

# Da oggi in vigore la riforma del condominio: come cambia la figura dell'amministratore

**Autore:** Redazione

**In:** Diritto civile e commerciale

Anna Costagliola

Trascorso il periodo di sei mesi dalla pubblicazione in Gazzetta della L. 220/2012, da oggi entra in vigore l'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.

La nuova legge introduce una profonda e radicale riorganizzazione delle norme disciplinanti la materia condominiale, muovendosi in una duplice direzione:

a) da un lato recepisce gli orientamenti giurisprudenziali che in questi anni hanno proposto letture innovative di alcune disposizioni codicistiche, sopperendo di fatto all'assenza di una puntuale e aggiornata regolamentazione legislativa;

b) dall'altro affronta e risolve tematiche che l'evoluzione tecnologica e i cambiamenti sociali hanno reso sempre più rilevanti in ambito condominiale (si pensi alla possibilità di installare impianti per la produzione di energia rinnovabile o agli aspetti connessi agli strumenti di sorveglianza tecnologica).

I punti più qualificanti della riforma riguardano 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. 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) al momento della nomina, l'amministratore è tenuto a fornire ai condòmini, 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) su richiesta dell'assemblea, l'amministratore è tenuto a stipulare 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) l'amministratore deve 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 forzosa dei crediti condominiali entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso;

g) a pena di nullità della nomina, si prevede che all'atto dell'accettazione dell'incarico, l'amministratore indichi 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 condòmino 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).

L'amministratore dura in carica 1 anno ed è nominato, in via ordinaria, dall'assemblea dei condomini e, quando questa non vi provvede, dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario. Il suo rinnovo per un'eguale durata è automatico, salvo revoca espressa dell'assemblea.

Da oggi in poi potranno essere nominati amministratori di condominio solo coloro che hanno il godimento dei diritti civili, che non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, contro 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.

Inoltre, non potrà essere nominato amministratore chi sia stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, né chi sia interdetto o inabilitato o iscritto nell'elenco dei protesti cambiari.

La legge ha aggiunto requisiti anche più penetranti, poiché l'amministratore dovrà avere conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado e, prima di intraprendere la professione dovrà anche aver frequentato un corso di formazione iniziale. Come accade, poi, per tutti gli altri professionisti, anche gli amministratori dovranno curare costantemente la propria formazione frequentando corsi di aggiornamento professionale.

Particolari esenzioni sono previste per l'amministratore nominato tra i condomini dello stabile e per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione di condominio per almeno 1 anno nell'arco dei 3 anni precedenti l'entrata in vigore della riforma, per i quali potrà prescindere dal possesso del diploma di scuola superiore e dalla frequentazione del corso di formazione iniziale, rimanendo invece fermo l'obbligo di formazione periodica.

La nuova legge ha previsto maggiori possibilità di revoca per giusta causa dell'amministratore condominiale in quanto sono aumentati i casi indicati dalla norma come grave inadempienza. L'assemblea, così come può nominare l'amministratore condominiale, può anche revocarlo in ogni tempo, così come può revocarlo parallelamente l'autorità giudiziaria, sempre su ricorso dei condomini. Particolarmente apprezzabile è apparsa la specifica indicazione normativa dei casi di «grave irregolarità» a fronte dei quali è possibile chiedere la revoca dell'amministratore. L'elencazione non è tassativa ma intende operare una mera ricognizione delle ipotesi più frequenti di grave irregolarità a causa delle quali il legislatore ritiene giusta l'interruzione del rapporto di mandato tra amministratore e condominio.

<https://www.diritto.it/da-oggi-in-vigore-la-riforma-del-condominio-come-cambia-la-figura-dell-amministratore/>