

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO FRA TRADIZIONE E RIFORMA

INDICE

CAPITOLO I NATURA GIURIDICA

§ 1.1	Lo stato della questione.....	1
§ 1.2	Organo necessario.....	3
§ 1.3	Ufficio di diritto privato.....	4
§ 1.4	Contratto di mandato.....	6
§ 1.5	Contratto di amministrazione.....	11

CAPITOLO II NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

§ 2.1	Introduzione.....	20
§ 2.2	Prima della <i>Riforma</i>	20
§ 2.3	I requisiti richiesti dalla <i>Riforma</i>	25
§ 2.4	Nullità della nomina.....	30
§ 2.5	Nomina di società.....	32

CAPITOLO III LE ATTRIBUZIONI

§ 3.1	Introduzione.....	37
§ 3.2	Le nuove attribuzioni.....	42
§ 3.2.1:	<i>(segue)</i> La riscossione forzata.....	43
§ 3.2.2:	<i>(segue)</i> L'obbligo di informazione sulle liti e sulle morosità.....	47
§ 3.2.3:	<i>(segue)</i> Il registro dell'anagrafe condominiale e gli altri registri obbligatori.....	54
§ 3.2.4:	<i>(segue)</i> Il rendiconto condominiale.....	59

CAPITOLO IV RESPONSABILITA'

§ 4.1	Introduzione.....	63
§ 4.2	La precedente concezione.....	64
§ 4.3	La responsabilità dei professionisti.....	68
§ 4.4	La responsabilità del “ <i>nuovo amministratore</i> ”.....	73
§ 4.5	Conclusioni.....	87
<i>Appendice</i>		93

CAPITOLO I

NATURA GIURIDICA

§ 1.1 LO STATO DELLA QUESTIONE

Trattare della natura giuridica dell'amministratore di condominio significa affrontare un discorso assai complesso, dove dottrina e giurisprudenza hanno avuto modo di elaborare numerose teorie che potessero dare un inquadramento il più possibile completo e lineare riguardo al ruolo che l'amministratore nel tempo ha assunto¹.

Attribuire o meno all'amministratore una certa natura giuridica piuttosto che un'altra significa inquadrare il rapporto (derivante di conseguenza) amministratore – assemblea entro cardini ben differenti tra di loro. Significa riconoscere una diversa autonomia in cui l'amministratore potrà e dovrà operare; significa in sostanza, da una parte, delimitare i poteri sia dell'assemblea che dell'amministratore e, dall'altra, regolare le normali interferenze tra l'uno e l'altro soggetto, necessariamente presenti all'interno dello stabile condominiale.

Le tesi (o quantomeno parte di queste) che si sono succedute prima della *Riforma*² hanno cercato di inquadrare la figura in

1) Per un esame storico delle varie teorie che prenderemo in esame si veda CELESTE – SCARPA, *Riforma del condominio*, Milano, 2012, pp. 103 – 107, ma anche AA. VV., *Il nuovo condominio*, a cura di TRIOLA Torino, 2013, pp. 752 – 757; la tesi del contratto di mandato è sostenuta tra gli altri da TERZAGO, *Il condominio*, Milano, 2003; tra i sostenitori della figura dell'amministratore quale organo necessario in particolare BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici* in *Commentario del codice civile*, a cura di SCIALOJA e BRANCA, Bologna, 1975. Vedi inoltre BASILE, voce *Condominio negli edifici*, in enc. giur. Treccani, VIII, Roma, 1988, per il quale si tratterebbe di un ufficio di diritto privato; infine AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano, 1992, per il quale si potrebbe parlare di un tipico contratto di amministrazione.

2) Legge 11 dicembre 2012, n. 220 recante “*modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*”, in *GU Serie Generale* n. 293, del 17 dicembre 2012.

questione, e le sue innumerevoli particolarità, entro schemi contrattuali (e non solo) già disciplinanti materie suscettibili di applicazione analogica, al fine di attribuire un natura giuridica certa all'amministratore di condominio; l'avvenuta *Riforma* del 2012 ha in parte modificato la capacità persuasiva che a queste teorie era attribuibile, decretando la prevalenza di coloro che sostenevano, e sostengono tutt'ora, di intravedere nel ruolo dell'amministratore la figura di mandatario dell'assemblea.

Prima di esaminare ciascuna teoria ed evidenziarne i presupposti ricostruttivi è bene precisare che le difficoltà che si incontrano nel cercare di analizzare il rapporto intercorrente tra il ruolo assunto dall'amministratore e quello dell'assemblea sono conseguente derivazione della peculiare natura giuridica del condominio stesso.

Attribuire o meno personalità o anche sola soggettività giuridica al condominio vuol dire variare, e di molto, i poteri, i doveri, l'indipendenza, l'autonomia e le responsabilità dell'amministratore. Non volendoci dilungar su quest'ultimo punto basti ricordare che la dottrina e giurisprudenza prevalente sono concordi nel definire il condominio un mero ente di gestione, pertanto privo non solo di personalità giuridica e di autonomia patrimoniale³, ma addirittura, secondo alcuni autori, di soggettività giuridica (opinione, quest'ultima, che si fonda sulla definizione di condominio come mera comunione forzosa⁴).

3) A riguardo v. da ultimo Cass., 6 febbraio 2013 n. 2840, in *Guida dir.*, 2013, IX, p. 60; Cass., 28 marzo 2012 n. 4991, in *Arch. loc.*, 2013, IV, p. 503; Cass., 23 maggio 2012 n. 8173, in *Guida dir.*, 2012, p. 62.

4) Così come viene ricordato da CERULO, *Il condominio in generale*, p.6, in AA. VV., *op. cit.*

1.2 ORGANO NECESSARIO

Di conseguenza è sempre stata minoritaria la dottrina che, attribuendo una qualche soggettività⁵ distinta e autonoma allo “stabile condominiale” rispetto alle “singole proprietà”, riconduceva al ruolo di amministratore il concetto, mutuato dal diritto amministrativo, di organo necessario. Questo perché il tema (derivante di conseguenza) della rappresentanza organica, per alcuni⁶, sarebbe invocabile anche nei casi in cui non si abbia strettamente a che fare con soggetti dotati di personalità giuridica. Si potrebbe, cioè, ragionare in termini di organo e di rappresentanza organica, genericamente, da una parte per tutte le organizzazioni aventi attività esterna (e non solo per quelle dotate di personalità giuridica) e dall'altra con riferimento alle attività svolte da coloro, tramite i quali, l'organizzazione a modo di esistere e svolgere appunto la sua funzione (a rilevanza esterna).

D'altra parte la dottrina in esame fonda le sue basi su fondamenta, a nostro avviso, incerte. Non solo perché i poteri riconducibili all'amministratore sono predeterminati, in gran parte, per legge (e non dall'assemblea), ma anche (e soprattutto) per il non trascurabile motivo che non vi è alcun patrimonio da amministrare ovvero non c'è nessun patrimonio autonomo e distinto dai singoli proprietari per far fronte ai debiti. Questo non può che costringerci a scartare questa (seppur suggestiva) ipotesi, dato che come è stato autorevolmente sostenuto⁷ nel sistema del nostro codice civile *“la soggettività non può essere disgiunta dall'esistenza di un patrimonio del soggetto autonomo rispetto a quello dei partecipanti e nulla di tutto ciò si*

5) Si veda a riguardo GALGANO, *Il negozio giuridico*, Milano, 1988, p. 383 per cui si potrebbe parlare, in questi casi, di soggettività non accompagnata da personalità giuridica, affinché si possa conseguentemente ampliare (come vedremo) il concetto di organo.

6) CELESTE – SCARPA, *op. cit.*, p. 104.

7) TERZAGO, *op. cit.*, p. 423.

riscontra nel condominio". E questo anche alla luce delle nuove previsioni introdotte dalla *Riforma*, che pure individuano (non sappiamo in realtà quanto consapevolmente) un "*patrimonio del condominio*" (art. 1129 comma 12 n. 4 c.c.).

Proprio la necessità che al soggetto amministratore possano essere riconosciuti tutti i poteri necessari allo svolgimento delle sue funzioni (e non solo quelli strettamente previsti dal codice o dal regolamento condominiale), rendendosi così indipendente e autonomo rispetto all'assemblea, ha spinto parte della dottrina ad abbandonare il classico inquadramento, del rapporto in questione, all'interno della disciplina del contratto di mandato. Una ricerca, in sostanza, della soluzione migliore, che potesse dare risposte convincenti⁸ alle molte peculiarità presenti in materia e che avvicinasse l'amministratore di condominio ad una posizione simile a quella occupata dall'amministratore di società, pur non potendo considerare (almeno formalmente) il condominio un soggetto distinto e autonomo dai singoli condomini.

§ 1.3 UFFICIO DI DIRITTO PRIVATO

Dal canto suo la giurisprudenza, avvallata anche da parte della dottrina⁹, ha individuato nel ruolo dell'amministratore di condominio la titolarità di un ufficio di diritto privato. Tuttavia l'ufficio in questione, secondo autorevole dottrina¹⁰, non risplenderebbe di luce propria, non essendo altro che la sintesi derivante dal confronto di vari istituti, solo facendo riferimento ai quali si potrebbe capire chiaramente di cosa si tratta.

8) Che, come vedremo, non riuscirà a dare neanche lo schema classico del contratto di mandato.

9) In questo senso BASILE, *op. cit.*, p.8; MACIOCE, *Ufficio di diritto privato*, in *Enc. dir.*, Milano, 1992, p. 641.

10) AMAGLIANI, *op. cit.*, p. 132.

Questa critica è stata mossa anche alla luce di alcune sentenze¹¹, in cui la Corte pur definendo il rapporto come ufficio di diritto privato rimandava in toto alla disciplina del mandato: ad esempio la cassazione ha avuto modo di affermare, infatti, che *“l'amministratore di condominio - nel quale non e' ravvisabile un ente fornito di autonomia patrimoniale, bensì' la gestione collegiale di interessi individuali, con sottrazione o compressione dell'autonomia individuale - configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso dei suindicati interessi e realizzante una cooperazione, in ragione di autonomia, con i condomini, singolarmente considerati, che e' assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità nei rapporti tra amministratore ed ognuno dei condomini, dell'art. 1720 comma 1 c. c.”*¹². Non meno apoditticamente sempre la Corte di cassazione, pur affermando che *“l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato”*, si è limitata a concludere che è *“assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini delle disposizioni sul mandato”*¹³.

11) A riguardo Cass., 24 marzo 1981 n. 1720, in *Giur. it.*, 1981, I, c. 1574; Cass., 16 agosto 2000, n. 10815, in *Riv. giur. edil.*, 2001, p. 145; Cass., 12 febbraio 1997, n. 1286, in *Vita not.*, 1997, p. 190.

12) Cass., 12 febbraio 1997, *cit.*

13) Cass., 16 agosto 2000, *cit.*

§ 1. 4 CONTRATTO DI MANDATO

Abbiamo già fatto cenno a quello che possiamo definire l'orientamento prevalente, secondo i suoi sostenitori l'amministratore non sarebbe altro che mandatario dell'assemblea. Il legislatore, guardando al testo della *Riforma*, sembra aver avvallato la tesi del mandato, soprattutto alla luce di quanto disposto dall'art. 1129 comma 14 c.c., che attualmente recita “*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*”, rinviando, cioè, esplicitamente proprio alle disposizioni in tema di mandato. Pertanto il nuovo legislatore pur introducendo rilevanti novità in materia amministratore, è sembrato cauto sul punto, come se non volesse andare al di là di un certo limite rappresentato dal considerare rispettivamente il condominio soggetto giuridico e l'amministratore quale suo corollario organo.

Volendo accedere alla tesi prevalente siamo di fronte ad un tipo di mandato “collettivo” conferito da tutti i soci (anche quelli che si sono opposti alla sua nomina) e “con rappresentanza” (si veda al riguardo l'art. 1131 c.c.).

Che sia la prospettazione più logica e (ora) fedele al dato normativo è fuori discussione, ma non possono d'altro canto tacersi le sue spiccate peculiarità; si è, infatti, giustamente notato in dottrina¹⁴ come non sia del tutto corretto (o quantomeno canonico) parlare di rappresentanza tutte le volte in cui, da una parte, non ci sia una perfetta sostituzione (o interscambiabilità) tra le attività compiute dal rappresentante e quelle che potrebbe in potenza compiere direttamente il rappresentato¹⁵ e, dall'altra, tutte le volte in cui il rappresentante non persegua necessariamente (o comunque non

14) AMAGLIANI, *op. cit.*, p. 119.

15) NATOLI, *La rappresentanza*, Milano, 1977, p. 25.

esclusivamente) l'interesse del rappresentato.

La figura dell'amministratore di condominio sembra, infatti, essere caratterizzata da entrambe le discrepanze ora evidenziate.

Per quanto attiene alla prima manca, nella specie, la eguale legittimazione al compimento di alcune (a dire il vero molte) attività, che il legislatore attribuisce all'amministratore e a lui solo. Come esempio rappresentativo dell'impossibilità di interferenza da parte dei rappresentati (o presunti tali) nella sfera di attività del soggetto rappresentante (l'amministratore) si consideri l'art. 1134 c.c. per cui *“il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso (...)”*.

Ciò potrebbe condurre il nostro ragionamento ad inquadrare la fattispecie in esame nella rappresentanza legale¹⁶, in quanto essa prescinde dal potere di iniziativa degli interessati ed è caratterizzata da una certa autonomia nell'esercizio dei poteri del rappresentante. Il rappresentato (incapace), infatti, non può agire in concorrenza col rappresentante, non può ostacolare l'esercizio della rappresentanza e non può paralizzarla.¹⁷ Tale accostamento è poi ulteriormente avvalorato se al concetto di rappresentanza legale si riconduca quello di rappresentanza necessaria e si reputi che rappresentanza necessaria si abbia in materia condominio¹⁸.

Oltre che per un giudizio di opportunità che non sembra permettere l'estensione della disciplina in questione al di fuori dei confini a lei propri e cioè nelle sole ipotesi in cui si sia di fronte a soggetti incapaci, più efficacemente basti rilevare che tale accostamento non risolve affatto i punti che ci siamo prefissati di affrontare. La configurabilità dell'amministratore quale

16) BENACCHIO, *Il condominio edilizio*, Padova, 1962, p. 50.

17) PUGLIATTI, *Studi sulla rappresentanza*, Milano, 1965, p. 507.

18) In tal senso argomenta AMGLIANI, *op. cit.*, p. 126-127.

rappresentante legale dei singoli condomini, infatti, incontra gli stessi ostacoli che si materializzano allorché si consideri l'amministratore quale rappresentante volontario (conseguenza del contratto di mandato con rappresentanza). Infatti il rappresentante legale, non diversamente da quello negoziale, non opera se non in sostituzione del rappresentato, il quale, se non versasse nelle condizioni che hanno portato al suo *status* di incapacità, avrebbe potuto autonomamente svolgere suddette attività, e in suo esclusivo interesse.

Scartata (o comunque ritenendola non risolutiva) l'ipotesi di rappresentanza legale, rimane ancora da affrontare l'analisi della seconda discrepanza (o se vogliamo peculiarità), di cui, del resto, abbiamo già accennato qualcosa.

L'amministratore di condominio opera in rappresentanza di un interesse ulteriore e distinto da quello dei singoli condomini e diverso anche dalla loro mera somma, è possibile, infatti, intravedere in alcuni suoi poteri il perseguimento di un interesse superiore e unitario riferibile a quello del condominio stesso.

Pur non volendo accedere alla tesi secondo cui al condominio sarebbe attribuibile una qualche soggettività distinta dai singoli proprietari, sembra, però, innegabile che l'amministratore su questo punto non svolga la classica funzione di rappresentante a cura degli esclusivi interessi dei rappresentati (i condomini appunto). E che il soggetto amministratore non agisca come ci si potrebbe aspettare, avendo qui definito il rapporto amministratore – assemblea entro gli schemi del contratto di mandato, lo si comprende da alcune previsioni (come vedremo) presenti nel codice.

Lo stesso legislatore ha, da una parte, chiaramente optato con le sue previsioni (modificate con la *Riforma* proprio per accentuarne i caratteri di mandatario e non dare adito a possibili fraintendimenti),

verso un inquadramento che potremmo ormai definire classico, parlando espressamente, con il nuovo art. 1129 c.c., di atti compiuti nell'“*esercizio del mandato*” e di “*revoca del mandato*” (art. 1129 comma 14 c.c.), ma dall'altra ha poi accentuato i poteri dell'amministratore fino a dotarlo di poteri che possono andare contro lo stesso condomino (presunto rappresentato). Si faccia riferimento all'art. 63¹⁹ disp. att. c.c. per cui “(...) *l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa (l'assemblea), può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione (...)*”; da qui alcune importanti considerazioni: innanzitutto il fatto di per sé rappresentato dalla norma risulta chiaramente emblematico di tutti i ragionamenti fatti finora evidenziando in modo chiarissimo la peculiarità (o, come abbiamo avuto modo di definirla in precedenza, discrepanza) dell'amministratore dal modello classico di rappresentanza. Infatti in questo caso si giunge facilmente alla constatazione che l'amministratore non persegue l'interesse del singolo condomino. Se poi non bastasse si consideri inoltre l'art. 1131 c.c. per cui l'amministratore “(...) *può agire in giudizio sia contro i condomini che contro i terzi*”.

In secondo luogo si deve chiarire come la previsione ex art. 63 disp. att. c.c. fosse già presente prima della *Riforma*, ma il legislatore del 2012 abbia voluto aggiungere al dispositivo in esame la precisazione “*senza bisogno di autorizzazione di questa*”, in questo modo ancorando il potere in questione non a specifica autorizzazione assembleare, bensì alla sola approvazione del riparto, accentuandone

19) Si riporta il testo del co. 1 dell'art. 63 disp. att. c.c. “*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, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.*”

l'indipendenza.

A questo punto necessita valutare se le scelte operate dal nuovo legislatore, non da ultimo con i sopracitati ed espressi rimandi normativi alla disciplina del mandato, siano una decisa e consapevole presa di posizione in favore di quest'ultima tesi ora esposta (pur con tutte le forzature a suo tempo evidenziate), oppure a questi espliciti richiami si possa attribuire efficacia non determinante al fine della qualificazione giuridica della figura di amministratore.

Ciò detto, in ultima analisi, si può ipotizzare una ricostruzione giuridica in termini differenti della figura dell'amministratore o il dato normativo vincola totalmente le nostre scelte verso l'accettazione dell'amministratore quale semplice mandatario?

Certamente i sostenitori della teoria del contratto di mandato hanno trovato nel nuovo testo un sicuro appiglio per rinforzare la loro, già preesistente, tesi²⁰; ma a ben vedere, però, detti rimandi, seppur espliciti, non sono “vincolanti”. Con l'art. 1129 c.c., infatti, il rimando alla disciplina del mandato è da operare “*per quanto non disciplinato dal presente articolo*” pertanto non si vedono ostacoli ad attribuire a questo dettato normativo portata unicamente residuale. E' da considerare, poi, che di tale pratica si assiste all'interno di altri numerosi articoli e discipline delle quali, certamente, non si mette in dubbio la loro autonomia rispetto alle materie richiamate; lo stesso capo disciplinante il condominio del resto si chiude con l'art. 1139 c.c. dal quale emerge che “*per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale*”.

20) Vedi tra gli altri CELESTE – SCARPA, *op. cit.*, p. 105.

§ 1.5 CONTRATTO DI AMMINISTRAZIONE

Le considerazioni fatte finora ci portano, dunque, a dar conto di un'interessante tesi riconducibile ad Amagliani²¹ per il quale “*le gravi obiezioni che possono essere sollevate in limine nei confronti di tutte le tesi proposte*”, porterebbe alla conclusione per cui “*si tratterebbe, in sostanza, di un contratto non assimilabile al mandato, e quindi di un nuovo tipo di contratto, ma nel contempo di un contratto tipico, in quanto disciplinato dalla legge: il contratto di amministrazione di condominio*”.

A nostro avviso le argomentazioni avanzate dall'A. a sostegno della sua tesi sono convincenti e supportate da un ragionamento giuridico logico e lineare che potrebbe risolvere una volta per tutte la questione così annosa della natura giuridica dell'amministratore di condominio: conciliare un atto di autonomia privata (quale appunto sarebbe il contratto di amministrazione di condominio) con la obbligatorietà della nomina ex art. 1129 c.c. e con la (pre)determinazione legale dei poteri conferiti all'amministratore ex art. 1130 c.c., non sembra essere impresa impossibile; nulla vieta, infatti, che un obbligo ancorché legale possa essere adempiuto mediante atto di natura negoziale. Inoltre non sembra assumere rilevanza decisiva la determinazione da parte del codice dei poteri conferiti all'amministratore, essendo questa conseguenza e dimostrazione del fatto che l'interesse dei soggetti, in questo ambito, è interamente tipizzato dal legislatore e non esige un'ulteriore processo di individuazione e adattamento da parte dell'assemblea.

La portata di tali confutazioni non sarebbe tale da costringerci a scartare questa tesi, come non sembra poter essere di alcun rilievo la circostanza che all'interno del codice sia assente, nelle norme specifiche che regolano (meglio regolerebbero) l'istituto in questione,

21) AMAGLIANI, *op. cit.*, p. 134.

ogni riferimento espresso alla nozione di contratto.

Precedentemente alla *Riforma* questione dibattuta riguardava la necessità o meno dell'accettazione da parte del soggetto nominato come amministratore, il fatto che il codice nulla disponesse allora era superato dall'A., sempre nella medesima ottica argomentativa, con l'assunto che pur in mancanza di accettazione espressa si sarebbe assistito ad un'accettazione *per facta concludentia*. Oggi la questione sembra essere risolta (per altro favorevolmente all'inquadramento del rapporto all'interno dell'ambito contratto di amministrazione) con l'art. 1129 comma 2 c.c. il quale prevede che l'amministratore comunichi “*contestualmente all'accettazione della nomina*” una serie di dati che lo riguardano.

Se di contratto autonomo si tratta, è necessario individuare le parti del negozio giuridico. Non sembra difficile riconoscere la natura di delibera assembleare all'atto di nomina dell'amministratore, dato che molte previsioni dispongono esplicitamente in tal senso come l'art. 1136 comma 4 c.c., più arduo sembra invece qualificare la natura dell'interesse dietro a quella (delibera assembleare) che può essere definita una vera e propria proposta contrattuale.

Proprio la natura dell'interesse sotteso alla stessa struttura dell'atto da cui scaturisce il regolamento contrattuale, può permetterci di parlare di parte contrattuale unitaria pur in presenza di una pluralità di soggetti (i condomini che costituiscono l'assemblea appunto). E di interesse comune promanante dal gruppo dei condomini si assisterebbe proprio nella formulazione della proposta contrattuale (in quanto tale atto a rilevanza necessariamente esterna), cioè nella delibera assembleare. In questi termini si riesce a spiegare tutte le particolarità della rappresentanza che assume l'amministratore di condominio e che, come abbiamo sopra spiegato, sono i più grossi ostacoli all'accettazione dell'amministratore quale mandatario.

Infatti se il rapporto gestorio derivante dal contratto di mandato obbliga il mandatario a compiere uno o più atti giuridici nell'interesse del mandante e di lui solo, il rapporto (di gestione) che si instaura nel contratto di amministrazione riguarda il gruppo unitamente inteso quale parte del contratto medesimo. Con la naturale conseguenza che in questo caso l'amministratore non dovrà fare l'interesse di ogni singolo condomino singolarmente inteso parte di una pluralità, ma dovrà operare nell'interesse dell'insieme dei condomini tutti considerati.

Si qualifica, infatti, in questi casi un interesse comune non coincidente con la somma dei singoli interessi dei proprietari. E di interesse comune si può parlare dal momento che analizzando le parti comuni dell'edificio condominiale elencate dall'art. 1117 c.c. si possono individuare diversi motivi (o cause) per cui la parte comune dell'edificio è effettivamente tale: si tratta o di beni necessari all'esistenza dell'edificio in multiplani ed il cui uso e godimento può essere definito puramente accidentale²², oppure sono comuni le parti realizzate per servire contemporaneamente più parti invece di proprietà individuale (i singoli appartamenti)²³.

Ma accanto a queste due categorie (peraltro corrispondenti rispettivamente ai commi 1 e 3 dell'art. 1117 c.c.) per cui non sarebbe corretto parlare di interesse comune (più appropriato sarebbe il termine “collettivo”) se non nel limitato senso di riferirsi ad una pluralità di soggetti (e pertanto identico alla mera somma di interessi individuali), accanto a tali tipologie di parti comuni appunto, si deve

22) Si pensi al suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti. Ma anche i tetti, le scale e i portoni.

23) Tali sono senz'altro gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi di centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria etc.

considerare un'ulteriore categoria (rappresentata dal comma 2 dell'articolo citato) che individua parti in comune autonome e indipendenti dalle parti di proprietà esclusiva, cioè a queste non connesse da un rapporto di strumentalità (rapporto, invece, intercorrente con le altre due categorie). Se queste parti²⁴ sono in comune lo devono esclusivamente all'interesse sotteso alla loro qualificazione, un'interesse all'uso comune dei condomini in quanto gruppo, un interesse comune dunque. E non lo sono (in comune) per la circostanza di essere parte integrante e necessaria della struttura o per il solo fatto di poterne usufruirne contemporaneamente, tali parti, infatti, sono suscettibili di separazione ed utilizzazione individuale esclusiva, ben potendo essere adibite ad un uso completamente diverso da quello a cui erano originariamente destinate²⁵, ma se rimangono in comune è solo a causa dell'interesse del gruppo a che esse siano tali.

Individuate le parti del contratto e l'interesse in causa è opportuno dar conto delle critiche che, a parer nostro, possano assumere una rilevanza (anche maggiore di quelle precedentemente esposte – e già convincenti) tale da permetterci di abbandonare definitivamente la teoria classica del contratto di mandato, in specie di quello collettivo.

L'attività dell'amministratore di condominio è senz'altro un'attività che potremmo definire complessa; la *Riforma* ha introdotto numerose disposizioni (e ampliato significativamente disposizioni già presenti) il cui risultato è stato senza dubbio quello di aumentare le attribuzioni (art. 1130 c.c.) e gli obblighi (art. 1129 c.c.) in capo all'amministratore. Quindi oggi più di prima l'opera dell'amministratore di condominio consta di numerosi atti alcuni a

24) Si faccia riferimento alle aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi, i sottotetti destinati all'uso comune per le caratteristiche strutturali e funzionali.

25) Così anche SCRIMA, *Le parti comuni*, p. 37, in AA. VV., *op. cit.*

rilevanza esterna (come la stipula di contratti verso terzi nell'interesse dei condomini, o come la stessa riscossione dei contributi considerando in questo caso il condomino un terzo), altri a rilevanza interna. In particolare tra gli atti a rilevanza interna si possono distinguere sia quelli che svolgono una funzione preparatoria e strumentale al compimento della propria attività esterna (si pensi alle trattative che precedono la stipula del contratto, da parte dell'amministratore, con il terzo), ma molto più numerosi (e ampliati proprio dalla *Riforma*) sono gli atti interni che non hanno alcun collegamento con terzi all'esterno del condominio (si pensi all'attività tendente a disciplinare l'uso delle cose comuni da parte del gruppo dei condomini nonché quella finalizzata alla prestazione di servizi nell'interesse comune, l'esecuzione delle delibere assembleari, l'osservanza del regolamento condominiale, ma anche l'obbligo di tenuta del registro dell'anagrafe condominiale, gli altri registri obbligatori, l'obbligo di conservare la documentazione etc.).

Ora, trattando del contratto di mandato non si può negare come l'attività tipica del mandatario sia a rilevanza esterna, e pur non arrivando a negare una (pur residuale) attività a carattere interno, questa non potrà che essere secondaria ed esclusivamente strumentale alla prima. Un collegamento funzionale al compimento dell'attività a carattere esterno che non trova corrispondenza a tutta una serie di compiti e obblighi imposti in capo all'amministratore sopra elencati e che (lo ribadiamo ancora una volta) proprio la *Riforma* ha considerevolmente ampliati. Una forzatura, peraltro, facilmente superabile al costo di accettare l'esistenza di un contratto di amministrazione indipendente dal contratto di mandato.

Se già così sarebbe difficile parlare di attività compiuta nell'esercizio del proprio mandato (non a caso utilizziamo questa dicitura che il legislatore a scelto all'art. 1129 comma 3 c.c.), ancor

più difficile sarebbe sostenere che tale mandato, in quanto conferito da una pluralità di soggetti, fosse di conseguenza collettivo. E questo per due motivi: il primo di carattere teorico che scaturisce dalla constatazione che seppur collettivo il mandato deriva da una pluralità di singole proposte contrattuali (così come, *ex art. 1726 c.c.*, devono essere anche le dichiarazioni di revoca) esteriormente uguali l'una a l'altra, contrariamente a quanto abbiamo detto avvenire con la delibera assembleare unica e inscindibile proposta contrattuale (o delibera di revoca); la seconda constatazione, di carattere maggiormente attinente alla realtà dei fatti, deriva dall'assunto che anche se l'art. 1726 c.c. parla di interesse comune, non si può attribuire che a questo (interesse) carattere non solo eventuale (al contrario dell'obbligatorietà della nomina di amministratore da parte dell'assemblea), ma anche temporaneo, limitato, cioè, all'occasionalità dell'espletamento di un dato e determinato affare. Una temporaneità che certo non si riscontra nel condominio.

A questo punto nasce l'esigenza di ricostruire in positivo la tesi che così lungamente stiamo cercando di sostenere (avendo richiamato in più punti l'opera di Amagliani), ma al tempo stesso, di riproporre oggi alla luce delle nuove disposizioni introdotte dalla *Riforma* che a nostro avviso risultano coerenti con la tesi proposta ormai più di trenta anni fa.

Si deve ancora una volta operare una visione di insieme sull'attività dell'amministratore; come abbiamo avuto modo di affermare in precedenza, questa consta di attività compiute a rilevanza esterna, mentre altre sono a mera rilevanza interna (si esauriscono cioè entro i confini dello stabile condominiale). Un'attività di amministrazione che non si esaurisce (lo abbiamo dimostrato) nella sola cura di interessi altrui, ma assume (e cambia) la forma a seconda della necessità di poter garantire l'operatività di

una determinata organizzazione (il condominio appunto). Nella sostanza quel particolare rapporto gestorio proprio del mandato, in questo ambito ha modo di puntualizzarsi e specificarsi riuscendo ad assumere una propria indipendenza e autonomia fino ad arrivare ad allontanarsi completamente da quella che potremmo definire la sua fonte ispiratrice (ma niente più) quale, appunto, è il contratto di mandato.

E' pertanto possibile riassumere l'attività di amministrazione di condominio attribuendogli una funzione (generica) di organizzazione. Si può, infatti, parlare di attività finalizzata all'organizzazione anche quando manchi la soggettività del gruppo in seno al quale l'attività venga posta in essere. Di conseguenza pur non arrivando mai a considerare il condominio quale ente dotato di soggettività (né tanto meno personalità) giuridica, è nondimeno possibile parlare di attività organizzativa posta in essere dall'amministratore all'interno del gruppo dei condomini.

Del resto all'interno del condominio è presente una pluralità di soggetti e di interessi soggettivi sicuramente non omogenei (o quantomeno non perfettamente omogenei), che possono permetterci di parlare, con specifico riferimento agli interessi in gioco, di situazione complessa. E proprio nei confronti di questa complessità deve volgere il suo sguardo l'amministratore di condominio nell'espletamento delle sue mansioni.

D'altronde l'amministratore ha una serie notevole di attribuzioni con le quali potrà efficacemente porre ordine tra le situazioni giuridiche in capo ai condomini e dando uno sguardo all'avvenuta *Riforma* non potrà tacersi che queste siano aumentate dando ancor più valore alla nostra tesi. Come già detto in precedenza l'amministratore si serve di atti a rilevanza esterna (negoziali) e atti a rilevanza interna (materiali) e sia gli uni che gli altri sono

indispensabili all'espletamento della sua unitaria funzione organizzatrice. L'eterogeneità delle sue attività è ancora una volta dimostrazione della complessità e varietà degli interessi in essere nel condominio, ma la sua riconduzione *ad unum* (nella figura dell'amministratore appunto) si spiega alla luce dell'unica funzione comune a tutte le sue attività: l'organizzazione.

Ma se si ha ben chiaro ciò e si ricorda quanto detto con riferimento all'interesse comune, non si può che giungere alla necessaria conseguenza che l'attività organizzatrice è compiuta nell'interesse del condominio unitamente inteso, quale esprime il proprio interesse comune.

Solo in questi termini si capisce la vera ragione del perché l'amministratore possa agire anche contro il singolo condomino, quando la sua attività comunque perseguirà l'interesse comune del gruppo, e non sarà sufficiente a spiegare ciò (come fanno i sostenitori della teoria del mandato) che in queste situazioni il condomino moroso assume la veste di terzo; è solo in questi termini che si spiega perché il singolo condomino non potrà avocare a sé il compimento di alcune attività proprie dell'amministratore o non potrà bloccare attività dall'amministratore poste in essere, non è suo, infatti, il compito di perseguire l'interesse comune; e ancora è solo così che si capisce l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore in capo all'assemblea dal momento che l'interesse comune ha necessità di un punto di riferimento unitario (la persona dell'amministratore) che possa operare con l'esterno.

Ma c'è di più perché ricostruita la funzione dell'amministratore in questi termini e capita la sua importanza si comprende anche perché il nuovo legislatore abbia voluto richiedere all'amministratore una certa professionalità consona al suo ruolo e di conseguenza abbia voluto introdurre l'art. 71 bis disp. att. c.c.

Infine non si è voluto utilizzare riferimenti a contratti già esistenti all'interno del nostro ordinamento, infatti (oltre al già ampiamente confutato contratto di mandato collettivo) non sembra condivisibile la ricostruzione in termini né di contratto di lavoro subordinato, né di contratto di lavoro autonomo per spiegare l'attività compiuta dall'amministratore. Se nel primo caso il rapporto che si instaurerebbe sarebbe caratterizzato dalla facoltà del *dominus* di impartire ordini e istruzioni, potere che invece non si rinviene nella nostra ipotesi, con il secondo contratto, al contrario, si attribuirebbe una libertà ed un alto grado di discrezionalità anch'esso non compatibile con la figura di cui stiamo trattando.

Per quanto detto finora sembra pertanto si possa correttamente parlare di un contratto che si differenzia dalle altre forme presenti nel nostro ordinamento e che hanno ad oggetto forme di collaborazione tra soggetti. Un tipo di contratto che spiega la situazione in cui si trova ad operare l'amministratore di condominio e che fa delle forzature a suo tempo individuate, proprie delle tesi diverse da questa, la sua disciplina e il suo motivo distintivo dagli altri contratti: il contratto di amministrazione.

In sostanza e per concludere, si è cercato di dimostrare la validità della tesi del contratto di amministrazione avanzata da Amagliani nel 1992, si è poi cercato di rinforzarla alla luce delle nuove disposizioni introdotte (tra l'altro molte delle quali già auspiccate e ipotizzate dallo stesso A.) con la *Riforma* del 2012, proprio quella legge che rinviando alla disciplina del mandato e parlando di esercizio del proprio mandato avrebbe potuto rappresentare il punto d'arrivo per la tesi, da noi confutata, del contratto di mandato.

CAPITOLO II

NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

§ 2.1 INTRODUZIONE

Nell'analizzare il dato normativo della *Riforma* non si può non notare come la figura dell'amministratore ne esca stravolta rispetto al precedente assetto, ancor prima che riguardo alle sue funzioni e competenze, facendo riferimento ai requisiti per la sua nomina. Si tratta di richieste, da parte del nuovo ordinamento, affatto complesse o gravose per chi volesse accedere a tale carriera, ma se paragonate alla inesistenza di alcun attributo richiesto (propria del precedente assetto) il fatto non può certo passare in secondo piano.

Si è già detto in quale contesto debbono essere considerati e quale significato attribuire ai nuovi presupposti richiesti all'atto della nomina dell'amministratore di condominio, ora si vuole dar conto in maniera specifica della disciplina in questione, essendo una delle principali novità introdotte dalla *Riforma*.

§ 2.2 PRIMA DELLA RIFORMA

Prima della legge del 2012 chiunque, stante il silenzio del vecchio art. 1129 c.c., poteva essere nominato come amministratore di condominio purché in possesso della sola capacità di agire. Altri elementi si potevano dedurre, constatata l'indeterminatezza dell'art. 1138 c.c. (regolamento di condominio) e il rinvio dell'art. 1139 c.c. alla disciplina della comunione "*per quanto non è espressamente previsto in questo capo*", proprio dall'art. 1106 comma 2 c.c. nella misura in cui si afferma che amministratore può essere anche persona estranea lì dalla comunione, qui al condominio. Il dato normativo era solo quello riportato.

Maggiore attenzione alla questione della nomina ponevano, invece, la dottrina e la giurisprudenza: si riteneva che i regolamenti condominiali (data propria la genericità dell'art. 1138 c.c.) potessero prevedere specifici requisiti o determinate cause di incompatibilità nella nomina dell'amministratore²⁶. Concordi erano anche nell'affermare che non potesse essere nominato chi fosse stato revocato da autorità giudiziaria²⁷ e chi fosse portatore di interessi contrastanti con quelli del condominio, chi fosse dipendente dello stesso o in lite con esso²⁸.

Sempre rimanendo in ambito giurisprudenziale il Tar del Lazio²⁹ aveva ritenuto applicabile alla figura dell'amministratore, il disposto³⁰ che sanciva l'incompatibilità tra lo *status* di pubblico dipendente e lo svolgimento di qualsiasi attività estranea al pubblico impiego caratterizzata da intensità, continuità e professionalità. In senso contrario, invece, si era pronunciato il Tribunale di Napoli³¹ non considerando l'attività di amministratore come impiegatizia o professionale. Né la situazione sarebbe mutata nel caso in cui l'impiegato statale avesse svolto attività di amministrazione dietro compenso e in modo professionale (continuativo), dal momento che la dottrina era concorde nel non considerare tale svolgimento come invalido, ma tutt'al più soggetto a sole sanzioni amministrative.

Parte della dottrina³² è favorevole ad ammettere quale causa di incompatibilità e conseguente causa di decadenza, l'eventuale dichiarazione di fallimento che colpisca la persona dell'amministratore. Sembra un'ipotesi condivisibile pur con tutte le

26) ANDRIGHETTI – FORMAGGINI, *L'assemblea*, p. 572., in AA. VV., *op. cit.*

27) VASSALLI, *Il Condominio negli edifici*, Torino, 1950, p. 166.

28) NASINI, *op. cit.*, p. 759.

29) Vedi a riguardo Tar Lazio, Sez. I, 16 dicembre 1987, n.1897.

30) Art. 60 t.u. n. 3 del 1957.

31) A riguardo Trib. Napoli 15 luglio 1960 n. 4106.

32) DE RENZIS et al., *op. cit.*, p. 420.

cautele dettate dal caso, data la necessaria attenzione che dottrina e giurisprudenza devono porre tutte le volte in cui si voglia estendere³³ un divieto (o altra previsione comunque *in peius*) non previsto dal legislatore.

In materia condominiale, infatti, nessuna norma prevede espressamente la dichiarazione di fallimento né quale causa ostativa alla nomina di amministratore (causa di incompatibilità) né quale causa estintiva di un rapporto già in essere (causa di decadenza).

Tuttavia alla luce dei principi dettati dalla legge fallimentare si può ritenere che la dichiarazione di fallimento possa precludere la possibilità, per il fallito, di assumere l'incarico di amministratore di condominio o comunque la sua continuazione. Le argomentazioni, rinvenibili all'interno del nostro ordinamento, a sostegno di questa tesi sono numerose: in primo luogo è da considerare l'art. 42 l. fall.³⁴ che prevede la perdita, in capo al soggetto colpito dalla sentenza di fallimento, della capacità di amministrazione dei beni a seguito del c.d. spossessamento; segue poi l'art. 48 l. fall. per il quale il fallito è tenuto a consegnare al curatore la propria corrispondenza di ogni genere; inoltre, per chi sostiene la teoria classica del mandato, qualificando il rapporto condominio – amministratore come un contratto di mandato è da considerare la previsione *ex art. 78 l. fall.* per cui “*il contratto di mandato si scioglie per il fallimento del mandatario*”, non sembra peraltro opportuno che il curatore possa subentrare nell'attività di amministratore di condominio data la natura infungibile della prestazione; inoltre, e per concludere sul punto, non considerando la dichiarazione di fallimento quale causa di incompatibilità (o decadenza) si giungerebbe, all'assurdo per cui un

33) In questo caso si tratterebbe di estensione analogica di norme dettate (come vedremo) dalla legge fallimentare.

34) “*Disciplina del fallimento, del concordato preventivo e della liquidazione coatta amministrativa*”, introdotta con Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267.

soggetto fallito potrebbe assumere direttamente la carica di amministratore di condominio, ma non potrebbe essere nominato (per quanto espressamente vietato dall'art. 2382 c.c.³⁵) amministratore di una s.p.a. il cui oggetto sociale sia proprio l'amministrazione di stabili condominiali.

A livello di legislazione statale il dato positivo si esauriva nei modi sopra esposti, mentre di particolare rilevanza, ai fini della nostra trattazione, assume il tentativo avanzato dalla Regione Abruzzo, la quale con L.R. n. 17 del 2003 istituiva il registro regionale degli amministratori di condominio e di immobili. Analizzando il dettato normativo, all'art. 1, rubricato *Finalità*, leggiamo: “*La Regione Abruzzo, consapevole del ruolo sempre più rilevante che la figura professionale dell'amministratore di condominio e di immobili riveste, (...) al fine di garantire ed attestare la professionalità dei soggetti esercenti (...) istituisce il registro regionale degli amministratori di condominio e di immobili*”. E' degno di nota il fatto che la legislazione regionale abbia qui non solo riconosciuto alla figura di amministratore un ruolo di importanza fondamentale “*(...) a tutela dei diritti e degli interessi dei proprietari e dei conduttori degli immobili (...)*”³⁶ (posizione assunta ormai da tempo e della quale, almeno all'epoca, solo il legislatore statale sembrava non rendersene conto), ma conseguentemente detta norme atte a garantire la reale professionalità e capacità dell'amministratore in questione.

Per accedere a suddetto registro i soggetti, oltre a fare domanda scritta, sarebbero dovuti essere in possesso di specifici requisiti puntualmente descritti all'art. 3 comma 2³⁷; oltre a richieste

35) Il quale tra le cause di ineleggibilità e decadenza elenca, oltre ad interdizione e inabilitazione, proprio il fallimento.

36) Così sempre l'art. 1 L.R. n. 17/2003.

37) Art 3 comma 2 L.R. n. 17/2003 “*L'iscrizione al registro è subordinata al possesso dei seguenti requisiti: a) essere cittadino*”

puramente di carattere generale quali l'essere cittadino italiano o il godimento dei diritti civili, si distinguono due punti, che poi capiremo essere fonte di ispirazione (o premonitori) dell'ampia *Riforma* oggetto di questa disamina: con le lettere d) e f) si chiede, infatti, al soggetto da una parte di ottenere il diploma di scuola media superiore di secondo grado e dall'altra il superamento dell'esame di abilitazione, vengono, infine, esonerati dall'obbligo di abilitazione mediante esame (giustamente) chi dimostra già, alla data della presente legge, di svolgere la professione di amministrazione di condominio e (inspiegabilmente³⁸) il condomino amministratore. Per vicende giudiziarie che qui poco interessano, dal momento che non si entrò nel merito e nella bontà della scelta fatta dal consiglio regionale Abruzzo, la legge in questione fu poi ritenuta illegittima dalla Corte Costituzionale³⁹.

Non avendo ancora il quadro completo della *Riforma* e in particolare delle modalità e requisiti richiesti per la nomina, possiamo fin da ora, ciononostante, sottolineare la lungimiranza del consiglio regionale Abruzzo che di fatto ha anticipato punti fondamentali e individuato finalità poste alla base dell'intervento riformatore statale (avvenuto nove anni dopo).

italiano o cittadino di uno degli stati membri dell'Unione Europea, ovvero cittadino di stati non appartenenti all'Unione Europea residente nel territorio della Repubblica italiana, a condizione di reciprocità, salvo il caso degli apolidi; b) godimento dei diritti civili; c) non aver riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitto contro la pubblica amministrazione, contro l'amministrazione della giustizia, contro la fede pubblica, contro l'economia pubblica, l'industria e il commercio, contro il patrimonio; d) aver conseguito un diploma di scuola media superiore di secondo grado; e) aver compiuto il diciottesimo anno di età; f) aver superato l'esame di abilitazione di cui all'art. 4".

38) Ma come si evidenzierà successivamente è un errore comune in cui incorrerà anche il legislatore statale.

39) Vedi in proposito Corte cost., 30 settembre 2005 n. 355, con la quale la Corte costituzionale dichiarò l'illegittimità della legge regionale per violazione dell'art. 117 cost. in quanto la normativa esulava dalla legislazione concorrente Stato – Regioni in materia di professioni.

§ 2.3 I REQUISITI PREVISITI DALLA RIFORMA

Avendo ben chiaro ciò e conoscendo la situazione passata, pur non sorprendendo per il grado di professionalità richiesto, si riesce a capire l'importanza della previsione introdotta dalla *Riforma* con l'art. 71 bis disp. att. c.c. e quanto la figura che esso delinea sia differente dalla precedente.

L'articolo in questione stabilisce *ex novo* i requisiti elencandoli in sette punti e disciplinandoli nei quattro commi successivi; in via primaria possiamo distinguere i requisiti richiesti attinenti a qualità morali e civili della persona (perlopiù di carattere negativo), da quelli afferenti alla qualificazione professionale del soggetto e alla sua preparazione tecnica specifica (indipendente tra l'altro dal numero dei condomini).

Nella prima categoria rientrano così:

1. il godimento dei diritti civili (lett. a);
2. l'inesistenza di condanne per determinati delitti⁴⁰ (lett. b), oltre tutto non specificando se sia necessaria la definitività della condanna o se possa bastare la semplice condanna in primo grado a decretare la mancanza del requisito, come potrebbe sembrare soprattutto alla luce della lettera successiva;
3. la mancata sottoposizione a misure di prevenzione divenute definitive, salvo riabilitazione (lett. c);
4. la (superflua) previsione della non soggezione ad interdizione e inabilitazione (lett. d), del resto anche precedentemente alla *Riforma* nessuno (dottrina e giurisprudenza) avrebbe mai ammesso in questa ipotesi lo svolgimento dell'attività di

40) 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.

amministrazione, richiedendo in tal senso almeno (e solo) la capacità d'intendere e di volere;

5. infine la mancata annotazione nell'elenco dei protesti cambiari (lett. e).

Nella seconda categoria rientrano invece i requisiti che qui maggiormente ci interessano e che ineriscono alla preparazione professionale e tecnica del soggetto che voglia assumere la qualità di amministratore:

1. in particolare dunque dovrà aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (lett. f) e
2. dovrà frequentare corsi di formazione iniziale, oltre a attività di formazione periodica, in materia di amministrazione condominiale (lett. g).

Come già anticipato pur non rappresentando un grado di specializzazione tutto sommato elevato, non si può negare che nel suo complesso la *Riforma* abbia positivamente e accentuato quel grado di professionalità che forse era già lecito attendersi prima di questa legge, ma che non trovava espliciti riferimenti normativi se non previo rinvii ad altre parti del codice civile disciplinanti materie quali il mandato.

Indicata dunque la via sulla quale dovrà modellarsi il nuovo amministratore di condominio, non tardano ad arrivare critiche e dubbi riguardo soprattutto ai commi seguenti.

Nel comma successivo del medesimo articolo si concede all'amministratore nominato tra i condomini dello stabile di poter derogare alle lett. f) e g) del precedente comma, di derogare cioè ai requisiti di professionalità così come indicati a suo tempo; questa previsione non sembra aver alcuna giustificazione logica né tenta di trovarne una la dottrina di commento alla *Riforma*, sottolineando come non si veda la differenza in termini di esperienza (o altro) tra

chi amministra il proprio condominio e chi amministra l'altrui stabile, in quanto il condomino che amministra (solo) il proprio condominio incontra le stesse difficoltà tecniche e operative e va incontro alle medesime responsabilità nelle quali potrà incorrere qualsiasi amministratore non residente. Insomma per l'assemblea che deciderà di nominare come amministratore un suo membro è come se non esistesse l'art. 71 bis comma 1, andando così a mortificare in un certo senso anche la *ratio* stessa della *Riforma*, volta a rivoluzionare (se non addirittura a creare) in termini di preparazione e professionalità la figura dell'amministratore; ma ancor più se consideriamo il comma 1 come esprimente norme di ordine pubblico, per la loro incidenza su interessi generali della collettività, allora le conclusioni riguardo alla previsione testé presa in considerazione non possono essere che di assoluta condanna.

Sarebbe dunque interessante capire le motivazioni che hanno spinto il legislatore verso questa previsione, soprattutto alla luce della (già ricordata) simile previsione propria della legge regionale Abruzzo, non potendo in questa sede trovarne alcuna (né logica né giuridica) ci limitiamo a rimarcare questa forte contraddizione inserendola in un'ottica nella quale il legislatore abbia voluto gravare meno con le sue previsioni nei confronti di alcune persone, nello specifico verso il condomino che assume veste di amministratore dell'immobile.

Assolutamente opposta, invece, è la valutazione che possiamo dare all'ultimo comma dell'art. 71 bis anch'esso fonte di deroga alle lettere f) e g) e a tutto quello che loro rappresentano. Si afferma infatti che è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore a quanti, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno.

Questa ipotesi derogatoria non ha nulla in comune con quella precedente e anzi è assolutamente condivisibile e da apprezzare⁴¹ la previsione in questione, non consentendo altrimenti ai soggetti, che ben prima della *Riforma* avessero già svolto attività di amministrazione (pur mancando del diploma di scuola secondaria di secondo grado), di poter continuare nella loro professione e anzi obbligandoli a tornare sui banchi di scuola per ottenere tale diploma.

Ciò non toglie che il legislatore avrebbe potuto specificare meglio in che cosa debbano consistere e le modalità con cui debbano essere svolti sia i corsi di formazione iniziale che quelli di formazione periodica indicati a suo tempo dalla lettera g), se sia sufficiente la sola frequentazione dei corsi oppure se sia necessario l'ottenimento di un certificato (magari dal quale risulta superata una prova finale da poter esibire in assemblea, non solo al fine della validità della sua nomina, ma anche per convincere l'assemblea a preferirlo in presenza di più candidati – come spesso accade, caldeggiati da diversi gruppi di condomini).

La speranza è che a questi interrogativi verrà data una puntuale risposta, come è legittimo attendersi leggendo il recente D.L. n. 145/2013, per cui *“con Regolamento del Ministro della giustizia (...) sono determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71 bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, per come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220”*⁴².

41) Soprattutto alla luce della previsione che comunque obbliga i soggetti in questione a frequentare corsi di formazione periodica, in perfetta coerenza col nuovo corso tracciato dalla *Riforma*.

42) Art. 1 comma 9, lett. a), D.L., n. 145/2013, convertito con modificazioni dalla L. 21 febbraio 2014, n. 9 in G. U. 21/02/2014, n. 43, recante *“Interventi urgenti di avvio del piano “Destinazione Italia”, per*

Un altro aspetto meritevole di considerazione senza dubbio è rappresentato dalla assoluta mancanza di riferimenti ad alcun genere di registro (o albo) in cui indicare i soggetti abilitati alla professione di amministrazione; questo fatto senza dubbio pone qualche dubbio soprattutto riguardo alle reali capacità applicative delle previsioni sopra indicate, non essendo prescritto nessun obbligo di registrazione, non esistendo alcun organo certificatore in merito, ci si domanda come può l'assemblea di condominio avere la certezza della frequentazione dei corsi o del superamento di un qualsiasi esame. Sarebbe stato tutto molto più chiaro se si fosse previsto un'autorità statale (o regionale, comunque pubblica), in quanto tale dotata di un certo grado di correttezza e trasparenza.

E' doverosa ciononostante una precisazione (storica), è scomparsa, nel testo, infatti, attuale della *Riforma*, una previsione che per molto tempo ha accompagnato il lungo iter legislativo della legge, secondo la quale era istituito un Registro pubblico degli amministratori di condominio, che si sarebbe dovuto tenere presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura. L'importanza della previsione, poi, la si apprende appieno alla luce dell'obbligatorietà dell'iscrizione per chi avesse voluto svolgere l'attività di amministratore, in mancanza della quale non si avrebbe avuto diritto al compenso per le attività svolte.

In seguito (e purtroppo) il progetto in questione è stato eliminato a causa di mancante copertura finanziaria e sostituito dal Parlamento con un commento (non molto comprensibile) nei resoconti stenografici in cui si giudica tutto sommato positiva la scelta di non prevedere alcuna limitazione alla professione di amministratore in

il contenimento delle tariffe elettriche e del gas, per la riduzione dei premi RC – auto, per l'internazionalizzazione, lo sviluppo e la digitalizzazione delle imprese, nonché misure per la realizzazione di opere pubbliche ed EXPO 2015”.

un'ottica di “libera concorrenza e di libero mercato” non volendosi “creare nuove professioni che in qualche modo possano vedere un albo di riferimento”.

§ 2.4 NULLITA' DELLA NOMINA

Tralasciando per ora il comma 3 dell'art. 71 bis, di cui tratteremo successivamente, è necessario ora parlare della nullità della nomina di un soggetto originariamente privo dei requisiti richiesti (ambito, questo, non esplicitamente disciplinato dal legislatore) e la corrispondente causa di decadenza che colpisce l'eventualità di una sua incapacità sopravvenuta (ambito questo sì disciplinato dal penultimo comma).

Non a caso si è parlato di nullità della nomina (anche se per alcuni autori si dovrebbe parlare addirittura di inesistenza *tout court* della delibera di nomina di un soggetto privo anche di uno solo dei requisiti obbligatoriamente previsti⁴³) dal momento che, come già accennato sopra, l'art. 71 bis disp. att. sembra poter essere qualificata norma di ordine pubblico per l'incidenza su interessi generali della collettività⁴⁴ e in quanto tale avere carattere imperativo⁴⁵, di conseguenza una sua violazione non può che determinare la nullità della delibera di nomina e del conseguente contratto stipulato con il soggetto privo dei requisiti richiesti. Soltanto la sanzione della nullità è idonea ad assicurare l'effettività della prescrizione in questione e garantire la corretta applicazione della *ratio* stessa insita nella legge di *Riforma* e della nuova figura di amministratore che si intende creare.

43) Vedi NASINI, *op. cit.*, p. 761.

44) Così come del resto, e di conseguenza, la stessa figura dell'amministratore sembra essere stata costruita per evitare contrasti nei rapporti interpersonali della vita sociale.

45) In questo senso vedi CELESTE – SCARPA, *op. cit.*, p. 173.

D'altra parte non sembra potersi negare neanche la caratteristica di inderogabilità dell'art. 71 bis comma 1, avendo riguardo dell'art. 1138 comma 4 c.c. nella parte in cui dichiara appunto l'inderogabilità assoluta (tra le altre) della disposizione 1129 c.c. - Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore. Sembra infatti che con tale riferimento il legislatore abbia inteso sancire l'inderogabilità, da parte dei regolamenti condominiali, di tutte le disposizioni inerenti alla figura dell'amministratore e non solo di quella citata. Rimane intatta la possibilità per l'assemblea di prevedere requisiti per la nomina diversi e ulteriori rispetto a quelli richiesti per legge e di scegliere tra altri ritenuti dal legislatore stesso come facoltativi (vedi p.e. la polizza individuale di assicurazione art. 1129 comma 3 c.c.).

Dunque, e per concludere sul punto, prescindendo da una previsione normativa che di fatto manca, stante l'inderogabilità, questa sì più o meno espressa dal dato normativo, non sembra difficile affermare la nullità della delibera di nomina di soggetto mancante da sempre dei requisiti ex art. 71 bis. La nullità infine non sembra poter essere sanabile neppure con il sopraggiungere dei requisiti mancanti, dovendo questi precedere la delibera.

Più semplice, invece, la disamina della incapacità sopravvenuta disciplinata dal comma 4 per cui la perdita dei requisiti di cui al primo comma (eccetto ovviamente gli ultimi due casi) comporta la cessazione dell'incarico. Semmai è da spendere due parole sull'opportunità della previsione, sempre nel medesimo comma, con la quale il singolo condomino può convocare l'assemblea per decretare la cessazione dell'incarico senza formalità; non si capisce infatti quale significato o meglio quale portata poter attribuire a tale previsione così suscettibile di molte interpretazioni⁴⁶ e in futuro forse

46) Senza rispetto delle forme per la redazione e spedizione della convocazione? Senza rispetto dei termini per la convocazione?

di controversie.

Non avendo ancora parlato delle molte competenze ora attribuite all'amministratore, si può ciononostante facilmente capire come il legislatore abbia voluto modellare la figura in questione sotto una nuova veste, attuale e di risposta alle esigenze che la vita moderna richiede. Non ha più nulla in comune con il passato, anzi potremmo dire che il passato stesso (con riguardo esclusivo al dato positivo) non esistesse proprio per l'amministratore di condominio, l'unica risposta al passo con i tempi, nel silenzio del legislatore che durava ormai da più di 70 anni, era stata data dalla giurisprudenza anticipando moltissimi aspetti che solo ora, con la *Riforma* del 2012, sono stati recepiti (almeno in parte) all'interno del codice civile.

Si può quindi parlare, senza paura di essere smentiti, di "nuovo amministratore di condominio".

§ 2.5 NOMINA DI SOCIETA'

Che la legge di *Riforma* n. 220 del 2012 sia una norma in gran parte di ricezione dell'amplessima giurisprudenza esistente in materia condominiale è fatto noto, ma dove ciò è di assoluta evidenza lo dimostra il comma 3 del solito art 71 bis disp. att. c.c.

Molto chiaramente infatti si afferma che "*possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice*"; non ci vuol molto a capire come questa previsione sia il prodotto di un iter giurisprudenziale durato almeno 12 anni, nel quale la giurisprudenza ha dapprima negato la possibilità per una persona giuridica di svolgere attività di amministrazione di condominio, per poi giungere ad affermare con forza suddetta facoltà.

Infatti la cassazione affermava⁴⁷ come l'amministratore di condominio negli edifici non potesse essere persona giuridica, data sia la caratteristica fiduciaria del rapporto di mandato sia il riferimento, all'interno del codice civile, a un amministratore come tale persona fisica⁴⁸.

Da qui due importanti rilievi: innanzitutto, secondo la Corte, non si poteva prescindere, parlando della figura dell'amministratore, dalla disciplina di riferimento, tale era considerata la disciplina del mandato, in secondo luogo, forse forzando il dettato normativo, sempre la Corte sembrava trovare, seppur indirettamente, testuale giustificazione per la sua scelta.

Successivamente la cassazione⁴⁹, sembra contraddire la sua precedente decisione presa pochi mesi prima. Pur non arrivando a affermare compiutamente la possibilità per la società di assumere la qualifica di amministratore, non esclude la possibilità che l'amministrazione di condominio possa essere affidata ad una pluralità di soggetti.

Le argomentazioni sono fondamentalmente due: in primo luogo si osserva *“come la carenza di una specifica disposizione per l'individuazione tra i diversi amministratori di quello tenuto a rappresentare il condominio nei rapporti con i terzi comporta solo, ai sensi dell'art. 1131 c.c., l'attribuzione a tutti del potere di rappresentanza anche nei confronti di terzi”*; in secondo luogo grazie al rinvio operato dall'art. 1139 c.c., è possibile ampliare

47) Vedi a riguardo Cass., 9 giugno 1994, n. 5608, in *Arch. loc.*, 2007, I, p. 34.

48) In tale senso, secondo la Cassazione, era disciplinato il controllo giudiziario dei relativi atti. In caso di richiesta di revoca dell'incarico da parte di un condomino, qualora emergono sospetti di grave irregolarità, il controllo del tribunale sugli atti dell'amministratore viene esercitato, con la necessaria garanzia del contraddittorio, su fatti concretamente riferibili a singole persone fisiche.

49) Vedi Cass., 24 dicembre 1994, n. 11155, in *Giust. civ.*, I, p. 675.

l'ambito di applicazione dell'art. 1106 c.c. (dettato in materia di comunione) per cui l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti. Ne consegue, dunque, che *“l'amministrazione di condominio possa essere affidata anche ad una società di fatto in cui la disciplina del potere di amministrazione, come derivante da un rapporto di mandato fra la collettività dei soci amministratori (art. 2260 c.c.) e l'attribuzione, nei rapporti esterni, della rappresentanza del socio amministratore (art. 2266 c.c.), presenta un notevole parallelismo con quella dell'art. 1131 c.c.”*.

Altro passaggio fondamentale, per poi arrivare alla esplicita ammissione di una persona giuridica quale amministratore di condominio, è intrapreso dalla cassazione quando la Corte afferma⁵⁰ che *“il mandato, pur essendo un contratto caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia basato necessariamente sull'intuitus personae”*, facendo cadere così quello che fin dalla prima sentenza presa qui in esame era sembrato l'ostacolo più grande da dover superare stante la natura di mandatario (almeno così era considerato allora) propria dell'amministratore di condominio.

L'iter giurisprudenziale si conclude nel 2006⁵¹ quando la Corte senza mezza termini afferma come l'incarico di amministratore di condominio possa essere conferito, oltre che a una persona fisica, anche a una persona giuridica – nella specie una società di capitali. Tale assunto, come noto in mancanza di una dettame normativo, si ricava (secondo la Corte) dai principi generali dello stato e in particolare dalla capacità generalizzata delle persone giuridiche.

Ma ciò che più colpisce leggendo la sentenza è l'attenzione che la Corte attribuisce alla (odierna) figura dell'amministratore

50) A riguardo Cass., 25 agosto 2006, n.18512, in *Cons. imm.*, 2013, 941, p. 1980.

51) Cass., 24 ottobre 2006, n. 22840, in *Riv. giur. edil.*, 2006, I, p. 1186.

riconoscendo come, con il passare degli anni, questa figura abbia assunto sempre maggiori responsabilità e specifiche competenze per cui *“è ragionevole pensare - avuto riguardo al continuo incremento dei compiti - che questi possano venire assolti in modo migliore dalle società (di servizi), che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami”*⁵².

Non solo dunque si ammette la possibilità per una società di vestire il ruolo di amministratore di condominio, ma addirittura si arriva a consigliare tale prassi, alla luce del complesso mondo di rapporti sociali e interpersonali con cui l'amministratore ha a che fare. Si vuole dire cioè che la giurisprudenza, ammettendo le società a svolgere tale lavoro, ha operato una valutazione di insieme sulla figura dell'amministratore di condominio, e riconosce, come negli anni, questo abbia assunto forme di specializzazione tali che non solo sarebbero difficilmente compiute da chi non abbia mai avuto una preparazione adeguata, ma che inoltre potrebbero portare l'inesperto amministratore a compiere danni per i condomini e per i terzi.

Ulteriore argomentazione, che qui interessa meno alla luce di quanto detto nel precedente capitolo è il definitivo riconoscimento del contratto di mandato caratterizzato sì dalla fiduciarietà, ma non dalla personalità della prestazione per cui, in relazione all'amministrazione di condominio e all'esatto adempimento di tutte le relative obbligazioni, le persone giuridiche presentano coefficienti di affidabilità non minori e non diversi da quelli della persona fisica.

Finalmente si può comprendere appieno l'affermazione con cui si apre questo paragrafo, si capisce cioè come il comma 3 dell'art 71 bis disp. att. non sia nient'altro che un prodotto legislativo di derivazione giurisprudenziale che ha visto (come in molti ambiti

⁵²) Per una critica su questo punto si rimanda al capitolo sulla responsabilità dell'amministratore di condominio.

della materia condominio) la Corte di cassazione come assoluta protagonista nel modellare e piegare la figura dell'amministratore alle esigenze quotidiane.

CAPITOLO III ATTRIBUZIONI

§ 3.1 INTRODUZIONE

L'art. 1130 c.c. disciplina, come indicato espressamente dalla rubrica, le “*attribuzioni dell'amministratore*”; pur ricomprendendone la maggior parte, l'articolo in questione non esaurisce il dato normativo riguardo ai compiti dell'amministratore presente nel codice civile, infatti sono da ricondurre nella stessa ottica anche gli articoli 1129 e 1135 c.c. e l'art. 63 disp. att. c.c. soltanto dopo aver ricompresi i quali, il quadro è completo.

Da un esame preliminare delle attribuzioni specificate dall'art. 1130 c.c. si deduce che le funzioni ineriscono alla sola ordinaria amministrazione. Gli atti di straordinaria amministrazione, in linea di principio, l'amministratore non è autorizzato a compierli almeno che non sussista una espressa delega o ricorrano casi di particolare urgenza.

Anche la Corte di cassazione ha avuto modo di confermare⁵³ quanto appena detto, per cui “(...) *atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile (artt. 1130 e 1135 c.c.) essi limitano le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservano all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria (salvo i lavori di carattere urgente)*”. Del resto anche il nuovo art. 1135 c.c. specifica che proprio “*l'assemblea dei condomini provvede (...) 4) alle opere di manutenzione straordinaria (...)*”, le quali potranno essere compiute direttamente dall'amministratore, senza alcuna

⁵³ Cfr. Cass. 7 maggio 1987 n. 4232, in *Giust. civ. rep.*, 1987, voce *Comunione e Condominio*, n. 35.

autorizzazione, solo in situazioni che rivestano carattere urgente e comunque, anche in questi casi, dovrà riferirne nella prima assemblea successiva (art. 1135 c.c. comma 2).

La *Riforma* del 2012 ha modificato profondamente l'art. 1130 c.c. incrementando quantitativamente⁵⁴ nonché qualitativamente le attribuzioni e i doveri dell'amministratore rispetto al precedente assetto, tali implementazioni sono, in un certo senso, permesse e giustificate dai nuovi requisiti che il legislatore prevede (come visto) all'atto della scelta e della nomina dell'amministratore, che dovrebbero garantire una adeguata preparazione al corretto svolgimento delle importanti mansioni.

È necessario, però, rilevare la differenza che intercorre tra le previsioni contenute nell'art. 1130 c.c. rispetto a quelle contenute nell'art. 1129 c.c.; entrambe le disposizioni, infatti, hanno ad oggetto le attribuzioni ma queste si impongono in capo all'amministratore (ma sarebbe meglio dire in capo all'assemblea che dell'amministratore ne delinea, con una certa elasticità, le attribuzioni) con differente forza, dal momento che l'art. 1138 c.c.⁵⁵ nell'elencare quali disposizioni siano inderogabili, ricomprende, tra le altre, l'art. 1129 c.c., ma non l'art. 1130 c.c. sancendo, di conseguenza, la derogabilità di quest'ultimo. Non essendo, così, ricompreso dall'art. 1138 c.c. sia il regolamento condominiale sia le delibere assembleari possono modificare liberamente le attribuzioni dell'amministratore contenute nell'art. 1130 c.c., aggiungendone altre (e diverse) o eliminandone alcune invece ricomprese.

54) A riguardo sia sufficiente confrontare il testo dell'art. 1130 c.c. ora riformato rispetto al precedente dispositivo per notare il consistente aumento delle competenze in capo all'amministratore.

55) Anch'esso riformato dalla l. n. 220/2012, ma non nella parte che interessa ai fini della nostra trattazione, infatti il nuovo art. 1138 c.c. non aggiunge o elimina articoli già considerati (o meno) inderogabili anche dal precedente assetto.

In tal senso la Corte Suprema⁵⁶ ha ammesso che il regolamento di condominio possa legittimamente sottrarre all'amministratore, e quindi affidare all'assemblea, il potere (appunto previsto dall'art. 1130 c.c.) di decidere riguardo al compimento di eventuali atti conservativi.

A dire il vero, però, a riguardo è rinvenibile, negli anni, orientamenti giurisprudenziali molto oscillanti sulla questione; l'esclusività (o meno) delle attribuzioni affidate dal legislatore all'amministratore, senza entrare nel merito della questione⁵⁷, è stata in alcuni casi affermata⁵⁸ dalla Corte, ritenendo addirittura annullabili le delibere condominiali che invadessero il campo riservato all'amministratore. In altre pronunce (in verità più numerose e recenti) la Corte ha, al contrario, riconosciuto la facoltà in capo all'assemblea di annullare legittimamente i provvedimenti disposti dall'amministratore⁵⁹.

Più ampiamente anche in dottrina⁶⁰ si è sostenuto, e si sostiene tuttora (anche successivamente alla *Riforma*), che all'assemblea possa essere riconosciuta una competenza generalizzata, grazie alla quale questa possa liberamente sostituirsi all'amministratore nell'espletamento delle sue funzioni. Proprio quest'ultimo orientamento sembra, infine, essere prevalso anche in giurisprudenza dal momento che in diverse pronunce⁶¹ (alcune molto recenti, ma comunque precedenti all'entrata in vigore della *Riforma*) ha definitivamente affermato⁶² come “*l'assemblea condominiale* -

56) Vedi a riguardo Cass., 8 settembre 1997, n. 8719, in *Vita not.*, 1998, p. 178.

57) Per cui si rinvia al capitolo dedicato alla natura giuridica dell'amministratore per le evidenti interconnessioni tra le materie.

58) Cfr. Cass., 29 gennaio 1967 n. 181.

59) Cfr. Cass., 13 agosto 1985 n. 4437.

60) Tra gli altri AA. VV., *op. cit.*

61) Cfr. Cass., 14 novembre 2012 n. 21781 e anche Cass. 6 marzo 2007 n. 5130, in *Guida dir.*, 2013, IV, p. 16, con nota di CELESTE.

62) Cass., 13 agosto 1985, *cit.*, richiamata anche da Cass., 14

atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c. c. - può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale”.

Ciononostante non si deve intendere suddetta facoltà, di derogare o al contrario implementare le funzioni dell'amministratore, concessa all'assemblea in modo del tutto libera e priva di vincoli; sempre la dottrina prevalente, infatti, è concorde nell'affermare come l'assemblea possa derogare (ampliando o meno l'elenco contenuto nell'art. 1130 c.c.) solo alle attribuzioni riguardanti le parti comuni dell'edificio, quindi non le parti esclusive né le attribuzioni riguardanti la soluzione di conflitti tra condomini.

Inoltre la possibile *deminutio* dovrà riguardare solo alcune competenze proprie dell'amministratore dal momento in cui, in caso contrario, si assisterebbe ad una pratica nella sostanza elusiva dell'obbligo di nomina dell'amministratore previsto dall'art. 1129 c.c. norma, questa sì, ritenuta inderogabile dall'ordinamento⁶³.

Tale sostanziale supremazia dell'assemblea rispetto all'amministratore sembra essere condivisa, come visto, da dottrina e giurisprudenza; in questa sede, però, pare opportuno dar conto di come le intervenute novità introdotte dalla *Riforma* potrebbero modificare la situazione delineatasi negli anni passati.

Come si è avuto modo di affermare in precedenza, tra le attribuzioni nuove previste dall'art. 1130 c.c. ne esistono alcune previste dall'art. 1129 c.c. (norma della quale è sancita espressamente

novembre 2012, *cit.*, e Cass., 6 marzo 2007, *cit.*

63) In ogni caso per una disamina più accurata del rapporto che intercorre tra amministratore e assemblea si rimanda al capitolo riguardo alla natura giuridica.

la inderogabilità), pertanto si potrebbe, limitatamente a questo articolo, parlare di esclusività in capo all'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni. Ma a ben guardare nell'art. 1129 c.c. sono presenti, più che attribuzioni vere e proprie, obblighi (nuovi) dell'amministratore (tra i quali si ricordano l'obbligo di comunicazione dati anagrafici; di dotarsi di una polizza assicurativa; di far transitare le somme su uno specifico conto corrente etc.) dal cui mancato adempimento potranno derivare conseguenze rilevanti sotto altri aspetti, come la nullità della delibera di nomina, la responsabilità dell'amministratore o la revoca da parte dell'autorità giudiziaria. L'unica reale attribuzione sembra essere rappresentata dalla possibilità che l'amministratore possa agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai condomini, ma in questo caso è il legislatore stesso a specificare chiaramente la possibilità che l'assemblea possa dispensarlo da fare ciò⁶⁴.

Quindi le posizioni della dottrina e giurisprudenza precedentemente esposte sembrano potersi considerare valide ancora oggi anche alla luce delle novità (non poi così rilevanti in questo senso) introdotte dalla *Riforma*.

Infine va precisato che (e come naturale conseguenza di quanto appena detto) è consentito all'amministratore rinviare all'assemblea decisioni che gli competerebbero, al fine di vincere la resistenza di alcuni condomini, per la delicatezza di alcune questioni o come sgravio di responsabilità⁶⁵.

64) Art. 1129 comma 9 c.c. "*Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore e' tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile e' compreso (...)*". In realtà l'articolo in questione non è chiaro sul punto, dato che dal tenore letterale della disposizione non si capisce se l'assemblea possa dispensare l'amministratore dall'esercizio della riscossione forzata o se possa solo derogare al termine dei sei mesi.

65) Cass., 28 agosto 1975 n. 3024, in *Cons. imm.*, 2014, p. 29.

Se ciò è vero non si può dire lo stesso del contrario, l'amministratore, infatti, per il carattere fiduciario del suo rapporto con il condominio, non può delegare la sua funzione di rappresentanza ad altri che non sia l'assemblea, anche se è da ritenersi consentita la possibilità di avvalersi dell'opera di collaboratori o dipendenti.

§ 3.2 LE NUOVE ATTRIBUZIONI

Secondo una classica distinzione le funzioni dell'amministratore possono essere divise in funzioni esecutive o amministrative in senso lato e gestionali o amministrative in senso stretto⁶⁶: nelle prime rientrano, tra le altre, l'esecuzione delle delibere assembleari, la cura dell'osservanza del regolamento condominiale, la disciplina dell'uso delle cose comuni; nella seconda categoria invece la riscossione dei contributi, l'erogazione delle spese necessarie per i servizi comuni e per la manutenzione ordinaria dell'edificio.

Alle tradizionali competenze dell'amministratore, ora elencate, se ne sono aggiunte altre introdotte con la nuova *Riforma* e che sembrano tutte rientrare nella seconda categoria sopra descritta. Si tratta per la maggior parte, infatti, di attribuzioni rientranti nelle funzioni di amministrazione in senso stretto tra le quali si annoverano la cura del registro di anagrafe condominiale e del registro dei verbali delle assemblee; la conservazione di tutta la documentazione inerente alla propria gestione; il fornire a chi ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti; la stesura del rendiconto condominiale annuale.

Inoltre secondo l'art. 1129 c.c. l'amministratore è tenuto a dotarsi di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità

⁶⁶) Distinzione tratta da DE RENZIS et al., *op. cit.*, ma ripresa, con qualche modifica, anche da AA. VV., *op. cit.*

civile; ad adeguare i massimali della polizza in caso di lavori straordinari; a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo su uno specifico conto corrente del condominio; alla riconsegna della documentazione in suo possesso al termine dell'incarico; alla riscossione forzosa (come già visto) delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio.

§ 3.2.1: *(segue)* LA RISCOSSIONE FORZOSA

L'obbligo di agire per la riscossione dei contributi è una funzione che riveste grande rilevanza dal momento che la mancanza di fondi rende di fatto impossibile l'erogazione delle spese, oltre ad esporre il condominio alle azioni giudiziarie dei creditori.

Il legislatore della *Riforma* pone particolare attenzione a questa funzione attribuita all'amministratore, lo si deduce dal fatto che almeno tre articoli fanno riferimento a questa. L' art. 1130 c.c. dispone che *“l'amministratore deve (...) 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”*.

L'art. 1129 comma 9 c.c. duplica, sotto il profilo dell'obbligo, la stessa attribuzione affermando che *“l'amministratore e' tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile e' compreso”*.

Anche per un esplicito richiamo dell'articolo appena citato, è da ricomprendere nello stesso ambito l'art. 63 disp. att. c.c. con cui si dispone che *“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”*. E' premura del legislatore, infine, ricomprendere quale ipotesi di grave irregolarità *“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” (art. 1129 comma 12 n. 6 c.c.).

L'art. 63 disp. att. c.c., quindi, quale naturale corollario dell'obbligo di agire per la riscossione dei contributi, attribuisce all'amministratore la possibilità di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo contro il condomino moroso; a tal fine il legislatore della *Riforma* specifica che non è necessaria alcuna autorizzazione rilasciata dall'assemblea per permettere all'amministratore di ottenere tale decreto ingiuntivo, essendo fonte di tale potere il solo stato di ripartizione delle spese e l'approvazione dello stesso da parte dell'assemblea.

Evidente in questa previsione l'influenza giurisprudenziale che negli anni precedenti alla *Riforma* ha consolidato il proprio orientamento in tal senso. La cassazione, infatti, aveva già chiaramente statuito che *“per il disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c. l'amministratore del condominio ha la legittimazione ad agire in giudizio, nei confronti del condomino moroso per la riscossione dei contributi, senza necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea, rilevando l'esistenza o meno di uno stato di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea soltanto in ordine alla fondatezza della domanda, con riferimento all'onere probatorio a suo carico”*⁶⁷.

Sempre l'art. 63 disp. att. c.c. dispone come l'amministratore sia tenuto a comunicare i dati dei condomini inadempienti ai creditori che ne facciano richiesta, rinviando implicitamente ai nuovi obblighi di tenuta dei registri condominiali introdotti proprio con la *Riforma* e di cui tratteremo in seguito.

67) Cass., 15 marzo 1994 n. 2452, in *Arch. loc.*, 2011, II, p. 235; ma anche Cass., 11 novembre 1992 n. 12125, in *Cons. imm.*, 2000, 637, p. 1857.

Con riferimento al dato normativo contenuto nella disposizione *ex art. 1129 c.c.* è da rilevare come, in questo punto, il legislatore non sia stato molto chiaro: il comma 9, infatti, si apre con la precisazione “*salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea*”, non si comprende pertanto se la deroga in questione debba riguardare la stessa facoltà dell'amministratore di poter ottenere dal proprietario inadempiente la riscossione forzata del contributo o se, più semplicemente, la deroga inerisca al solo termine dei sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso (termine entro il quale l'amministratore è tenuto ad agire).

A proposito di quest'ultimo punto, poi, non si condivide pienamente la scelta del legislatore di fissare un termine fisso semestrale dalla fine dell'esercizio; attendere sei mesi, infatti, può essere fonte di pregiudizio per il condominio, in quanto da una parte si legittima l'operato dell'amministratore che aspetti fino a sei mesi prima di agire forzatamente per la riscossione dei contributi e dall'altra si ingenera nei condomini il convincimento tale per cui si possa legittimamente deferire il pagamento fino a tale scadenza.

Inoltre, stando così le cose, potrebbe ingenerarsi una situazione anomala caratterizzata dal fatto che, mentre l'amministratore può attendere i sei mesi previsti prima di agire con la riscossione forzata dei contributi, i creditori del condominio non sono tenuti al rispetto di alcun termine, potrebbero pertanto agire ben prima dei sei mesi, una volta che il loro credito sia divenuto certo, liquido ed esigibile.

Tutto ciò anche perché l'art. 63 comma 2 disp. att. c.c. prevede che i creditori del condominio non potranno agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti se non previa escussione dei condomini morosi. L'amministratore nell'esercizio di questa funzione dovrà, dunque, usare la necessaria diligenza e dovrà attivarsi senza indugio per il recupero dei crediti dovuti.

Di conseguenza sembra opportuno inserire il termine semestrale entro un'ottica differente; tale previsione, molto più coerentemente, rappresenterebbe il termine ultimo entro il quale l'assemblea dovrà valutare l'operato dell'amministratore alla luce del successivo comma 12 dell'art. 1129 c.c.. Come abbiamo già accennato, infatti, tra le gravi irregolarità che possono portare l'assemblea a dichiarare legittimamente la revoca dell'amministratore, è indicato al n. 6 *“l'aver omissso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva”*, sembra pertanto che il legislatore con la previsione del suddetto termine abbia voluto positivizzare il criterio con il quale l'assemblea valuterà la diligenza usata dall'amministratore nella riscossione forzosa del contributo.

In definitiva il termine di sei mesi non è previsto per determinare un'inesigibilità temporanea dei contributi condominiali, ma piuttosto per determinare un termine al di là del quale l'amministratore potrà considerarsi responsabile e passibile di revoca. Pertanto non è comunque da credere che il mancato rispetto del termine di sei mesi faccia venir meno la legittimazione ad agire, sia pure in ritardo, per la riscossione delle somme dovute dai condomini onde evitare un ulteriore aggravamento della situazione gestionale.

La facoltà dell'assemblea di dispensare l'amministratore dalla riscossione forzosa⁶⁸, evidenzia, ancora una volta, la supremazia che, anche in questo ambito, l'assemblea assume nei confronti dell'amministratore; se ne può dedurre, come implicita conseguenza, che non sia da annoverare tra i poteri dell'amministratore quello di concedere dilazioni di pagamento ai singoli condomini senza previa e specifica autorizzazione assembleare.

68) Affermazione comunque frutto di una scelta interpretativa, come indicato a suo tempo, e non condivisa da tutta la dottrina.

§ 3.2.2: (segue) L'OBBLIGO DI INFORMAZIONE SULLE LITI E SULLE MOROSITA'

Tra le tante funzioni ora attribuite all'amministratore di particolare rilievo assume l'obbligo di informativa sulle morosità e sulle liti nei confronti dei condomini e in alcuni casi anche nei confronti dei terzi.

Si prevede, così, che l'amministratore deve *“fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso”* (art. 1130 n. 9 c.c.); a completamento di questa norma l'art. 1129 comma 7 c.c. attribuisce il diritto a ciascun condomino di prendere visione ed estrarre copia della rendicontazione periodica del conto corrente condominiale, su cui l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi.

L'obbligo di informazione è poi ripreso anche dall'art. 63 comma 1 disp. att. c.c. il quale dispone che l'amministratore è altresì *“tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi”*. Quest'ultima previsione è sicuramente di particolare interesse dato che l'amministratore, in virtù di un obbligo giuridico contenuto nella disposizione ora citata, è obbligato non solo nei confronti dei condomini, bensì anche nei confronti di soggetti terzi al condominio. Per capire l'importanza di quanto appena detto si rimanda al capitolo sulla responsabilità dell'amministratore, d'altronde attribuire, in capo all'amministratore, un obbligo nei confronti di terzi al condominio significa riconoscere una situazione giuridica possibile fonte di responsabilità extracontrattuale, e ciò a riprova di quanto detto da noi precedentemente.

Nessun dubbio, poi, viene sollevato a proposito della liceità o meno delle previsioni sopra indicate rispetto ai principi dettati in materia di tutela dei dati personali elaborati in argomento dal Garante della *privacy*, in base ai quali, ciascun partecipante deve poter essere

informato in ordine all'ammontare della somma dovuta dagli altri condomini a titolo di contributo per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni⁶⁹. L'interesse vantato dai condomini in regola con i pagamenti, infatti, non soccombe rispetto a quello degli interessati cui i dati si riferiscono secondo l'art. 24 comma lett. g) cod. priv.⁷⁰

Pare plausibile, in mancanza di specifiche al riguardo, che tale comunicazione debba riguardare i dati anagrafici, la quota millesimale e l'importo per il quale il singolo è inadempiente come risulta dai riparti condominiali⁷¹, poiché queste sono le coordinate indispensabili al terzo per esercitare il proprio diritto nei confronti del condomino moroso.

Per evidenti ragioni e in mancanza di alcuna disposizione in contrario non è richiesto alcun consenso da parte del condomino moroso affinché l'amministratore adempia al proprio obbligo di comunicazione al condomino o al terzo creditore che ne faccia richiesta⁷².

69) Si veda a riguardo quanto detto da CELESTE – SCARPA, *op. cit.*, pp. 163 – 164.

70) Si riporta il testo dell'articolo contenuto nel d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196 denominato codice in materia di protezione dei dati personali *“Il consenso non è richiesto, oltre che nei casi previsti nella Parte II, quando il trattamento: g) con esclusione della diffusione, è necessario, nei casi individuati dal Garante sulla base dei principi sanciti dalla legge, per perseguire un legittimo interesse del titolare o di un terzo destinatario dei dati, qualora non prevalgano i diritti e le libertà fondamentali, la dignità o un legittimo interesse dell'interessato”*, lettera modificata dall'art. 6, comma 2, lett. a), numero 3), del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

71) In proposito GINESI, *Crediti e debiti condominiali, forse nel segno della solidarietà*, in *Spese condominiali*, 2013.

72) Se ciò non bastasse poi si faccia riferimento sempre all'art. 24 cod. priv. il quale afferma che il consenso non è richiesto quando *“a) è necessario per adempiere ad un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria; b) è necessario per eseguire obblighi derivanti da un contratto del quale è parte l'interessato o per adempiere, prima della conclusione del contratto, a specifiche richieste dell'interessato”*.

Per capire appieno la *ratio* dietro all'obbligo per l'amministratore di informativa sulle morosità anche nei confronti di soggetti estranei al condominio, si deve analizzare una norma che per sua importanza forse avrebbe meritato maggiore attenzione da parte del legislatore⁷³.

La norma in questione è contenuta sempre nell'art. 63 disp. att. c.c. il quale al comma 2 afferma “*i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini*”. Dal testo della disposizione emerge chiaramente⁷⁴ (ancorché affermata in via indiretta) l'intenzione del legislatore di affermare una responsabilità solidale di tutti i condomini nei confronti di chi vanta un credito nei confronti del condominio.

Così il condomino che abbia pagato regolarmente la sua quota di contribuzione alle spese condominiali, rimane ulteriormente obbligato nei confronti del creditore. Un'obbligazione solidale, appunto, mitigata dal *beneficium excussionis*, che postula in capo al creditore l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva nei confronti del condomino moroso, dalla cui insoddisfazione nasce il sussidiario diritto per il creditore di chiedere al condomino in regola il soddisfacimento del restante credito. Al condomino adempiente spetterà poi un diritto di regresso nei confronti dei morosi, sia pur limitatamente alla quota millesimale dovuta da ciascuno di essi *ex art. 1299 c.c.*

In questo modo si capisce l'ulteriore utilità della (già citata) previsione contenuta nell'art. 1130 c.c. e cioè del diritto di ogni

73) E' stata definita “*timida ed esitante*” da CELESTE – SCARPA, *op. cit.*, p. 165.

74) A dire il vero dubbi a tal proposito sono stati rilevati da parte della dottrina, v. a tal proposito SCARPA, *Le spese*, p. 983, in AA. VV, *op. cit.*, per cui “*il debitore sussidiario dovrebbe sempre intendersi come tenuto ad un'obbligazione del tutto autonoma e distinta da quella principale (...)*”.

condomino di chiedere all'amministratore lo stato dei pagamenti e le eventuali situazioni di morosità degli altri condomini, avendo i primi interesse a conoscere la quota dovuta da ciascuno degli inadempienti.

La portata di questa previsione, sancendo la solidarietà dal lato passivo dei condomini, non è da sottovalutare soprattutto se confrontata con quanto detto dalla cassazione, la quale con una famosa pronuncia⁷⁵ ebbe modo di affermare *“ritenuto che la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, e' divisibile, trattandosi di somma di danaro; che la solidarietà nel condominio non e' contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'articolo 1123 c.c., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno (...) tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio dalla parziarietà”*.

Abbiamo più volte dimostrato come la legge di *Riforma* sia in gran parte una normativa di richiamo rispetto a prese di posizioni che nel tempo la giurisprudenza ha assunto, ma in questa particolare ipotesi troviamo un esempio contrastante di quanto appena detto.

Dato che uno dei motivi fondanti la decisione della Corte è stato proprio l'assenza di una previsione normativa che definisse esplicitamente la solidarietà passiva in capo ai condomini, ci si sarebbe potuti aspettare maggiore attenzione da parte del legislatore, il quale avrebbe potuto dedicare un articolo specifico a tal proposito

75) Cass., 8 aprile 2008 n. 9148, in *Foro it.*, 2008, XII, p. 3650.

e non limitarsi a prevedere quanto detto, in maniera accidentale e per di più all'interno delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.

Dato che i creditori hanno diritto di chiedere all'amministratore informazioni sui condomini morosi, di conseguenza ancor prima hanno diritto a conoscere chi sia l'amministratore dello stabile condominiale. A questa esigenza cerca di dare una risposta l'art. 1129 comma 5 c.c., che afferma “*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*”.

Parte della dottrina ha sollevato dubbi sulla previsione, dal momento che rendere i dati dell'amministratore accessibili a chiunque, senza il consenso di questo, andrebbe al di là della comprensibile comunicazione dell'informazione ai soggetti interessati nell'ambito della compagine condominiale; si rileva, inoltre, come se questo obbligo non fosse chiaramente disposto dalla legge, probabilmente sarebbe un esempio di attività illecita e fonte di responsabilità civile ai sensi degli artt. 11 e 15 cod. priv.⁷⁶

Tale assunto non ci trova concordi, le informazioni recanti l'identificazione e la reperibilità dell'amministratore, infatti, non sempre sono dovute ai soli condomini, come abbiamo appena visto, anche soggetti estranei al condominio possono aver interesse (*rectius* diritto) ad accedere a tali dati. Come potrebbe altrimenti il creditore, agire per la riscossione del credito non ancora soddisfatto contro i soli condomini morosi? Le informazioni che gli sono dovute, in forza dell'art. 63 commi 1 e 2 c.c., debbono derivare dall'amministratore e in questo senso la previsione che obbliga l'affissione delle generalità, del domicilio e dei recapiti telefonici dello stesso risponde ad un principio di effettività.

76) Argomenta in tal senso CELESTE – SCARPA, *op. cit.*, p. 127.

Ma proprio un difetto di effettività potrebbe essere mosso allo stesso art. 1129 comma 5 c.c., dubbi, infatti, solleva la definizione di *“luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune accessibile anche a terzi”*. L'ipotesi più ovvia è quella di identificare questo luogo nell'atrio del condominio, ma ciò comporterebbe non pochi problemi ai soggetti, creditori o chi per loro, che si trovano a dover entrare in stabili impenetrabili con tanto di guardiani e cancelli. La targa con le informazioni riguardanti l'identificazione dell'amministratore allora potrebbe essere posta sulla parte del condominio adiacente alla strada in modo da non dover chiedere permesso alcuno per ottenere tale informazione. Ma anche questa soluzione solleva problemi sia nei permessi che presumibilmente andranno chiesti per poter affiggere una targa indicante il nome e il domicilio dell'amministratore (e di cui probabilmente non si ha neanche molto interesse a rendere pubblica), sia per questioni di decoro che devono essere considerate quando si tratta di palazzi storici o situati nel centro storico delle città.

Non pochi problemi pratici solleva, quindi, questa previsione, molto più semplicemente si sarebbe potuto predisporre un archivio pubblico in cui indicare per ogni stabile il suo corrispondente amministratore, così da risolvere in origine (evitandoli) tutti i problemi appena descritti, utilizzando un metodo che può, da una parte, far risparmiare tempo a chi cerca le informazioni suddette, e dall'altra, garantire un certo introito derivante dal pagamento dovuto per ogni richiesta effettuata dal creditore all'ipotetico archivio.

Infine un accenno sull'ulteriore obbligo di informazione sulle liti riconosciuto anch'esso in capo all'amministratore. La disposizione di riferimento è l'art. 1131 c.c. in sostanza non riformata dalla legge 220/2012, merita ciononostante sottolineare un aspetto: il comma 3 recita testualmente *“qualora la citazione o il provvedimento abbia un*

contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini”.

Chiaramente la *ratio* di questa norma è da rinvenire nella volontà del legislatore di tutelare i condomini contro eventuali fattispecie di comportamento negligente dell'amministratore, che tra i suoi compiti annovera l'attività di esercizio della rappresentanza processuale (art. 1131 c.c.).

Dal testo del comma citato emerge chiaramente, però, che l'amministratore di condominio convenuto in giudizio da un terzo è tenuto a dare notizia senza indugio all'assemblea dei condomini solo quando la citazione o il provvedimento legislativo esorbitino dalle sue attribuzioni. Ne consegue logicamente che l'amministratore non ha alcun dovere di comunicazione nei casi in cui la citazione o il provvedimento rientrano nelle sue funzioni.

L'elemento di novità non lo rinveniamo tanto nell'articolo di riferimento, bensì negli articoli precedenti al 1131 c.c., dato che il legislatore della *Riforma* ha ampliato le attribuzioni e gli obblighi dell'amministratore in altri articoli del codice civile (si veda a tal proposito gli artt. 1129 – 1130 – 1130 bis).

La portata pratica dell'obbligo di informazione delle liti, poi, si riduce ulteriormente se si considera da una parte, la possibilità da parte dell'assemblea di attribuire ulteriori e nuove funzioni all'amministratore, anche mediante regolamento condominiale, e dall'altra dalle numerose funzioni di cui oggi è responsabile l'amministratore, derivanti dall'ampia legislazione speciale.

Infine è stato giustamente notato che le attribuzioni dell'amministratore si sono con il tempo ampliate non solo per mezzo del dato positivo, bensì anche grazie all'opera di interpretazione estensiva a riguardo portata avanti dalla

giurisprudenza⁷⁷.

Logicamente si può dedurre come la rilevanza pratica dell'art. 1131 comma 3 c.c., allora, risulta davvero molto limitata,

§ 3.2.3: (segue) IL REGISTRO DELL'ANAGRAFE CONDOMINIALE E GLI ALTRI REGISTRI OBBLIGATORI

Tra le nuove attribuzioni introdotte esplicitamente dalla legge n. 220/2012 assume primaria importanza il dovere dell'amministratore consistente nella tenuta, nella cura e nell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale (art. 1130 n. 6 c.c.).

Tale registro deve contenere i dati anagrafici dei condomini, ma anche di tutti coloro che vantano diritti reali o personali di godimento aventi ad oggetto le parti esclusive dello stabile condominiali, quindi degli eventuali usufruttuari, conduttori o comodatari.

In particolare oggetto dell'anagrafe sono il codice fiscale, la residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Sono stati sollevati alcuni dubbi a riguardo da parte della dottrina⁷⁸, la quale ha sottolineato come tale previsione normativa sarebbe da ritenersi troppo ampia, risultando questo obbligo, in capo all'amministratore, per molti versi eccessivo e di difficile adempimento. In particolare, si è detto, che se è comprensibile che venga richiesto di registrare le informazioni strettamente connesse ad eventuali alienazioni dell'immobile, non sembra condivisibile l'ampiezza della previsione normativa e della

77) NASINI, *op. cit.*, p. 840, in cui l'A. elenca numerose sentenze con cui la giurisprudenza ha ritenuto opportuno ampliare concetti quali le "parti comuni", così da riconoscere in capo all'amministratore una competenza sempre più estesa.

78) NASINI, *op. cit.*, p. 831.

procedura prevista in caso di mancata risposta a qualsiasi altro dato richiesto dall'articolo (diverso da quelli inerenti all'individuazione del reale proprietario).

Sempre l'art. 1130 c.c., infatti, prevede che ogni variazione dei dati debba essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni; che l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, debba richiedere con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe; che decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie addebitandone il costo ai condomini inadempienti.

Aspetto molto importante quest'ultimo dato che l'onere gravante sul condomino di comunicare ogni variazione dei dati suddetti, è da ricollegare con quanto previsto dall'art. 63 ult. comma disp. att. c.c.

Alla previsione già contenuta dall'art. 63 prima della *Riforma*, la quale prevede l'obbligo solidale di pagamento dei contributi dell'anno in corso e di quello precedente, gravante su chi subentri nei diritti di un condomino, oggi si deve considerare anche l'ultimo comma dell'art. 63, per cui chi ceda tali diritti sulle unità immobiliari resta ora obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui non sia stata data comunicazione all'amministratore del trasferimento del titolo.

La comunicazione della variazione dei dati inerenti alla titolarità della proprietà esclusiva diviene pertanto necessaria al fine di liberare il dante causa dagli obblighi di contribuzione alle spese condominiali eventualmente sorti successivamente all'alienazione.

Ogni variazione, poi, dovrà essere comunicata, continua sempre l'art. 1130 c.c., entro sessanta giorni dal trasferimento della proprietà e dovrà avere forma scritta, non sono tuttavia prescritte modalità specifiche di trasmissione, sarà pertanto sufficiente una qualsiasi

comunicazione (in particolare è da preferire la forma raccomandata) idonea a rendere l'amministratore edotto di tale vicenda traslativa.

Altra critica mossa nei confronti della previsione in esame, riguarda l'opportunità della previsione che obbliga l'amministratore a registrare i dati anche di chi condomino non è, come nel caso del conduttore. E' stato, infatti, notato come il nostro ordinamento non conosca alcun rapporto gestorio condominiale che coinvolga direttamente gli inquilini delle porzioni esclusive, tant'è si è scritto *“di fronte al condominio esistono solo i condomini e non i conduttori”*⁷⁹. Una giustificazione parziale a questa previsione è stata rinvenuta nell'interesse che l'amministratore ha a conoscere i dati dei conduttori, allorché si verificano violazioni al regolamento condominiale da parte di questi ultimi.

Oltre per i già indicati motivi inerenti alla solidarietà tra alienante e acquirente per i contributi sorti successivamente all'atto traslativo, ma precedenti alla comunicazione di tale variazione, la *ratio* della previsione dell'art. 1130 n. 6 c.c., è più ampia.

Già precedentemente alla *Riforma* la giurisprudenza aveva avuto modo di affermare *“quando si verificano mutamenti nella titolarità delle unità immobiliari condominiali, l'acquirente, per legittimarsi di fronte al condominio quale nuovo titolare interessato a partecipare alle assemblee, deve adottare, da solo o insieme con l'alienante, iniziative idonee a rendere noto al condominio detto mutamento di titolarità, senza di che, e fin quando ciò non avvenga, resta legittimato a partecipare alle assemblee condominiali, ed a queste deve essere dunque invitato, l'alienante (vedi sentenza 14 marzo 1987, n. 2658 di questa Corte); nessuna norma stabilisce infatti che l'amministratore condominiale, prima di convocare una assemblea, debba verificare presso la conservatoria dei Registri Immobiliari la*

79) CELESTE – SCARPA, *op. cit.*, p. 156.

*qualità di condomini di coloro che deve invitare*⁸⁰.

In realtà un obbligo in capo all'amministratore di attivarsi per conoscere i dati dei reali condomini venne riconosciuto sempre dalla Corte successivamente quando ha affermato che *“come tutti gli incarichi, anche quello di amministratore di un condominio deve essere svolto con l'ordinaria diligenza e ciò presuppone certamente che, in situazioni come quella di cui trattasi, l'amministratore faccia quanto meno dei tentativi per rintracciare i condomini non più presenti nel precedente recapito, per esempio raccogliendo informazioni dagli altri condomini abitanti nella stessa città, o eventualmente legati da rapporti di amicizia o parentela con coloro che hanno mutato residenza”*⁸¹, anche se poi le soluzioni prospettate non erano certo risolutive come invece quelle oggi richieste dal legislatore.

Si capisce pertanto come uno dei motivi per cui l'anagrafe condominiale è stato disciplinato dal codice civile e previsto quale obbligo, sia stato proprio quello di permettere all'amministratore di operare una corretta convocazione dell'assemblea, potendo in questo modo avere ben presente chi sia il reale condomino a cui spedire la comunicazione.

Nella prassi accade spesso che soggetti privi di alcuna titolarità di diritti sulle unità immobiliari esclusive del condominio, si comportino invece come tali, e quindi partecipino all'assemblea e paghino i contributi richiesti dall'amministratore senza alcuna contestazione. Questi comportamenti possono senz'altro ingenerare nell'amministratore il falso convincimento che tali soggetti siano i veri condomini, magari scoprendo, poi, la reale titolarità del diritto sul bene, solo quando l'amministratore si vede opposto la carenza di

80) Cfr. Cass., 4 febbraio 1999 n. 985, in *Arch. loc.*, 2006, V, p. 563.

81) Cass., 28 novembre 2000 n. 15289, in *Arch. loc.*, 2006, V, p. 564.

legittimazione passiva nei confronti di un decreto ingiuntivo per la riscossione forzata dei contributi dovuti; e in questi casi il vero proprietario (in buona fede o meno poco rileva) lamenterà di non aver potuto partecipare all'assemblea essendo l'avviso di convocazione stato inviato non a lui, ma al condomino apparente.

Se quindi il problema della corretta convocazione assembleare in questo modo sembra trovare un'efficace soluzione, connesso all'obbligo della tenuta dell'anagrafe condominiale è la conseguente responsabilità da riconoscere in capo all'amministratore nel caso di incompleta o errata convocazione di tutti i reali condomini per un'assemblea.

L'amministratore di condominio risponderà sia qualora all'inizio dell'assemblea si accerti l'errore o l'incompletezza della convocazione e si decida di non procedere all'esame dei punti all'ordine del giorno⁸²; sia quando l'assemblea si tenga ugualmente, ma poi taluno (condomino) impugni ritualmente e tempestivamente la delibera, in quest'ultimo caso l'amministratore risponderà dei danni causati⁸³ qualora non abbia informato l'assemblea dell'errata convocazione⁸⁴.

Prima di concludere su punto diamo conto degli altri registri obbligatori, indicati all'art. 1130 n. 7 c.c., si tratta del registro dei verbali dell'assemblea, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Lo stesso legislatore di seguito alla loro previsione dà una breve descrizione riguardo ai

82) In questo caso l'amministratore sarà tenuto a risarcire i danni causati al condominio consistenti nelle spese di convocazione e le altre spese inerenti la sala dove è stata tenuta inutilmente l'assemblea.

83) Ipotesi questa sicuramente più grave della precedente, sia perché derivante da una doppia omissione da parte dell'amministratore (il non aver correttamente convocato l'assemblea e il non aver informato per tempo l'assemblea di tale vizio); sia perché l'amministratore potrà essere chiamato a rispondere di danni ben maggiori del solo costo sostenuto per il noleggio della sala.

84) V. NASINI, *op. cit.*, pp. 831 – 832.

dati che dovranno essere annotati nei registri in questione⁸⁵.

La tenuta dei suddetti registri conserva una funzione di mera pubblicità, sicché l'inosservanza di tale formalità non implica alcuna invalidità o inefficacia delle deliberazioni nei confronti dei condomini che non hanno partecipato all'assemblea nella quale sono state decise.

§ 3.2.4: (*segue*) IL RENDICONTO CONDOMINIALE

L'obbligo di redigere il rendiconto condominiale era già previsto, con termini molto più generici rispetto ad ora, dall'art. 1130 ult. comma c.c., il quale affermava come l'amministratore, alla fine di ciascun anno, doveva rendere conto della propria gestione. Già prima della *Riforma* si riteneva questa previsione obbligatoria per l'amministratore e al contempo la giurisprudenza negli anni aveva elaborato criteri e modalità per la redazione del rendiconto⁸⁶.

La *Riforma* del 2012 incide notevolmente sul punto se è vero che in molte disposizioni troviamo espressi rimandi inerenti il rendiconto: così l'art. 1130 n. 1), impone all'amministratore di convocare annualmente l'assemblea per l'approvazione del

85) Così si prevede che nel registro dei verbali delle assemblee siano 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*”; che nel registro di nomina e revoca dell'amministratore siano 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*”; che nel registro di contabilità siano annotati “*in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate*”.

86) Si veda in proposito TERZAGO, *op. cit.*, pp. 402 e ss., nelle quali l'A. dà conto di numerose sentenze con le quali la giurisprudenza ha specificato, nel tempo, quali fossero gli adempimenti che l'amministratore doveva rispettare per la rendicontazione della propria gestione.

rendiconto condominiale; l'art. 1130 n. 7), prevede l'obbligo di tenuta, anche con modalità informatizzate, del registro di contabilità; l'art. 1130 n. 10), aggiunge che l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e ripete che deve convocare l'assemblea entro centottanta giorni per la relativa approvazione; infine il legislatore ha dedicato un intero articolo all'argomento, il 1130 bis c.c., rubricato "*rendiconto condominiale*". Il numero delle disposizioni appena richiamata rende evidente l'importanza che il legislatore ha ritenuto di attribuire al rendiconto condominiale, d'altronde questo rappresenta, invero, il fulcro della gestione condominiale.

Prima della *Riforma* si discuteva riguardo al tipo di bilancio da adottare, se cioè quello di cassa o quello di competenza⁸⁷, inoltre la dottrina e la giurisprudenza erano concordi nell'affermare che la rendicontazione non doveva avvenire con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci di società, essendo a tal fine sufficiente la sua idoneità a rendere i condomini edotti delle voci di entrata e di spesa⁸⁸.

Dal testo che emerge dopo la *Riforma* si nota come il principio della comprensibilità⁸⁹ sia espresso ora nell'art. 1130 bis c.c. quando afferma che "*il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio (...) che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica*".

Diversamente da quanto si era sostenuto in precedenza, il legislatore ha ora previsto dettagliatamente la composizione del

87) V. a riguardo REZZONICO – TUCCI, *Cassa o competenza? Il rendiconto condominiale*, in *Cons. imm.*, 2011, I, p. 61, in cui gli A. dopo aver elencato i vantaggi e gli svantaggi del rendiconto di cassa e di competenza, propongono un proprio rendiconto "*ideale*".

88) TERZAGO, *op. cit.*, p. 407.

89) *Ibidem*, p. 407.

rendiconto, distinguendo:

1) il registro di contabilità: documento che, per come descritto dall'art. 1130 n. 7), è in linea con il registro di cassa⁹⁰, pertanto andranno annotate tutte le voci in entrata e uscita in ordine cronologico e seguendo un metodo analitico;

2) il riepilogo finanziario: stato patrimoniale del condominio, lo stato delle attività e passività, enuclea crediti, debiti ed eventuali fondi di riserva;

3) una nota sintetica: documento esplicativo della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, è un documento propedeutico, la cui finalità è quella di rendere facilmente comprensibili gli altri documenti sopra citati.

Questa scelta da parte del legislatore è stata definita una soluzione di compromesso, che dovrebbe portare alla redazione di un documento atto a fornire ai condomini un'indicazione chiara e precisa della gestione e della situazione patrimoniale in cui versa il condominio⁹¹.

Funzione primaria del rendiconto condominiale, come detto, è quella di permettere al condomino una conoscenza effettiva riguardo gli elementi contabili della gestione del condominio e permettere un accurato controllo riguardo l'operato dell'amministratore, che gestisce lo stabile condominiale

E' appunto a questo diritto (di vigilanza e controllo) in capo ai condomini che il legislatore dedica ulteriore attenzione; l'art. 1130 bis c.c. afferma, infatti, che i condomini (ma anche 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.

90) MEO, *Il rendiconto condominiale: trasparenza e controlli*, in *Cos. Imm.*, 2012, 920, p. 2160.

91) NASINI, *op. cit.*, p. 837.

Inoltre l'assemblea può nominare, con la maggioranza richiesta per la nomina dell'amministratore, un revisore che verifichi la contabilità del condominio, suddividendone le spese di incarico fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.

L'ultimo comma dell'art. 1130 bis c.c. prevede che *“l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini”*, a riguardo sono state sollevate critiche relative al limite minimo (previsto espressamente dall'art. 1130 bis c.c.) delle dodici unità abitative affinché l'assemblea possa procedere alla nomina di suddetto consiglio. E' stato giustamente auspicata la rimozione di un tale limite minimo, dato che le incongruenze contabili possono benissimo perpetrarsi anche in condomini di piccole dimensioni⁹².

Infine *“ l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale (...)”* rappresenta causa di gravi irregolarità secondo l'art. 1129 comma 12 n. 1) c.c., pertanto legittimo motivo di revoca dell'amministratore. Piuttosto è da dire che il rendiconto, così come oggi richiesto dal 1130 bis c.c., sembra essere un atto complesso che impegnerà sicuramente più che in passato l'amministratore, pertanto ci si è chiesti come deve essere considerato il suo adempimento parziale⁹³. Dato che funzione espressa del rendiconto, indicata dal legislatore, è quella di rendere immediatamente verificabili i dati della gestione del condominio, a parer nostro, si dovrà verificare caso per caso se l'adempimento, seppur parziale da parte dell'amministratore, sia in concreto idoneo a raggiungere quel risultato, in mancanza del quale ben potrà l'assemblea legittimamente comunicare la revoca dell'incarico all'amministratore.

92) MEO, *op. ult. cit.*, p. 2163.

93) NASINI, *op. cit.*, p. 854.

CAPITOLO IV RESPONSABILITA'

§ 4.1 INTRODUZIONE

Fintantoché il discorso rimane su un piano puramente teorico con lo scopo di attribuire una qualche natura giuridica alla figura dell'amministratore piuttosto che un'altra, non si avrà mai la certezza che i nostri ragionamenti giuridici siano corretti o meno; affermare che l'amministratore di condominio sia un mandatario piuttosto che un organo necessario o un ufficio di diritto privato o ancora sia parte di un contratto tipico di amministrazione può essere in qualche modo, più o meno, convincentemente sostenibile, ma il tutto cambia quando il discorso si sposta sul piano pratico della responsabilità. I nostri discorsi perdono di valore se contraddetti e non coerenti con un aspetto così importante qual è appunto il regime di responsabilità a cui deve essere sottoposto l'amministratore di condominio nell'espletamento delle sue funzioni.

L'avvenuta *Riforma* ha inciso notevolmente sulla materia del condominio e in particolare ha modificato l'assetto codicistico riguardante l'amministratore. Il legislatore del 2012 ha riconosciuto, positivizzandoli, molti aspetti già introdotti e applicati dalla giurisprudenza, cosicché se la differenza tra la disciplina *ante* e *post Riforma*, da un punto di vista esclusivamente codicistico, potrebbe sembrare (e nella sostanza è) molto accentuata, volgendo il nostro sguardo alla giurisprudenza questa distanza si riduce notevolmente.

Tornando al problema sopra esposto, è pertanto necessario capire come la giurisprudenza abbia, negli anni, inteso la responsabilità dell'amministratore e se potremmo definire l'opera del legislatore un'opera di richiamo nei confronti della giurisprudenza (quantomeno di quella prevalente) o se, al contrario, con riguardo a questo

specifico punto, la *Riforma* introduca, come parrebbe a noi dimostrabile, una disciplina a suo modo originale rispetto a codeste correnti di pensiero e più vicine alle nuove prese di posizioni della giurisprudenza più recente e di cui la dottrina non sembra essersi accorta.

§ 4.1 LA PRECEDENTE CONCEZIONE

La dottrina non pare aver rivolto a questi importanti aspetti la necessaria attenzione e quindi, come semplice conseguenza dell'aver considerato l'amministratore quale mandatario del condominio, rinvia *in toto* alla disciplina del mandato e in particolare all'art. 1710 c.c.. Si è ritenuto, perciò, di riconoscere in capo all'amministratore la sola responsabilità contrattuale affermando che “*chi ha avuto un incarico, lo deve espletare con la diligenza del buon padre di famiglia*”⁹⁴ e “*la responsabilità dell'amministratore può derivare, sia dall'aver egli male eseguito le incombenze concretamente attuate, sia per essere rimasto inattivo, quando l'uso della normale diligenza gli avrebbe dovuto imporre di intervenire*”⁹⁵. Peraltro i più avveduti, come conseguenza del rapporto di mandato, riconoscono che nel caso il mandato sia eseguito gratuitamente la colpa sarebbe stata valutata con minor rigore⁹⁶.

Ai fini della nostra trattazione, però, è necessario approfondire il tema della responsabilità extracontrattuale: coerentemente a quanto detto riguardo alla teoria del mandato, i sostenitori dell'amministratore quale semplice mandatario dell'assemblea difficilmente imputano in capo a questo una responsabilità la cui

94) TERZAGO, *op. cit.*, p. 424.

95) PERETTI-GRIVA, *Il condominio di case divise in parti nella nuova legislazione*, Torino, 1942, p. 395. Ma in tal senso anche DE RENZIS et al., *Trattato del condominio*, p. 566, Padova, 2006.

96) PERETTI-GRIVA, *op. cit.*, p. 394.

fonte si rinvenga, non in un obbligo regolamentare, bensì legale.

La stessa giurisprudenza avvalta questa tesi dato che la Corte ha avuto modo di affermare: *“l'amministratore è un rappresentante dei partecipanti al condominio, alla tutela dei cui interessi di gruppo egli deve indirizzare la propria attività. La violazione di tale suo dovere, se lo rende responsabile dei danni subiti dal gruppo dei condomini, si esaurisce nei rapporti interni con il condominio, e, pertanto, non esclude o diminuisce l'eventuale responsabilità del condominio medesimo nei confronti di altri soggetti”*⁹⁷. Da questa sentenza emerge chiaramente una visione dell'amministratore arcaica conforme e giustificata dal contesto in cui la stessa fu emanata; l'amministratore in effetti non aveva ancora assunto le vesti di figura centrale nel condominio e non aveva gli strumenti che oggi invece gli sono riconosciuti nel suo operare. Correttamente, perciò, alla sua attività (anche esterna) non veniva ricondotta alcuna responsabilità che non fosse puramente contrattuale ed interna al condominio stesso.

Alla luce di quanto detto sempre in giurisprudenza, ma così conforme anche la dottrina⁹⁸, si è affermato l'applicabilità al condominio dell'art. 2051 c.c., il quale disciplina la responsabilità relativa a danni cagionati da cose in custodia. L'eventuale responsabilità aquiliana derivante da insufficiente o omessa custodia è da attribuire al condominio in quanto tale, intendendo per ciò la responsabilità dei singoli condomini.

Le sentenze che confermano quanto detto sono innumerevoli⁹⁹ e in

97) Cass., 11 febbraio 1981 n. 859, in *Resp. e ris.*, 2008, X, p. 41, annotata da PICO.

98) Si vede a riguardo REZZONICO, *Condominio e responsabilità civile*, Torino, 2002, ma anche DE RENZIS et al., *op. cit.*, e TERZAGO, *op. cit.*

99) Si veda in proposito Cass., 9 febbraio 1980 n. 913, in *Imm. & dir.*, 2009, VI, pg. 16, in cui la Corte ha avuto modo di affermare *“Nell'ipotesi di furto in un appartamento, ad opera di ladri che vi si*

tutte la Corte non ha sentito il bisogno di ravvisare in capo all'amministratore alcuna responsabilità (anche residuale) extracontrattuale, unico e solo responsabile del danno ingiusto causato rimane il condominio.

Alla stregua di questi principi il condominio ha l'obbligo di provvedere a eliminare i vizi dei beni e dei servizi comuni e l'unico modo per esonerarsi dalla responsabilità è di provare che il fatto sia avvenuto per caso fortuito.

In questo modo non è rinvenibile una responsabilità autonoma e personale dell'amministratore, in quanto non può dirsi che lo stesso amministratore assuma la custodia in proprio dei beni comuni, la cui detenzione e possesso rimangono pur sempre ai condomini¹⁰⁰.

Se per i danni causati dalle *res*, nel caso specifico le parti comuni dell'edificio, la responsabilità *ex art. 2051 c.c.* viene fatta ricadere sulla collettività condominiale, escludendo di conseguenza l'amministratore, dei danni a terzi causati dallo stesso amministratore nell'esercizio delle sue funzioni risponde sempre il condominio in forza dell'art. 2049 c.c..

siano introdotti servendosi di un'impalcatura per lavori edilizi installata lungo la facciata di un contiguo edificio condominiale, è configurabile, a carico di tale condominio, la responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c., la quale, presunta iuris tantum, sul presupposto di un potere di fatto sulla cosa e del correlativo obbligo di vigilanza, può peraltro essere esclusa mediante la prova, incombente al soggetto tenuto alla custodia, che l'evento dannoso è dipeso dal fortuito, inteso in senso lato e comprensivo, quindi, del fatto del terzo e della colpa esclusiva del danneggiato". Ma v. anche Cass., 25 marzo 1991 n. 3209, in *CED, Cassazione*, 1991, per cui "con riguardo ai danni che una porzione di proprietà esclusiva, in edificio condominiale, subisca per vizi delle parti comuni imputabili all'originario costruttore - venditore, deve riconoscersi al titolare di detta porzione la possibilità di esperire azione risarcitoria contro il condominio, non in forza dell'art. 1669 c.c. ma in base all'art. 2051 c.c., in relazione alla ricollegabilità di quei danni all'inosservanza da parte del condominio medesimo dell'obbligo di provvedere, "quale custode", ad eliminare le caratteristiche dannose della cosa (...)". Per una casistica dettagliata v. REZZONICO – REZZONICO, *Manuale del condominio*, Milano, 2013, p. 635 e ss.

100) In questo senso DE RENZIS et al., *op. cit.*, p. 571.

I sostenitori della teoria del contratto di mandato estendono l'articolo in questione anche nell'ambito del condominio, non diversamente da qualsiasi altro mandante i condomini, infatti, risponderebbero dell'attività compiuta dal proprio mandatario (l'amministratore), secondo quanto disposto dalla responsabilità extracontrattuale indiretta e solidale dei padroni e committenti¹⁰¹. D'altronde che l'art. 2049 c.c. possa trovare applicazione nel mandato (e di conseguenza nel condominio) è reso pacifico date le sentenze della Corte in questo senso¹⁰².

Nei confronti dell'amministratore è difficilmente imputabile una responsabilità extracontrattuale esclusiva e di questo ne è testimonianza la dottrina la quale afferma la responsabilità solidale del condominio anche nell'ipotesi in cui le obbligazioni siano state assunte dall'amministratore con eccesso di potere; la situazione non cambia neanche quando il condominio abbia espresso volontà contraria a resistere nel giudizio e quando l'amministratore non abbia dato comunicazione all'assemblea di eventuale domanda proposte nelle materie che eccedono i poteri dell'amministratore, avendo l'obbligo di tale comunicazione un valore puramente interno¹⁰³.

In generale, perciò, anche in conseguenza dell'eccesso di potere dell'amministratore, il terzo, secondo la dottrina richiamata, può agire sia nei confronti dell'amministratore, sia nei confronti dei singoli condomini quali obbligati indiretti secondo l'art. 2049 c.c.

101) In questo senso TERZAGO, *op. cit.*, p. 434 per cui “*nella responsabilità extracontrattuale risponde ex art. 2049 c.c. il condominio, in base all'esistenza di un rapporto di preposizione fra due soggetti, il cui rapporto eziologico è dato dall'illecito commesso durante l'esercizio delle incombenze affidate*”.

102) Vedi Cass., 30 dicembre 1958 n. 3967, in *Resp. civ. e prev.*, 1960.

103) REZZONICO, *op. cit.*, p. 284 in cui richiama a sostegno di quanto detto Cass., 5 aprile 1982 n. 2091, in *Gius. civ. rep.*, voce *Comunione e condominio*, n.20.

Riassumendo, quindi, sul punto possiamo affermare che l'amministratore di condominio, per come il legislatore lo aveva concepito nel 1942 e per come la giurisprudenza e la dottrina negli anni lo hanno inteso, non ha assunto un ruolo tale da permetterci di rinvenire una responsabilità aquiliana che possa essere considerata esclusiva, personale e autonoma. Da una parte la sua responsabilità è esclusa per i danni prodotti dalle cose comuni, avendo la giurisprudenza individuato nel condominio il custode responsabile *ex* art. 2051 c.c.; dall'altra la sua responsabilità si somma a quella dei condomini (che pure avranno azione di regresso se non pattiziamente esclusa) avendo la dottrina esteso l'operato dell'art. 2049 c.c. nell'ambito condominio, quale corollario del contratto di mandato.

§ 4.2 LA RESPONSABILITÀ DEI PROFESSIONISTI

Per comprendere appieno quanto detto finora in materia di responsabilità dell'amministratore e per poterne operare un giudizio di valore possiamo volgere lo sguardo alla responsabilità dei professionisti.

La figura dell'amministratore nel tempo si è notevolmente specializzata e non solo dalla *Riforma*, ma anche grazie dalle numerose legislazioni speciali, emerge una nuova figura di amministratore altamente professionalizzata. Allo stesso legislatore del 2012, nel prendere atto di ciò, è parso opportuno prevedere requisiti minimi richiesti all'atto di assunzione dell'incarico di amministrazione che in precedenza non erano richiesti¹⁰⁴ e che pur non arrivando a prevedere un ordine o un albo possono comunque permetterci di parlare di professionista.

Alla luce di ciò ci si chiede pertanto se la disciplina della

104) Si rimanda per un'analisi dettagliata riguardo ai requisiti richiesti all'atto della nomina al prossimo capitolo.

responsabilità aquiliana, così come precedentemente esposta, possa essere ancora valida e attuale nei confronti di un amministratore, invece, così cambiato. Ci è parso opportuno, pertanto, procedere con un parallelismo che possa permetterci di capire nel complesso quale figura di professionista l'amministratore abbia assunto nel tempo e il legislatore abbia nel tempo delineato.

Tale ragionamento non appaia esclusivamente fine a sé stesso dal momento che a professionisti diversi (quali il notaio e l'avvocato) corrispondono responsabilità diverse; inoltre il confronto con la figura dell'avvocato si dimostra particolarmente interessante stante lo stretto rapporto che questa (figura) ha con la disciplina del mandato e non serve sottolineare come questo fatto lo avvicini (o lo allontani per come vedremo) notevolmente all'amministratore di condominio, ben inteso ai soli fini della nostra trattazione sulla responsabilità.

La professione dell'avvocato può essere inquadrata sia nello schema negoziale del mandato, sia nell'ambito del contratto d'opera intellettuale regolato dagli artt. 2229 – 2238 c.c., come abbiamo già notato trattando dell'amministratore di condominio, di conseguenza la responsabilità dell'avvocato è quasi esclusivamente contrattuale.

L'articolo di riferimento è il 1176 c.c., ma la diligenza da utilizzare in questo caso non è quella del buon padre di famiglia, bensì quella del professionista come indicato dal comma secondo del medesimo articolo.

Già questo aspetto potrebbe rappresentare una questione meritevole di approfondimento dal momento che l'amministratore di condominio sembra oggi aver assunto un ruolo tale da poter essere definito un professionista, non sembra quindi totalmente priva di fondamento l'idea di un'applicazione analogica della diligenza del professionista anche per l'amministratore di condominio¹⁰⁵. Della

105) In tal senso troviamo concorde sul punto TERZAGO, *op. cit.*, p.

questione, invece, la dottrina prevalente sembra non occuparsene, se è vero che la maggior parte degli A. (sembra con eccessivo automatismo) propone di valutare l'operato dell'amministratore alla sola stregua della diligenza del buon padre di famiglia¹⁰⁶.

Una responsabilità extracontrattuale, proprio come nel caso dell'amministratore, sembra di difficile individuazione dal momento che l'avvocato ben può compiere atti illeciti causando un danno ingiusto, ma a ciò inerisce poco che stia agendo nelle vesti di avvocato. Si è giustamente notato che qualora il professionista legale produca una qualche violazione del principio del *neminem laedere* nei confronti del cliente, che il colpevole sia un avvocato nell'esercizio delle sue funzioni non ha grande rilevanza perché “*la responsabilità è solo occasionalmente collegata alla funzione svolta e non si riferisce peculiarmente ad essa*”¹⁰⁷, al contrario di quanto possa accadere nell'ambito di altre professioni e segnatamente di quella medica, ove è quasi scontato che all'inadempimento si accompagni anche una lesione fisica ai danni del paziente, come tale fonte di responsabilità extracontrattuale.

Eventuali lesioni (perlopiù di carattere economico) subite da un soggetto terzo, invece, sembrano non trovare una soluzione risarcitoria all'interno la sfera giuridica dell'avvocato dato che la

424, il quale senza approfondire il discorso sostiene che “*tale responsabilità deriva dal rapporto di mandato intercorrente tra le parti. Egli deve eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 c.c.), connesso con l'art. 1176, comma 2, c.c.*”. V. anche NASINI, *L'amministratore*, p. 867, in AA. VV., *op. cit.*

106) Vedi in proposito DE RENZIS et al., *op. cit.*, p. 564 il quale in maniera sbrigativa afferma che “*l'amministratore nella sua veste di mandatario deve perciò usare la diligenza del buon padre di famiglia, formula questa adoperata dal legislatore all'art. 1176 c.c. in tema di adempimento dell'obbligazione*”. V. anche REZZONICO, *op. cit.*, p. 631 e PERETTI-GRIVA, *op. cit.*, p. 395.

107) Si veda in proposito da ultimo MUSOLINO, *La responsabilità dell'avvocato e del notaio*, Milano, 2005, p. 410; MARTINI, *La responsabilità civile del professionista*, Torino, 2007; CAFARO, *Responsabilità civile e penale del professionista*, Piacenza, 2003.

responsabilità extracontrattuale viene, in questi casi, negata affermando l'inesistenza di un dovere di condotta.

Proprio su questo punto la figura dell'avvocato sembra essere molto vicina a quella dell'amministratore (quantomeno se intesa nei termini sopra esposti di mandatario), per entrambe le professioni, infatti, non sembra (*rectius* non sembrava) rinvenibile un obbligo di natura legale, eventuale fonte da cui poter riconoscere in capo ai soggetti medesimi una responsabilità aquiliana.

E' ora necessario dar conto di un'altra figura di professionista che è quella del notaio.

La particolarità che distingue il notaio dalle altre professioni è senza dubbio la sua natura di pubblico ufficiale. Detta qualifica in passato aveva fatto tendere parte della dottrina¹⁰⁸ a considerare la sua responsabilità esclusivamente extracontrattuale, sull'assunto che il notaio fosse obbligato a prestare il suo operato per legge e non in virtù di un vincolo contrattuale, che sia sorto in dipendenza della richiesta avuta dalle parti. Inoltre si affermava che l'obbligo a cui il notaio adempiva nell'esercizio delle sue funzioni fosse protrato al soddisfacimento di un interesse non individuale (delle parti) bensì generale, e cioè l'interesse di tutti coloro che, pur non essendo parte dell'atto rogato, si venissero a trovare comunque in una situazione tale da dover fare affidamento sulla validità formale dell'atto stesso.

A fronte della posizione appena citata si è poi posta la dottrina che individuava, invece, una responsabilità esclusivamente contrattuale del notaio, limitata alle sole parti dell'atto.

La dottrina attuale, invece, è unanime nel riconoscere in capo al notaio una responsabilità tanto contrattuale quanto extracontrattuale. Non si può negare infatti come il notaio agisca su impulso e richiesta

108) MUSOLINO, *op. cit.*, p. 188, dove l'A. espone le prevalenti correnti di pensiero prima e dopo l'emanazione del codice civile del 1942.

delle parti, nei confronti delle quali nasceranno obbligazioni contrattuali; al tempo stesso è facilmente individuabile una responsabilità aquiliana nei confronti di terzi non facenti parte dell'atto, in virtù della detta qualifica di pubblico ufficiale.

Quello che più interessa ai fini della nostra trattazione è la fonte da cui scaturisce la responsabilità extracontrattuale suddetta, tale obbligo di natura legale è rintracciabile nell'art. 1 l. not.¹⁰⁹ che dispone: “*i notari sono ufficiali pubblici istituiti per ricevere gli atti tra vivi e di ultima volontà, attribuire loro pubblica fede (...)*”. Avendo natura legale, l'obbligo di agire secondo pubblica fede rende il notaio responsabile del suo operato nei confronti di tutti, anche dei terzi non facenti parte dell'atto, un simile obbligo, al contrario, non è possibile rintracciarlo nella professione dell'avvocato.

Da questa sommaria trattazione ci si chiede dunque se nei confronti dell'amministratore di condominio è rinvenibile un obbligo di natura legale che possa renderlo responsabile per i suoi atti anche al di fuori del condominio. La risposta a questa domanda se negativa ci porterebbe a riaffermare quanto detto nel precedente paragrafo attribuendogli una responsabilità quasi esclusivamente contrattuale e se extracontrattuale, comunque, mai esclusiva; ma se al contrario la risposta fosse positiva (come parrebbe dimostrabile) allora la nostra tesi riguardo alla natura giuridica dell'amministratore ne risulterebbe rafforzata.

In questo modo la figura dell'amministratore quale mandatario dell'assemblea non solo sarebbe estremamente debole nella suo richiamare la disciplina del mandato, ma non avrebbe alcun argomento convincente per spiegare una responsabilità extracontrattuale così estesa rinvenibile nei termini di cui diremo nel

109) Legge 16 febbraio 1913 n. 89, “*ordinamento del notariato e degli archivi notarili*”.

prossimo paragrafo.

Ancora una volta il confronto con la professione di avvocato può esserci utile per sottolineare l'importanza della questione trattata: è evidente, infatti, che la relazione che si instaura tra il cliente e l'avvocato costituisca un rapporto del tutto peculiare, al tempo stesso, però, nessuno negherebbe la qualità di mandatario del legale. Ciò perché, pur riconoscendogli molte peculiarità, il rapporto può ancora essere inquadrato nel contratto di mandato, in quanto la responsabilità dell'avvocato è la responsabilità del mandatario e di conseguenza non si sente il bisogno di creare un contratto autonomo di avvocatura.

A nostro avviso è ipotizzabile un passaggio ideale (certo limitato alla sola responsabilità aquiliana) che vede l'amministratore di condominio abbandonare le vesti dell'avvocato per indossare quelle del notaio. Alla pubblica fede notarile si sostituiscono, infatti, obblighi legali di varia natura che rendono l'amministratore soggetto passivo di svariati rapporti di responsabilità inerenti a quella, che abbiamo avuto modo di chiamare, attività di organizzazione e gestione¹¹⁰.

§ 4.3 LA RESPONSABILITÀ DEL “*NUOVO AMMINISTRATORE*”

Alla luce di quanto detto, diamo ora conto di una nuova concezione della responsabilità attribuibile all'amministratore di condominio. La legislazione speciale e la *Riforma* del 2012 da una parte e la giurisprudenza degli ultimi anni dall'altra ci permettono di parlare di un vera e propria concezione evolutiva della responsabilità adeguata alla nuova figura che l'amministratore di condominio ha

110) Si veda quanto da noi detto a proposito del contratto di amministrazione nel precedente capitolo.

assunto oggi.

Il mutamento in questione consiste nell'attribuire all'amministratore responsabilità tali per cui il suo ruolo risulta, anche da questo punto di vista, incompatibile con il ruolo di mandatario dell'assemblea. E' evidente, infatti, l'eccedenza delle attribuzioni e di responsabilità riconosciute in capo all'amministratore rispetto ad una mera esigenza di cooperazione esterna propria, invece, del mandatario.

Gli stessi autori che trattando della natura giuridica dell'amministratore lo qualificano come semplice mandatario, analizzando la sua responsabilità hanno modo di dire *“sembra evidente che a fronte di un tale potenziamento dei doveri dell'amministratore di condominio, inizi a stare davvero stretta l'icona classica del “mandatario” (...).”*¹¹¹.

D'altra parte e a sostegno di quanto diremo, se prima della *Riforma* chi aveva scritto *“se, a oggi, per fondarsi una responsabilità civile dell'amministratore nei confronti dei terzi, deve tuttora invocarsi il generale divieto di violazione del neminem laedere, gli auspici sembrano essere quelli di rendere l'amministratore il soggetto comunque responsabile per fatti e atti imputabili all'insieme dei condomini”*¹¹² dopo la *Riforma* afferma *“la*

111) CELESTE – SCARPA, *op. cit.*, p. 112, in particolare gli A. dedicano un paragrafo al dibattito sulla natura giuridica dell'amministratore ove affermano che *“la Riforma del 2012 parla invece, stavolta espressamente con il nuovo art. 1129 c.c., di atti compiuti nell'esercizio del mandato”* e di *“revoca del mandato”*. *La scelta lessicale del legislatore sembra, dunque, avvallare il prevalente orientamento (...) del tutto propenso a ravvisare nel rapporto amministratore – condomini un contratto di mandato. Ancor più esplicitamente lo stesso art. 1129 c.c. aggiunge che, per quanto non disciplinato dal medesimo articolo “si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV” del codice civile, proprio in tema di mandato*”, p. 105.

112) SCARPA, *Rapporti amministratore e condominio nella responsabilità verso i terzi*, in *Imm. & Dir.*, 2009, V, p. 33.

nuova disciplina, ora, individua nell'amministratore ben più di un semplice mandatario rappresentante del condominio: l'amministratore è, innanzitutto, il responsabile per fatti e atti imputabili all'insieme dei condomini"¹¹³.

Il cambio di prospettiva è reso necessario dato il nuovo ruolo che nel tempo l'amministratore è andato ad assumere, da nuove attribuzioni sono derivate nuove responsabilità. Il legislatore del 2012 sceglie, infatti, di allocare in capo all'amministratore la quasi totale responsabilità implicata dalle relazioni giuridiche tra il condominio ed i terzi, cosicché dalla sola (passata) funzione di rappresentanza si è giunti oggi ad individuare nell'amministratore il soggetto passivo di svariati rapporti di responsabilità.

Parte della dottrina¹¹⁴ ha ravvisato in questo mutamento di prospettiva un avvicinamento verso una soggettivazione dell'ente condominiale, a nostro avviso, però, non sembra necessario stravolgere la natura giuridica del condominio stesso data la sua qualifica (unanimemente accolta dalla giurisprudenza) quale ente di gestione.

Altri autori hanno ravvisato in questo cambiamento, invece, un accentuarsi del ruolo di amministratore quale esercente un ufficio di diritto privato *"con compiti e responsabilità, di natura pubblica che travalicano la natura contrattuale del rapporto con i condomini"*¹¹⁵.

113) SCARPA, *La figura dell'amministratore*, in *Guida al Diritto*, 2013, III, p. 85.

114) *Ibidem*, pp. 86-87, ove l'A. afferma *"si rafforza la responsabilità di gestione dell'amministratore di condominio, caratteristica della disciplina della società. (...) Una tale diffusa responsabilità dell'amministratore di condominio non è stata comunque abbinata dal legislatore della legge 220/2012 a una coerente entificazione del condominio, ovvero a una definitiva regolamentazione del condominio quale centro autonomo di interessi, pur continuando ad aumentare gli indici di evidenza normativa di una sua soggettività aumentata"*.

115) Vedi su tutti DE TILLA, *Responsabilità civile e penale dell'amministratore di condominio*, in *Imm. & Dir.*, 2009, III, p. 18. Per una critica alla visione del ruolo di amministrazione quale ufficio di

A parer nostro, la nuova concezione della responsabilità, invece, ci permette di superare una volta per tutte la figura del mandatario e di riconoscere in capo all'amministratore una responsabilità civile autonoma, da affiancare alla responsabilità dei singoli condomini addirittura fino al punto di escluderla in alcuni casi. In sostanza possiamo considerare tale mutamento di prospettiva il tassello mancante a sostegno del contratto tipico di amministrazione.

Passiamo, ora, a descrivere tale mutamento portato avanti (a dire il vero in maniera non lineare) sia dalla giurisprudenza che dal legislatore speciale.

Nel precedente paragrafo abbiamo descritto come la giurisprudenza abbia individuato nel condominio il custode *ex art.* 2051 c.c. delle parti comuni dell'edificio condominiale, con la naturale conseguenza di imputare ai singoli condomini la responsabilità extracontrattuale oggettiva. Ma nel mutamento di prospettiva, di cui abbiamo accennato sopra, la Corte è arrivata ad individuare nella figura dell'amministratore e non nel condominio il custode responsabile.

Si è passati da una concezione in cui unico custode (e responsabile *ex art.* 2051 c.c.) era considerato il condominio e quindi i singoli proprietari, ad una concezione in cui viene esplicitamente esclusa la loro responsabilità, imputando questa alla sola persona dell'amministratore. Tutto ciò passando da un'ampia giurisprudenza in cui negli anni si consideravano e si considerano (ci sono, infatti, pronunce anche recenti¹¹⁶) corresponsabili nel medesimo ruolo di custode sia l'amministratore, che il condominio.

diritto si rimanda al precedente capitolo riguardo alla natura giuridica.

116) Si vedano su tutte due sentenze molto importanti che riprendiamo nel seguito del discorso: Cass., 16 ottobre 2008, n. 25251, in *Arch. loc.*, 2009, I, p. 42; Cass., 17 maggio 1994 n. 4816, in *Arch. loc.*, 2000, III, pg. 485.

Si prenda in considerazione una sentenza¹¹⁷ molto importante ai fini della nostra trattazione: il caso si origina da alcune lesioni riportate da una persona, caduta a causa di una buca non segnalata ma presente nel cortile condominiale, dove erano in corso dei lavori appaltati dal condominio ad un'impresa terza. Il soggetto leso citava in giudizio l'amministratore del condominio, non solo quale legale rappresentante di quest'ultimo, ma anche in proprio, al fine cioè di ottenere il risarcimento del danno subito direttamente dal patrimonio personale di chi gestiva lo stabile al momento del sinistro. La cassazione ha avallato la legittimità di siffatta richiesta risarcitoria, sebbene nel cortile (e questo rappresenta un elemento rilevante) stesse lavorando l'impresa appaltatrice.

La Corte riassume in poche parole quello che è stato da noi detto finora, infatti afferma che *“la figura dell'amministratore nell'ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio. A tale figura il codice civile, e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochi danno di terzi”*.

“In relazione a tali beni” continua la Corte *“l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova nella posizione di custode”*. Pertanto l'amministratore di condominio ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, con il conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi o agli stessi condomini¹¹⁸.

Ma c'è di più, infatti, la Corte amplia maggiormente l'ambito di responsabilità dell'amministratore affermando che *“ciò si verifica in*

117) Cass., 16 ottobre 2008, *cit.* E' appena il caso di notare che la sentenza in questione è stata emanata prima della *Riforma*.

118) VITULANO, *Condominio e responsabilità civile*, p. 1185, in AA. VV., *op. cit.*

particolare quando, come nella fattispecie per cui e' causa, l'assemblea decide di appaltare lavori a terzi (...) questi [l'amministratore] allora deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condomini od a terzi, come del resto ha già' riconosciuto la giurisprudenza allorché ha considerato l'amministratore del condominio responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, di qualsiasi inadempimento degli suoi obblighi legali o regolamentari".

D'altronde già in precedenza la Corte non aveva escluso l'ipotesi di una responsabilità personale dell'amministratore (in solido con il condominio) derivante dai danni causati dall'aver egli omesso negligenzemente di riparare il lastrico solare o il tetto¹¹⁹.

La Corte in sostanza prende atto della nuova figura dell'amministratore e afferma come da ora in poi l'indirizzo che la giurisprudenza dovrà assumere nei suoi confronti dovrà essere "(...) *tendenzialmente più rigoroso rispetto al passato*"¹²⁰.

Quello che non viene chiarito, però, è come tale nuovo orientamento possa conciliarsi con quanto più volte affermato dalla Corte e cioè che il solo condominio e non l'amministratore (neanche solidalmente) è custode delle parti comuni ed in tale veste può essere citato in giudizio dai terzi che hanno subito un danno. Proprio il fatto che la giurisprudenza anche recente¹²¹ (molta della quale, a dire il

119) Si faccia riferimento a Cass., 17 maggio 1994, *cit.* ove la Corte afferma " (...) *tale risultato non esclude, tuttavia, l'accertamento della responsabilità del costruttore o dell'amministratore del condominio (in proprio) per vizi di riparazione o di costruzione ovvero per negligente omissione di opere di riatto*".

120) Cass., 16 ottobre 2008, *cit.*

121) Vedi a riguardo Cass., 20 agosto 2003 n. 12211, in *Arch. loc.*, 2004, I, p. 96; Cass. 21 febbraio 2006 n. 3676, in *Cons. imm.*, 2013, 932, p. 1118; Cass., 29 novembre 2006 n. 25243, in *Arch. loc.*, 2007, IV, p. 424; ma anche successivamente Cass., 4 giugno 2009 n. 7328, in *Imm. & dir.*, 2009, XI, p. 31, *ove la Corte afferma che "nella veste di*

vero, precedente alla sentenza su citata) abbia continuato ancora ad individuare nel condominio il custode dei beni comuni, è stato il motivo per cui abbiamo definito questa evoluzione quantomeno non lineare.

Ma ciò che ci permette di attribuire al nuovo orientamento una netta prevalenza, anche per il prossimo futuro, è una recente sentenza della Suprema Corte: la pronuncia è relativa ad una fattispecie in cui si discuteva della responsabilità del condominio derivante dall'allagamento subito dal proprietario dell'ultimo piano, in conseguenza del fatto che l'appaltatore incaricato della riparazione del tetto aveva sospeso i lavori, coprendo il tetto con alcuni teloni che a seguito di abbondanti nevicate si erano rotti.

I giudici di merito imputavano la responsabilità dei danni causati al condominio (non solo in base all'art. 2051 c.c., ma anche con riferimento al 2043 c.c.). La Corte cassava la sentenza attribuendo la responsabilità all'amministratore in base al fatto che lo stesso *“avrebbe avuto la conoscenza effettiva della situazione di pericolo e di abbandono del cantiere da parte dell'appaltatore, così da rendere esigibile un comportamento idoneo ad impedire di ledere l'altrui sfera giuridica, secondo quanto previsto dall'articolo 2043 c.c.”*¹²².

Se già con precedenti sentenze la Corte di cassazione aveva ricostruito la legittimazione passiva in capo all'amministratore responsabile in solido con il condominio, con questa pronuncia la Corte compie un passo, a nostro avviso, ulteriore, dal momento che esclude esplicitamente la responsabilità dei condomini (tra l'altro già riconosciuta nel precedente grado di giudizio) per spostare la relativa

proprietario e quindi di soggetto che ha la disponibilità ed il controllo di dette parti comuni, il condominio è chiamato a rispondere ai sensi dell'art. 2051 c.c. dei danni da esse originanti, salvo fornire la prova liberatoria del caso fortuito, capace di escludere l'imputazione del danno al fatto della cosa”.

122) Cass., 15 giugno 2010 n. 14443, in *Imm. & dir.*, 2011, VII, p.14.

obbligazione risarcitoria in capo al solo amministratore.

E' forse alla luce anche di questa posizione che ora possiamo capire meglio quanto detto in precedenza sempre dalla Corte quando ebbe modo di affermare che “ [la nuova concezione di responsabilità] *e' del resto espressione dell'evoluzione della figura dell'amministratore di condominio, i cui compiti vanno vieppiù incrementandosi si' da far ritenere che gli stessi possano venire assolti in modo più efficace dalle società di servizi*¹²³, *all'interno delle quali operano specialisti in settori diversi, in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte allo stesso amministratore dalle leggi speciali*”¹²⁴.

Un aspetto molto importante quest'ultimo che ci permette di compiere un'ulteriore riflessione; le responsabilità a cui deve far fronte l'amministratore non derivano dai soli obblighi contenuti nel codice all'art. 1130 n. 2) e 3), cioè dal dovere di disciplinare l'uso delle cose comuni e servizi comuni e compiere atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio, ma nascono ulteriori obblighi e conseguenti responsabilità anche dalla corposa legislazione speciale in materia di condominio.

E' stata proprio la Corte che a conclusione di una sua pronuncia elenca la normativa speciale¹²⁵, fonte di responsabilità sia civile che

123) Per altro questo assunto non sembra essere da condividere, non si capisce, infatti, come il solo fatto di affidare la gestione condominiale ad una società possa offrire maggiori garanzie (di professionalità o di solvibilità) rispetto al singolo professionista.

124) Cass., 16 ottobre 2008, *cit.*

125) Cass., 16 ottobre 2008, *cit.*, si riporta la parte in cui la Corte elenca dettagliatamente la normativa speciale in questione: “ *si segnalano, fra le leggi speciali il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152: in materia di acqua e inquinamento il Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, in materia di Certificazione energetica; il Decreto Min. Svil. 22 gennaio 2008, n. 37, in materia di impianti; la Legge 27 marzo 1992, n. 257 e il Decreto Ministeriale 6 settembre 1994, sulla bonifica dall'amianto; il Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115, in materia di coibentazioni; il Decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37. sul certificato di prevenzione incendi e manutenzione degli*

penale¹²⁶. Tale normativa contiene doveri e compiti dell'amministratore che esulano dal rapporto contrattuale tra lo stesso ed il condominio¹²⁷. Ai fini civilistici, pertanto, è sufficiente dimostrare che l'amministratore sia venuto meno ai suoi obblighi, riflettendosi tale violazione anche nei confronti dei terzi e non avendo, perciò, efficacia puramente interna al condominio¹²⁸.

La stessa Corte ha avuto modo di affermare che la condotta omissiva in tanto può essere assunta come causa di un illecito in quanto l'omittente abbia violato un obbligo giuridico di impedire il danno¹²⁹. Per l'individuazione di tale obbligo non può farsi riferimento al generico principio del *neminem laedere*, ma deve accettarsi caso per caso l'esistenza di un vincolo giuridico derivante direttamente dalla legge o da uno specifico rapporto intercorrente tra il danneggiato ed il soggetto chiamato a rispondere dell'omissione per non avere impedito il danno¹³⁰.

E' proprio in questi termini che possiamo riconoscere una responsabilità extracontrattuale (anche per *culpa in omittendo*) in capo all'amministratore, ogni qualvolta questo sia venuto meno ad un obbligo di natura giuridica contenuto in una disposizione speciale,

impianti; ed il relativo Decreto Ministeriale Interno 16 maggio 1987, n. 246 e Decreto Ministeriale Interno 1 febbraio 1986: contenenti le corrispondenti norme tecniche; il Decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162: sulla manutenzione degli ascensori e sulle relative verifiche, certificazione Ce e tenuta del libretto d'impianto; il Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e il Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 551 sulla nomina del terzo responsabile degli impianti di riscaldamento; il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, sulla frequenza obbligatoria da parte del portiere del corso d'informazione su rischi, pronto soccorso e prevenzione incendi; il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, sulla durata dei lavori, rischiosità e idoneità delle imprese e verifica della redazione del piano di sicurezza e di coordinamento”.

126) DE TILLA, *op. ult. cit.*, p. 19.

127) *Ibidem*.

128) DE RENZIS et al., *op. cit.*, p. 571.

129) Cass., 14 giugno 1976 n. 2219, in *Imm. & dir.*, 2009, III, p. 18.

130) VITULANO, *op. cit.*, p. 1185.

ancorché questa sia stata dettata in ambito penale.

Ma se è vero ciò allora la responsabilità a cui va incontro l'amministratore non potrà essere solo limitata a quella (comunque già di per sé molto ampia) derivante dall'art. 2051 c.c., ma potrà essere chiamato a rispondere per violazione del più ampio principio del *neminem laedere* contenuto nell'art. 2043 c.c.

Ciò è possibile non tanto perché ogni violazione di un obbligo giuridico rappresenta necessariamente di per sé una fonte di responsabilità civile *ex art. 2043 c.c.*, quanto piuttosto perché una responsabilità extracontrattuale può essere imputata al soggetto tutte le volte in cui viene lesa l'interesse posto alla base del medesimo obbligo giuridico (e che l'ordinamento in questo modo intende proteggere). E' pertanto in questi termini che tale violazione può essere ricondotta al principio del *neminem laedere*.

In sostanza, è necessario capire quale interesse il legislatore (ancorché speciale) intende tutelare ed è proprio quando il medesimo interesse viene lesa che possiamo riconoscere una responsabilità extracontrattuale in capo all'autore responsabile del fatto (o dell'omissione). A nulla rileva, poi, che a tale obbligo siano fatte derivare conseguenze penali dal legislatore, ben potendo sommarsi a responsabilità civili conseguenze sul piano penale, ambiti tra loro completamente autonomi e distinti.

A sostegno di quanto detto si pensi alla vicenda in cui l'amministratore abbia affisso nella bacheca condominiale un elenco dei condomini, con le relative quote condominiali, sia correnti che arretrate, riferite per nome e cognome a ciascun proprietario. Se per il giudice di merito questo fatto poteva essere giustificato da una esigenza di “*efficienza e di controllo dell'operato dell'amministratore*”, di tutt'altro avviso la Corte ha affermato che “*sull'amministratore del condominio grava il dovere di adottare le*

opportune cautele per evitare l'accesso a quei dati da parte di persone estranee al condominio. Ora, l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale del dato personale concernente le posizioni di debito del singolo condomino va al di là della giustificata comunicazione dell'informazione ai soggetti interessati nell'ambito della compagine condominiale; tale affissione, infatti, avvenendo in uno spazio accessibile al pubblico, non solo non è necessaria ai fini dell'amministrazione comune, ma, soprattutto, si risolve nella messa a disposizione di quei dati in favore di una serie indeterminata di persone estranee e, quindi, in una indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile, ai sensi degli articoli 11 e 15 del codice”¹³¹.

La normativa in materia di privacy¹³², non diversamente, dalla grande maggioranza della legislazione speciale in tema di sicurezza degli impianti, è dettata in ambito penale, nel senso che come violazione alle sue disposizioni il legislatore prevede conseguenze penali¹³³. Ciò non toglie che se il destinatario di queste disposizioni con il suo operato (in questo caso è un fatto, ma il discorso non cambia in caso di omissione) lede un interesse che l'ordinamento, considerato nel suo insieme, tutela, a questo soggetto appunto possa essere riconosciuta una responsabilità risarcitoria, che si sommerà eventualmente a quella penale.

Questo passaggio è reso evidente dalla stessa Corte quando afferma *“ha pertanto errato la sentenza impugnata a ritenere prevalenti, sul "diritto alla riservatezza", "esigenze di efficienza". Tale bilanciamento non tiene conto del rango di diritto fondamentale assunto dal diritto alla protezione dei dati personali, tutelato*

131) Cass., 4 gennaio 2011 n. 186, in *Arch. loc.*, 2011, IV, p. 482.

132) D. lgs. 30 giugno 2003 n. 196, *“Codice in materia di protezione dei dati personali”*.

133) Si veda a tal riguardo gli artt. 161 e ss. codice della privacy.

dall'articolo 2 della Costituzione italiana e dall'articolo 8 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea: un diritto a mantenere il controllo sulle proprie informazioni che, spettando (...) a "chiunque" (articolo 1 del codice) e ad "ogni persona" (articolo 8 della Carta) nei diversi contesti ed ambienti di vita, concorre a delineare l'assetto di una società rispettosa dell'altro e della sua dignità in condizioni di eguaglianza”.

Correttamente potrebbe essere obiettato che nel caso di specie sia stato proprio il legislatore, con l'art. 15 codice della privacy, a prevedere esplicitamente conseguenze sul piano civile derivanti dalla violazione di obblighi contenuti nella normativa medesima. A ben vedere però questo fatto non inficia il nostro ragionamento, posto che una volta lesa un diritto soggettivo (quale è il diritto alla riservatezza) a questa violazione deve essere riconosciuta una tutela sul piano risarcitorio, prevista o meno esplicitamente dall'ordinamento medesimo. In questa specifica ipotesi il legislatore con la previsione contenuta nell'art. 15 non fa che avvalorare quanto da noi detto in precedenza, ben potendo questa previsione essere passibile di applicazione analogica anche con riferimento ad ulteriore legislazione speciale dettata in materia condominiale, anche se in ambito penale.

Se i nostri ragionamenti sono corretti, la vasta legislazione speciale in materia di condominio può essere intesa (sul piano civile) come specificazione del più generico divieto di *neminem laedere*¹³⁴; con le previsioni suddette il legislatore ha avuto modo di individuare e proteggere situazioni giuridiche meritevoli di tutela e rilevanti non

134) Inoltre in questo modo viene rispettato quanto detto dalla Corte in merito all'individuazione della *culpa in omittendo* e cioè che per individuare la stessa non può farsi riferimento ad un generico obbligo di attivarsi per non arrecare danno ad altri, bensì (come abbiamo visto sopra) in tanto ci sarà omissione in quanto si potrà riconoscere, in capo al soggetto, uno specifico obbligo previsto dall'ordinamento.

solo in ambito penale (questo è ovvio), ma anche in quello privato.

Nessuno, infatti, negherebbe che dietro le norme dettate in materia condominiale (si pensi tra tutte quelle inerenti alla prevenzione incendi e manutenzioni impianti) ci sia l'intenzione del legislatore di proteggere diritti soggettivi quali tra gli altri il diritto alla salute e all'integrità fisica o il diritto alla riservatezza (lo si è visto).

Non tutte le leggi speciali in materia hanno conseguenze anche sul piano civilistico molti degli interessi tutelati in alcuni casi hanno rilevanza esclusivamente sul piano pubblicistico (si veda ad esempio la normativa dettata in materia di risparmio energetico o in tema di coibentazione¹³⁵), ma in caso di violazione di quelle norme le cui finalità di tutela travalicano il solo ambito pubblicistico è corretto riconoscere al terzo leso (condomino o meno che sia) un tutela risarcitoria.

Se la figura responsabile individuata dalla legislazione è l'amministratore (sul punto v. *infra*) e dato che ad oggi, con le recenti pronunce della cassazione, non ci possano essere dubbi nel riconoscere in capo allo stesso una autonoma (ancorché non sempre esclusiva) responsabilità extracontrattuale, di conseguenza è lecito aspettarsi in futuro un sempre maggiore riconoscimento delle responsabilità attribuite all'amministratore sia sul piano pubblicistico (su questo non ci sono dubbi), sia sul piano privatistico (questo abbiamo cercato di dimostrarlo).

Altra questione concerne la titolarità in capo all'amministratore degli obblighi derivanti dalla legislazione speciale, aspetto che fino a

135) Rispettivamente d.lgs. n.112/2008, "*disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*" e d.lgs. n. 37/1998, "*regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59*".

questo momento abbiamo dato per scontato. Sul punto, infatti, lo stesso legislatore è intervenuto, di volta in volta, identificando esplicitamente nella persona dell'amministratore il ruolo di responsabile per ogni legge speciale emanata in materia di condominio.

Così in tema di sicurezza di impianti¹³⁶ termici il legislatore definisce proprietario dell'impianto “ (...) *nel caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio e nel caso di soggetti diversi dalle persone fisiche gli obblighi e le responsabilità posti a carico del proprietario dal presente regolamento sono da intendersi riferiti agli Amministratori*” (art. 1 lett. J). In materia di uso razionale dell'energia e risparmio energetico si legge “*il proprietario o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 31, commi 1 e 2, e' punito con la sanzione amministrativa (...)*” (art. 34 comma 5)¹³⁷.

Non pare, quindi, ci possano essere dubbi sul fatto che sia proprio l'amministratore l'effettivo titolare degli obblighi derivanti dalla legislazione speciale.

136) D.P.R., 26 agosto 1993 n. 412, “*Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della L. 9 gennaio 1991, n. 10*”.

137) Ma lo stesso dicasi in materia relativa all'installazione e manutenzione degli ascensori regolata dal d.P.R., 30 aprile 1999 n. 162 si veda a riguardo VITULANO, *Condominio e responsabilità penale o per illecito amministrativo*, p. 1194, in AA. VV., *op. cit.*, ove l'A. fa discendere la responsabilità dell'amministratore dal dettato normativo di “*legale rappresentante*”. In materia di certificazione energetica d.lgs., 19 agosto 2005 n. 192. In tema di sicurezza sui luoghi del lavoro d.lgs. 19 settembre 1994 n. 626, integrato dal successivo d.lgs. 19 marzo 1996 n. 242, per la figura di amministratore – datore di lavoro si veda De Tilla, *op. cit.*, p. 19. Abbiamo già visto la disciplina dettata dal codice della privacy e il suo riferimento all'amministratore. Più in generale si veda l'ampio elenco elaborato dalla Corte di Cassazione riportato in nota in questo paragrafo.

E' interessante notare come parte della dottrina¹³⁸ abbia cercato di far derivare la responsabilità civile dell'amministratore dalla normativa speciale ricostruendola in termini differenti rispetto a quanto da noi detto precedentemente. Pur riconoscendo che nell'ambito delle varie figure di responsabilità non sono ammesse trasposizioni automatiche e meccaniche tra i soggetti passivi di ciascuna responsabilità, particolarmente di quella penale¹³⁹, improntata al principio della personalità della colpa o del dolo, l' A. rileva come i criteri utilizzati dal legislatore nella normativa speciale¹⁴⁰, per l'individuazione del responsabile delle sanzioni amministrative, sono criteri che possono essere adottati, in quanto compatibili, anche nel campo di ulteriori responsabilità, a condizione che sia salvaguardato il rapporto di causalità tra violazione di ciascuna norma ed evento dannoso. E' affermato testualmente “*del resto, la giurisprudenza in più di un'occasione ha applicato i criteri dettati in sede di responsabilità penale per l'identificazione dei soggetti passivi della responsabilità civile*”¹⁴¹.

§ 4.4 CONCLUSIONI

Appare evidente, a questo punto del discorso, la distanza tra la figura dell'amministratore e quella del mandatario. Una differenza che non si colloca all'interno di un ambito puramente teorico, quale è la dissertazione riguardo la natura giuridica, ma si accentua ancor di più in tema di responsabilità (extracontrattuale).

La cassazione ancora di recente¹⁴² (ma comunque in precedenza

138) REZZONICO, *op. cit.*, pp. 258 – 259.

139) Nel cui ambito, ricordiamo, si pone gran parte della legislazione speciale in materia di condominio.

140) Il riferimento nel caso specifico è inerente alla l. n. 10/1991.

141) L'A. elenca successivamente un interessante casistica a riguardo.

142) Cass., 8 ottobre 2008 n. 24804, in *Arch. loc.*, 2009, II, p. 189.

alle sentenze esaminate nel precedente paragrafo) ha escluso la responsabilità extracontrattuale (richiesta *ex art. 2051 c.c.*) dell'amministratore, affermando come la responsabilità di questo si esaurisca nei soli rapporti interni al condominio.

Di commento a questa pronuncia è stato allora evidenziato come il rapporto di mandato sia del tutto inadatto al fine di attribuire all'amministratore di condominio la qualifica di custode del bene condominiale. Posto che per l'A. è il rapporto di mandato a caratterizzare il ruolo dell'amministratore *“la responsabilità extracontrattuale del custode [non può derivare]¹⁴³ da un rapporto obbligatorio contrattuale, di cui il terzo è del tutto estraneo. La violazione di un dovere di custodia pattiziamente sorto integrerebbe non la fattispecie citata, bensì un'ipotesi di inadempimento contrattuale, rispetto alla quale il terzo è del tutto carente di legittimazione ad agire”¹⁴⁴.*

Quindi (aggiungiamo noi) delle due, una: o si accetta la tesi sul mandato, si considera l'amministratore mandatario irresponsabile nei confronti di terzi, dato che il suo rapporto si esaurisce all'interno del condominio, lasciando ai singoli proprietari la responsabilità verso i terzi; oppure prendendo come riferimento le sentenze in cui la Corte individua nella figura dell'amministratore il custode responsabile (in solido o esclusivo poco importa) e la legislazione speciale nei termini sopra detti, ricostruiamo una figura di amministratore nuova e più aderente non solo al dettato normativo, ma anche a quello giurisprudenziale.

Non sembra possano esserci dubbi sulla scelta migliore ed è,

143) Si è omessa la parte in cui l'A. analizza la figura di custode e sottolinea come tale ruolo sorga *“esclusivamente per un rapporto di disponibilità giuridica e materiale sulla cosa, non per l'esistenza di un obbligo convenzionale di custodia (...)”*.

144) PICCO, *L'amministratore può rispondere solo nei confronti dei proprietari*, in *Resp. e ris.*, 2008, X, p. 40.

pertanto, legittimo aspettarci in futuro un indirizzo più definito da parte della giurisprudenza in questa direzione.

Per concludere il discorso ci pare opportuno dar conto di un'ultima previsione introdotta dalla legge di *Riforma*, la quale prevede la possibilità per l'assemblea di poter subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di “*una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato*” (art. 1129 comma 3 c.c.). Ricordando quanto detto riguardo alla vincolatività o meno della norma che richiama esplicitamente il contratto di mandato (v. *supra*), la polizza in questione sembra far esclusivo riferimento ai casi in cui la responsabilità dell'amministratore venga invocata a titolo extracontrattuale, per la violazione del precetto del *neminem laedere* e i conseguenti danni prodotti a terzi, e non già quando sia riscontrabile una responsabilità contrattuale dell'amministratore nei confronti del condominio¹⁴⁵. Questa previsione pur non avendo di per sé la forza di dimostrare alcunché, può essere utilmente letta ai fini della nostra tesi, come una logica conseguenza derivante dall'aver riconosciuto in capo all'amministratore una sempre più ampia titolarità di situazioni implicanti responsabilità di natura civile, del tutto incompatibili (lo ripetiamo) con la figura di mandatario da molti ancora oggi sostenuta.

145) In proposito si veda CELESTE – SCARPA, *op. cit.*, p. 129.

BIBLIOGRAFIA

AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano, 1992.

BASILE, voce *Condominio negli edifici*, in enc. giur. Treccani, 2010.

BENACCHIO, *Il condominio edilizio*, Padova, 1962.

BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici* in *Commentario del codice civile*, a cura di SCIALOJA e BRANCA, Bologna, 1975.

CAFARO, *Responsabilità civile e penale del professionista*, Piacenza, 2003.

CELESTE, SCARPA, *Riforma del condominio: primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220*, Milano, 2012.

DANOVI, *Ordinamento forense e deontologia*, Milano, 2012.

DE RENZIS, FERRARI, NICOLETTI e REDIVO, *Trattato del condominio*, Padova, 2004.

DE TILLA, *Responsabilità civile e penale dell'amministratore di condominio*, in *Imm. & Dir.*, 2009.

GALGANO, *Il negozio giuridico*, Milano, 1988.

GIACOBBE, voce *Condominio negli edifici*, in *Enc. dir.*, Milano, 1961.

GINESI, *Crediti e debiti condominiali, forse nel segno della solidarietà*, in *Spese condominiali*, 2013.

GIOVAGNOLI, *Codice civile: annotato con la giurisprudenza*, Milano, 2012.

LANDOLFI, *L'amministratore di condominio*, Napoli, 1998.

LATTANZI, *Codice penale: annotato con la giurisprudenza*, Milano, 2012.

MARTINI, *La responsabilità civile del professionista*, Torino, 2007.

MACIOCE, *Ufficio di diritto privato*, in *Enc. Dir.*, Milano, 1992.

MEO, *Ascensori in condominio: le responsabilità dell'amministratore*, in *Cons. imm.*, 2007.

MUSOLINO, *La responsabilità dell'avvocato e del notaio*, Milano, 2005.

NATOLI, *La rappresentanza*, Milano, 1977.

PERETTI – GRIVA, *Il condominio di case divise in parti*, Torino, 1942.

PESCE, MEO, PESCE e ZANFRAMUNDO, *L'amministratore e gli impianti in condominio – la responsabilità dell'amministratore*, in *Cons. imm.*, 2008.

PICCO, *L'amministratore può rispondere solo nei confronti dei proprietari*, in *Resp. e ris.*, 2008.

PUGLIATTI, *Studi sulla rappresentanza*, Milano, 1965.

REZZONICO, *Condominio e responsabilità civile*, Torino, 1992.

REZZONICO – REZZONICO, *Manuale del condominio: la nuova disciplina dopo la riforma*, Milano, 2013.

RICCIO, *Dal fisco alla sicurezza – obblighi a tutto campo*, in *Norme e Trib.*, 2013.

SALIS, *Il condominio negli edifici*, Torino, 1950.

SCARPA, *La figura dell'amministratore*, in *Guida al Diritto*, 2013.

SCARPA, *L'amministratore fa il "pieno" di responsabilità*, in *Guida dir.*, 2013.

SCARPA, *Rapporti amministratore e condominio nella responsabilità verso i terzi*, in *Imm. & Dir.*, 2009.

TERZAGO, *Il condominio: trattato teorico – pratico*, Milano, 2003.

TORTORICI, *Manuale del condominio*, Milano, 2003.

TRIOLA, a cura di, *Il nuovo condominio*, Torino, 2013.

TRIOLA, *Il condominio*, Milano, 2007.

VASSALLI, *Il Condominio negli edifici*, Torino, 1950.

VIDRI, *Il condominio nella dottrina e nella giurisprudenza (artt. 117 – 1139 c.c.)*, Milano, 1999.

APPENDICE

Disciplina del Condominio degli Edifici

CODICE CIVILE

Con modifiche introdotte dalla [Legge n. 220/2012](#)

(Entrata in vigore dal 18 giugno 2013)

(Ulteriore modifica con [Decreto – Legge 145/2013](#))

VECCHIO TESTO	NUOVO TESTO
<p data-bbox="395 633 517 667">Art. 1117</p> <p data-bbox="296 707 624 741">Parti comuni dell'edificio</p> <p data-bbox="233 781 691 925">Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:</p> <p data-bbox="233 965 691 1220">1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;</p> <p data-bbox="233 1261 691 1440">2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;</p> <p data-bbox="233 1480 691 1921">3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.</p>	<p data-bbox="986 633 1107 667">Art. 1117</p> <p data-bbox="887 707 1214 741">Parti comuni dell'edificio</p> <p data-bbox="703 781 1401 925">Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:</p> <p data-bbox="703 965 1401 1144">1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;</p> <p data-bbox="703 1184 1401 1364">2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;</p> <p data-bbox="703 1404 1401 1883">3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.</p>

	<p style="text-align: center;">Art. 1117 – bis</p> <p style="text-align: center;">Ambito di applicabilità</p> <p>Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 1117 – ter</p> <p style="text-align: center;">Modificazioni delle destinazioni d'uso</p> <p>Per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.</p> <p>La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.</p> <p>La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.</p> <p>La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.</p> <p>Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico.</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 1117 – quater</p> <p style="text-align: center;">Tutela delle destinazioni d'uso</p> <p>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</p>

	<p>possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.</p>
<p>Art. 1118</p> <p>Diritti dei partecipanti sulle cose comuni</p> <p>Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.</p> <p>Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.</p>	<p>Art. 1118</p> <p>Diritti dei partecipanti sulle parti comuni</p> <p>Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.</p> <p>Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.</p> <p>Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.</p> <p>Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.</p>
<p>Art. 1119</p> <p>Indivisibilità</p> <p>Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.</p>	<p>Art. 1119</p> <p>Indivisibilità</p> <p>Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio</p>
<p>Art. 1120</p> <p>Innovazioni</p> <p>I condomini, con la maggioranza</p>	<p>Art. 1120</p> <p>Innovazioni</p> <p>I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto</p>

<p>indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.</p> <p>Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino</p>	<p>comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.</p> <p>I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune; 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto. <p>L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.</p> <p>Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.</p>
--	---

<p style="text-align: center;">Art. 1122</p> <p style="text-align: center;">Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune</p> <p>Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1122</p> <p style="text-align: center;">Opere su parti di proprietà o uso individuale</p> <p>Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.</p> <p>In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 1122 – bis</p> <p style="text-align: center;">Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili</p> <p>Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.</p> <p>È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.</p> <p>Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici</p>

	<p>comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.</p> <p>L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 1122 – ter</p> <p style="text-align: center;">Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni</p> <p>Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 1124</p> <p style="text-align: center;">Manutenzione e ricostruzione delle scale</p> <p>Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.</p> <p>Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1124</p> <p style="text-align: center;">Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori</p> <p>Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.</p> <p>Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.</p>

<p style="text-align: center;">Art. 1129</p> <p style="text-align: center;">Nomina e revoca dell'amministratore</p> <p>Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.</p> <p>L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.</p> <p>Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.</p> <p>La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1129</p> <p style="text-align: center;">Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore</p> <p>Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.</p> <p>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) e 7) 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.</p> <p>L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.</p> <p>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 responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	---

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 condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

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.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa 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.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

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 irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, 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 e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei

	<p>confronti dell'amministratore revocato.</p> <p>Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:</p> <ol style="list-style-type: none">1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;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;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 ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo; <p>In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.</p> <p>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.</p> <p>Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo</p>
--	---

	<p>IX del titolo III del libro IV.</p> <p>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».</p>
<p style="text-align: center;">Art. 1130</p> <p style="text-align: center;">Attribuzioni dell'amministratore</p> <p>L'amministratore deve:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. <p>Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1130</p> <p style="text-align: center;">Attribuzioni dell'amministratore</p> <p>L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio; 5) eseguire gli adempimenti fiscali; 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. 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,

	<p>richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;</p> <p>7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;</p> <p>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;</p> <p>9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;</p> <p>10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 1130-bis</p> <p style="text-align: center;">Rendiconto condominiale</p> <p>Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa</p>

	<p>della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. 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 e estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.</p> <p>L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 1131</p> <p style="text-align: center;">Rappresentanza</p> <p>Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.</p> <p>Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.</p> <p>Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1131</p> <p style="text-align: center;">Rappresentanza</p> <p>Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.</p> <p>Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.</p> <p>Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.</p> <p>L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.</p>

<p>L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 1135</p> <p style="text-align: center;">Attribuzioni dell'assemblea dei condomini</p> <p>Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione; 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione; 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale. <p>L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1135</p> <p style="text-align: center;">Attribuzioni dell'assemblea dei condomini</p> <p>Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione; 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione; 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazioni ai singoli pagamenti dovuti. <p>L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea</p> <p>L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.</p>

<p style="text-align: center;">Art. 1136</p> <p>Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni</p> <p>L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.</p> <p>Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p> <p>Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.</p> <p>Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo,</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1136</p> <p>Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni</p> <p>L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.</p> <p>Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.</p> <p>Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.</p> <p>Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117 – quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal</p>
<p style="text-align: center;">Art. 1137</p> <p>Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea</p> <p>Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.</p> <p>Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1137</p> <p>Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea</p> <p>Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.</p> <p>Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di</p>

<p>condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.</p> <p>Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.</p>	<p>trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.</p> <p>L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.</p> <p>L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-oties, sesto comma, del codice di procedura civile.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 1138</p> <p style="text-align: center;">Regolamento di condominio</p> <p>Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.</p> <p>Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.</p> <p>Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.</p> <p>Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare</p>	<p style="text-align: center;">Art. 1138</p> <p style="text-align: center;">Regolamento di condominio</p> <p>Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.</p> <p>Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.</p> <p>Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.</p> <p>Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.</p> <p>Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.</p>

<p>i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 2659, comma I, n. 1</p> <p style="text-align: center;">Nota di trascrizione</p> <p>Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:</p> <p>1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo; omissis</p>	<p style="text-align: center;">Art. 2659, comma I, n. 1</p> <p style="text-align: center;">Nota di trascrizione</p> <p>Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:</p> <p>1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Per i condomini devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale; omissis</p>

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE

VECCHIO TESTO	NUOVO TESTO
Art. 63	Art. 63
<p>Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.</p> <p>Chi subentra nei diritti di un condominio e obbligato, solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.</p> <p>In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.</p>	<p>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, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.</p> <p>I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.</p> <p>In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
Art. 64	Art. 64
<p>Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'art. 1129 e dall'ultimo comma dell'art. 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo.</p> <p>Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel</p>	<p>Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.</p> <p>Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione</p>

<p>termine di dieci giorni dalla notificazione</p>	
<p style="text-align: center;">Art. 66</p> <p>L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.</p> <p>In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.</p> <p>L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza</p>	<p style="text-align: center;">Art. 66</p> <p>L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.</p> <p>In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.</p> <p>L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.</p> <p>L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.</p> <p>L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.</p>
<p style="text-align: center;">Art. 67</p> <p>Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante.</p> <p>Qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nella</p>	<p style="text-align: center;">Art. 67</p> <p>Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.</p> <p>Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà</p>

<p>assemblea, che è designato dai comproprietari interessati; in mancanza provvede per sorteggio il presidente.</p>	<p>indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.</p>
<p>L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.</p>	<p>Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.</p>
<p>Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario</p>	<p>Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.</p>
<p></p>	<p>All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.</p>
<p></p>	<p>L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.</p>
<p></p>	<p>Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario</p>
<p></p>	<p>Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale</p>

<p style="text-align: center;">Art. 68</p> <p>Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.</p> <p>I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.</p> <p>Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano</p>	<p style="text-align: center;">Art. 68</p> <p>Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.</p> <p>Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare</p>
<p style="text-align: center;">Art. 69</p> <p>I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:</p> <p>1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;</p> <p>2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o przioni di piano.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 69</p> <p>I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:</p> <p>1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;</p> <p>2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.</p> <p>Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che</p>

	<p>non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni</p> <p>Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali</p>
<p style="text-align: center;">Art. 70</p> <p>Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino a lire cento. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.</p>	<p style="text-align: center;">Art. 70</p> <p>Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800. La somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie.</p> <p>L'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice.</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 71 – bis</p> <p>Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:</p> <p>a) che hanno il godimento dei diritti civili;</p> <p>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;</p> <p>c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la</p>

	<p>riabilitazione;</p> <p>d) che non sono interdetti o inabilitati;</p> <p>e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;</p> <p>f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;</p> <p>g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.</p> <p>I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 71 – ter</p> <p>Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio, che consente agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione</p>

	del sito internet sono poste a carico dei condomini.
	<p style="text-align: center;">Art. 71 – quater</p> <p>Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.</p> <p>La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.</p> <p>Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.</p> <p>Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.</p> <p>La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.</p> <p>Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare</p>
	<p style="text-align: center;">Art. 155 – bis</p> <p>L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122-bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice.</p>

Riforma del condominio - Legge 11 dicembre 2012, n. 220