

# *Riforma condominio: la nuova figura dell'amministratore*

Dopo un lunghissimo e travagliato iter parlamentare è finalmente diventata legge, con la definitiva approvazione da parte del Senato il 20 novembre 2012, attesissima riforma del condominio, autentica «svolta storica» all'interno del nostro ordinamento civilistico, perché da oltre settant'anni le norme condominiali aspettavano di essere rivedute e modificate.

I punti più qualificanti riguardano, naturalmente, la figura dell'amministratore, fulcro dell'intero sistema. Il ruolo dell'amministratore, all'interno e all'esterno di quel «microcosmo» che è il fabbricato condominiale, è fondamentale: con l'andar del tempo l'attività di gestione che egli è chiamato a svolgere è divenuta sempre più complessa, arricchendosi di adempimenti burocratici, doveri fiscali, responsabilità civili e penali, tant'è che è invalso l'uso di affidare a professionisti esterni, specificamente preparati, la gestione amministrativa condominiale, nell'acquisita consapevolezza che ormai essa non può più essere tenuta dal condomino più capace o semplicemente più disponibile a farsene carico, il quale, per quanto diligente possa essere nell'espletamento dell'incarico, ben difficilmente è in possesso delle conoscenze che attualmente necessitano per lo svolgimento di questa attività.

Ciò spiega perché il legislatore, a tanti anni di distanza dall'entrata in vigore del codice civile, abbia avvertito la necessità di «professionalizzare» la figura, definendone con chiarezza i poteri, i doveri e le responsabilità, e prevedere allo stesso tempo un'adeguata tutela dei diritti dei condòmini e dei terzi.

L'articolo 9 della legge di riforma, nel sostituire l'art. 1129 del codice civile, stabilisce puntualmente gli obblighi dell'amministratore, non previsti dalla precedente normativa.

## Questi tra i principali:

- a) necessità di fornire ai condòmini, al momento della nomina, oltre ai propri dati anagrafici, una serie di ulteriori dati e strumenti di pubblicità per consentire la valutazione delle sue qualifiche e del suo operato;
- b) tenuta del registro dei verbali di assemblea e di nomina e revoca dell'amministratore, nonché del registro di contabilità;**
- c) obbligo, su richiesta dell'assemblea, di stipulare, a carico dei condòmini, una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato;** là dove, nel periodo del suo incarico, l'assemblea delibera lavori straordinari, l'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza all'importo di tali lavori.

**A tutela dei condòmini è poi previsto che, qualora l'amministratore fosse titolare di una polizza generale, questa debba essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca per lo specifico condominio le medesime condizioni previste la polizza individuale;**

- d) obbligo di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o dai 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. La previsione, recependo un orientamento già consolidato in giurisprudenza, risponde ad un'esigenza di trasparenza e di informazione, in modo che ciascun condòmino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi, nonché ad un'esigenza di chiarezza e di facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale;
- e) obbligo di eseguire prontamente il c.d. «passaggio di consegne» nel caso di cessazione dall'incarico (a qualsiasi titolo), e, sempre in tal caso, l'ulteriore obbligo di porre in essere le attività «urgenti», il tutto senza pretendere compensi aggiuntivi;
- f) dovere di provvedere (salvo espressa dispensa dell'assemblea) alla riscossione forzata dei crediti condominiali entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso;
- g) dovere, a pena di nullità della nomina, che all'atto dell'accettazione dell'incarico, di indicare con precisione ed univocità l'importo del relativo compenso;
- h) obbligo di affissione sul fabbricato amministrato (in posizione visibile) della cd. «targa» dell'amministratore che garantisca la sua individuazione pubblica, con l'implicita finalità di renderlo prontamente contattabile in caso di necessità. Detto obbligo è esteso anche al singolo condòmino incaricato di attività di gestione nel caso di mancanza di un formale amministratore;

Ulteriori obblighi a carico dell'amministratore di condominio attengono al dovere di fornire al singolo condomino che ne faccia richiesta le opportune attestazioni in ordine allo stato dei pagamenti e delle pendenze giudiziali, all'esecuzione degli adempimenti fiscali (art. 10), alla convocazione annuale dell'assemblea per la presentazione del rendiconto (art. 10), al dovere di redigere il rendiconto con le indicazioni delle voci di entrata e di uscita e di ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, nonché al dovere di tenere la contabilità secondo precisi criteri (art. 11).

Specifici requisiti soggettivi sono poi prescritti dal nuovo art. 71bis disp. att. c.c. In particolare, potranno svolgere l'attività di amministratore di condominio coloro:

- a) che abbiano il godimento dei diritti civili;
- b) che non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a 2 anni e, nel massimo, a 5 anni;
- c) che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non siano interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Qualora l'amministratore venga nominato tra i condòmini dello stabile i requisiti di cui alle lettere f) e g) non saranno necessari. Non occorrerà, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né aver frequentato un corso di formazione iniziale, né svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale. A quanti, poi, hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno 1 anno nell'arco dei 3 anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma della disciplina condominiale, sarà consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g); resta salvo l'obbligo di formazione periodica. Per tali soggetti non saranno richiesti, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né l'aver frequentato un corso di formazione iniziale.

L'incarico di amministratore di condominio può essere assolto anche dalle società di cui al Titolo V del Libro V del codice civile (società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata). In questi casi, 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 le società prestano i servizi.

## ***Riforma del Condominio, i sottotetti diventano parti comuni***

I sottotetti diventano a tutti gli effetti parti comuni del condominio. A stabilirlo è il nuovo art. 1117 del codice civile, modificato dalla Riforma del Condominio approvata in Senato la scorsa settimana e in attesa della pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*. Anche i pilastri e le travi portanti dell'edificio saranno, d'ora in poi, considerate parti comuni.

Il nuovo art. 1117 del codice civile individua come proprietà comuni dei condomini, anche se aventi diritto a godimento periodico (e se non risulta il contrario dal titolo) le seguenti parti: il suolo, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate. A questo elenco, come detto, andranno aggiunti anche i pilastri e le travi portanti.

Ma la Riforma del Condominio indica come parti comuni anche i "sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune". Rimangono sempre parti comuni anche le aree destinate a parcheggio e i locali per i servizi comuni (lavanderia, stenditoi, portineria e alloggio del custode). Non cambia nulla per le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune come ascensori, impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati per la distribuzione del gas, l'energia elettrica, il riscaldamento e la ricezione radiotelevisiva.

### **Maggior tutela delle destinazioni d'uso della parti comuni**

La Riforma del Condominio introduce anche una maggiore tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni. Viene infatti aggiunto al codice civile l'articolo 1117-*quater* che recita così: "in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per fare cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma".