opera allegato al P.S.C., infine nei Comuni colpiti da sisma le perizie e le analisi sulle condizioni statiche e sismiche delle unità imm.ri.

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

Considerazione personale: superfluo, in quanto rientrante nei doveri di gestione dei beni comuni.

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Art. 18 – nuovo art. 63 Disp. att cc

RECUPERO ONERI COND.LI

1. L'articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, di cui al regio decreto 30 marzo 1942, n. 318, è sostituito dal seguente:

«Art. 63. - Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, [**salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea" art. 1127/9 CC**] ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

CREDITI DEL CONDOMINIO VERSO I CONDOMINI: unico soggetto legittimato passivo dell'azione promossa ex-art. 63 disp. att. c.c. è il condòmino (in tale senso è consolidata la giurisprudenza di legittimità: Cass. Civ. Sez. II 12.1.1994 n. 246, 28.10.1993 n. 10719, 14.7.1988 n. 4606, 04.07.1952 n. 1998; in senso conf. nella giurisprudenza di merito Trib. Milano Sez. VIII 9.5.2006, Trib. Nocera Inferiore 6.5.1999). Nel caso poi di eredità giacente l'amm.re è tenuto a provocare la nomina di un curatore dell'eredità giacente ex-artt. 528 ss cc e 781 ss cpc.

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

CREDITI DEI TERZI VERSO IL CONDOMINIO : il legislatore codifica il DOVERE DI SALVAGUARDIA DELL'ASPETTATIVA DEL TERZO CREDITORE COND.LE già sancito in giurisprudenza, cosicché l'amm.re non deve ottenere il consenso dei condòmini interessati né interpellarli.

Se poi l'amm.re non fornisce al creditore i dati sulla morosità cond.le, questi potrà adire l'autorità giudiziaria chiedendo un d.i. per la consegna dei dati e, in caso d'urgenza, potrà agire ex-art. 700 cpc (in tal senso vi veda Tribunale di Pescara 20.02.2009).

Inoltre, l'amm.re che omette di fornire i dati dei morosi ai creditori del condominio può essere revocato per giusta causa ex-art. 1129/12 n. 7 cc.

Il Legislatore sembrerebbe quindi avere recepito l'evoluzione giurisprudenziale che parte della solidarietà, poi passa alla parziarietà (SSUU 08.04.2008 n. 9148), poi passa alla solidarietà interna Cass. civ. 21.10.2011 n. 21907, infine sembra ritornare alla "SOLIDARIETA' IMPROPRIA, per cui nei confronti dei terzi creditori del condominio esiste un'obbligazione solidale tra i condòmini morosi e quelli solventi, nella quale però i singoli debitori hanno un grado diverso, essendo in ogni caso tutti obbligati per l'intero. Il debito del condòmino in regola con i pagamenti verso il terzo creditore, per quanto sussidiario, sarebbe solidale, ma in senso improprio" (Antonio Scarpa su Il Sole 24 Ore).

Il legislatore codifica quindi l'AZIONE SURROGATORIA DI CARATTERE DERIVATIVO E SECONDARIO del terzo creditore nei confronti dei condòmini morosi, cioè in via eccezionale consente al terzo creditore si sostituirsi all'amm.re nel diritto di riscuotere i contributi cond.li. Quindi il terzo creditore deve citare sia il condòmino moroso che l'amm.re cond.le al quale intende surrogarsi.

Poi, il legislatore codifica poi l'AZIONE SURROGATORIA PRIMARIA del terzo creditore nei confronti dei condòmini solventi, in via sussidiaria, cioè previa preventiva escussione dei morosi.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Considerazione personale: viene apparentemente semplificata la procedura per la sospensione dei servizi comuni, eliminando il requisito della previsione del regolamento cond.le. ora restano 2 requisiti: 1) che i servizi siano suscettibili di utilizzazione separata, 2) che la morosità sia protratta x almeno 6 mesi.

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

I servizi da sospendere possono essere: acqua, riscaldamento e tutti i servizi suscettibili di godimento separato. Sono esclusi dalla sospensione la pulizia, il portierato, l'ascensore (salvo sia munito di chiave d'accesso o sia installato un dispositivo che salti il piano del moroso).

Normalmente la sospensione dei servizi comporta l'esecuzione di opere interne all'unità imm.re, quindi se il moroso si frappone all'esecuzione delle opere, l'amm.re può adire l'autorità giudiziaria ex-art. 700 cpc (da ult. Tribunale Busto Arsizio 24.12.2010, Tribunale di Milano 19.10.1998 n. 11384).

Particolarità della Provincia di RE: è stato siglato un accordo tra Iren spa ed i comuni reggiani che, tra l'altro, prevede una garanzia di servizio per quei nuclei familiari morosi, nei quali sono presenti minori, anziani non autosufficienti e persone affette da patologie invalidanti: in questi casi viene garantita l'erogazione del servizio minimo (senza procedere al distacco dell'utenza) di acqua, gas, energia elettrica e teleriscaldamento, in relazione alle indicazioni dei servizi sociali del comune di residenza, per poi concordare un piano di rientro delle bollette arretrate. Ai nuclei familiari rientranti nella sfera di applicazione dell'accordo, in particolare ove vi è presenza di minori, anziani non autosufficienti e persone affette da patologie invalidanti, viene garantita l'erogazione del servizio minimo (senza procedere al distacco dell'utenza) di acqua, gas, energia elettrica e teleriscaldamento, in relazione alle indicazioni dei servizi sociali del comune di residenza, al fine di concordare un piano di rientro delle bollette arretrate.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nn modifica = SOLIDARIETA', in tal senso vd. anche Cass. civ. 27.02.2012 n. 2979.

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

SOLIDARIETA' = disposizione opportuna che rafforza la tutela del condominio, ma non si comprende il motivo della richiesta di copia conforme, che pare eccessiva.

Sulla SOLIDARIETA' vd. anche art. 67/8 disp. att. c.c. secondo cui "il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi cond.li dovuti all'amm.ne cond.le", ponendo così fine ad un lungo contrasto giurisprudenziale che recentemente si era orientato in senso

Piazza Unità d'Italia n. 61
42017 Novellara (RE)
tel. 0522 661316
fax 0522 758584
mail: rs.villa@ius-law.net

diametralmente opposto specificando che *“l’usufruttuario è direttamente tenuto, nei confronti del condominio , al pagamento delle spese condominiali di amministrazione e manutenzione ordinaria, mentre non vi è tenuto il nudo proprietario, neppure in via sussidiaria o solidale”* (Cass. civ. 16.02.2012 n 2236), cosicché unico legittimato passivo dell’azione monitoria per le spese ordinarie è solo l’usufruttuario, mentre unico legittimato passivo dell’azione monitoria per le spese straordinarie è solo il nudo proprietario.

Avv. Roberto Serafino Villa