



CORSO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

**L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, REQUISITI, REGIME
TRANSITORIO DOPO LA LEGGE 220/2012, LA PROROGATIO,
L'AMMINISTRATORE IN FORMA SOCIETARIA.**

Rosolen Monia

ANNO 2013

INDICE

1.	Premessa.....	p. 2
2.	I requisiti dell'amministratore di condominio.....	p. 3
3.	Perdita dei requisiti.....	p. 4
4.	Regime transitorio dopo la legge 220/2012.....	p. 4
5.	La prorogatio.....	p. 7
6.	L'amministratore in forma societaria.....	p. 8
7.	Conclusione.....	p. 9

1. PREMESSA

L'amministratore di condominio è l'organo esecutivo del condominio, ed il rapporto giuridico che si instaura tra condominio e amministratore o meglio tra condomini e amministratore, è riconducibile secondo il diritto italiano, al mandato con rappresentanza di cui agli articoli 1387 e ss e 1703 e ss del c.c. .

La figura dell'amministratore ha cominciato ad affermarsi in Italia a partire dagli anni 1960, in seguito al boom economico e alle grandi opere di ricostruzione rese necessarie subito dopo la Seconda Guerra Mondiale. Inizialmente l'esercizio di tale attività non richiedeva nessuna particolare professionalità e veniva gestita come una seconda occupazione, ma nel corso degli anni si sono interessati al campo dell'amministrazione degli immobili sempre più persone capaci e preparate che hanno saputo sfruttare le potenzialità di una realtà professionale in forte espansione.

Il ruolo dell'amministratore è essenzialmente quello di regolare il corretto uso e funzionamento delle cose comuni, e quello di preservare in buono stato l'immobile amministrato.

Per svolgere al meglio il suo incarico, l'amministratore deve avere buone capacità organizzative e amministrative, deve saper scegliere le ditte fornitrici in base alla qualità ed al prezzo del servizio offerto, deve crearsi una rete di operatori seri e professionali su cui poter sempre far affidamento al fine di garantire un servizio efficiente ed efficace, deve avere buone conoscenze tecniche, deve avere nozioni di diritto privato, deve saper trasmettere sicurezza ed affidabilità e dimostrare serietà e disponibilità; in sostanza l'amministratore deve essere un professionista capace e preparato. Proprio in tal senso è intervenuta la legge 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013, che dopo un lungo periodo di elaborazione ha profondamente innovato la disciplina che regola il condominio e soprattutto le disposizioni che interessano l'amministratore di condominio, rivelando l'intenzione del legislatore di sollecitare la preparazione e l'aggiornamento professionale dell'amministratore di condominio nell'interesse primario dei condomini e quindi di migliaia di italiani che vivono nei condomini.

2. I REQUISITI DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

A seguito della riforma del condominio è stato introdotto ex novo l'art. 71-bis delle disposizioni attuative del C.C. che definisce i requisiti richiesti all'amministratore per poter svolgere il proprio incarico, cinque di carattere morale e due di carattere professionale.

In particolare l'amministratore per poter eseguire il suo mandato deve:

- a) godere dei diritti civili;
- b) non deve aver subito condanne per reati contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio ed ogni altro reato che preveda la reclusione dai due ai cinque anni;
- c) non devono essere stati emessi nei suoi confronti provvedimenti di interdizione o inabilitazione;
- d) non deve essere sottoposto a misure preventive o di tutela divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- e) il suo nome non deve essere annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) deve aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) deve aver frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

E' importante precisare che i requisiti di natura professionale di cui ai punti f) e g) non sono necessari se l'amministratore è stato scelto tra uno dei condomini, oppure se l'amministratore ha già esercitato l'attività per almeno un anno nel triennio precedente l'entrata in vigore della nuova legge, questo a tutela di tutti i professionisti già presenti nel mercato. Resta comunque fermo per tutti, l'obbligo di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

In un contesto economico, dove il sapere è diventato in assoluto il fattore più importante per la produzione di un servizio di qualità, è evidente come anche il legislatore abbia voluto dare una maggiore professionalità alla figura dell'amministratore, dettando i requisiti necessari per poter svolgere tale attività. Ha reso necessario il possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado, ma soprattutto ha reso obbligatoria la formazione continua al fine di garantire la presenza nel mercato di amministratori preparati e aggiornati a tutela degli interessi dei condomini.

3. PERDITA DEI REQUISITI

Sempre ai sensi dell'art. 71 – bis comma 1 delle disposizioni attuative del C.C., il legislatore ha stabilito che la perdita di uno solo dei requisiti morali indicati alle lettere a), b), c), d), e) che abbiamo già visto nel precedente paragrafo, comporta la cessazione dell'incarico, ed ogni condomino può convocare l'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore. Pertanto il fatto che il legislatore condizioni l'esercizio dell'attività di amministratore al possesso di specifici requisiti morali provocherà in mancanza di uno solo di essi la nullità del contratto di mandato.

Ancora una volta il legislatore ha voluto tutelare gli interessi dei condomini che in questi ultimi anni in assenza di una vera e propria normativa di riferimento, hanno subito il potere dell'amministratore.

4. IL REGIME TRANSITORIO DOPO LA LEGGE 220/2012

Come abbiamo già detto, dopo un lungo periodo di preparazione finalmente la riforma del condominio è diventata legge, e precisamente legge 220/2012, entrata in vigore il 18/06/2013. Tuttavia, nonostante il lungo periodo di elaborazione, la legge 220/2012 non ha espressamente disciplinato le conseguenze della sua entrata in vigore con delle norme transitorie determinando quindi, in questa fase di passaggio, la necessità di rifarsi al principio generale dell'irretroattività: la legge non può disporre che per il futuro. In tal senso tutti i rapporti e le attività che hanno avuto inizio con la precedente normativa e non hanno ancora finito i loro effetti saranno regolati con la vecchia disciplina. Questo significa ad esempio, che i nuovi requisiti di professionalità, necessari per poter svolgere l'attività di amministratore e cioè il titolo di studio e il corso di formazione, saranno richiesti solo a coloro che non hanno mai svolto attività di amministrazione immobiliare prima del 18.06.2013. In tal senso la legge ha voluto tutelare tutti quei professionisti che già svolgevano l'attività di amministratore di condominio, per i quali diversamente non sarebbe più stato possibile continuare la professione. L'unico obbligo che il legislatore ha esteso anche a tali amministratori è il dovere di formazione periodica al fine di garantire gli interessi della collettività. Stesso comportamento dovrà essere usato per le nuove norme relative alla

nomina, alla revoca e alla durata dell'amministratore, le quali troveranno applicazione solo con le nomine e le revoche effettuate dopo il 18/06/2013 come pure la nuova modalità di rendicontazione, che troverà applicazione nei bilanci degli esercizi iniziati nella vigenza della nuova disciplina.

Con la riforma del condominio sono state introdotte diverse innovazioni, in particolare alle disposizioni che interessano l'attività di amministratore di condominio. È importante sottolineare come il legislatore oltre ad aver definito in modo preciso e puntuale i requisiti morali e professionali necessari per svolgere l'attività di amministratore di cui abbiamo parlato precedentemente, abbia introdotto notevoli innovazioni anche in merito alla nomina, alla revoca e agli obblighi dell'amministratore, art. 1129, 1130 e art. 64 delle disposizioni attuative del C.C..

Rispetto alla disciplina originaria la riforma del condominio ha portato diverse novità, a tal proposito cercherò di evidenziare attraverso l'uso di un carattere più marcato tutte le variazioni apportate.

Nomina dell'amministratore art. 1129 :

- la nomina dell'amministratore è obbligatoria quando i condomini sono più **di otto**, in precedenza l'obbligo nasceva invece quando i condomini erano più di quattro. Per la nomina dell'amministratore è richiesta la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio espresso in millesimi;
- Se l'assemblea non provvede alla nomina dell'amministratore la stessa viene fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario;
- **L'incarico di amministratore dura in carica un anno e si intende rinnovato per eguale periodo;**
- **L'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria;**
- **La nomina dell'amministratore può essere subordinata alla presentazione di una polizza assicurativa individuale, per la responsabilità civile relativa agli atti compiuti nell'esercizio del mandato;**
- **L'accettazione dell'incarico deve avvenire in forma scritta e deve essere specificato analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo del compenso dovuto per l'attività da svolgere;**

- **Contestualmente all'accettazione dell'incarico l'amministratore è tenuto a comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale dove si trovano i registri, nonchè i giorni e gli orari in cui sono consultabili;**
- **Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune deve essere affissa una targa con indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti anche telefonici dell'amministratore.**

Obblighi dell'amministratore art. 1130 :

- Eseguire le deliberazioni dell'assemblea, **convocarla annualmente per l'approvazione del Rendiconto condominiale** e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- Disciplinare l'uso delle cose comuni e la **fruizione** dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento;
- Riscuotere i contributi (entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio) ed erogare le spese necessarie alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- Compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio,
- **Eseguire gli adempimenti fiscali;**
- **Curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari dei diritti reali e di godimento, comprensive della residenza, codice fiscale e dati catastali di ciascuna unità immobiliare;**
- **Curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di contabilità, del registro di nomina e revoca dell'amministratore;**
- **Conservare tutta la documentazione inerente la propria gestione ;**
- **Fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali;**
- **Redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea entro 180 giorni;**
- **Aprire e utilizzare un conto corrente intestato al condominio;**
- **Consegnare tutta la documentazione relativa al condominio alla cessazione dell'incarico ed eseguire attività urgenti al fine di evitare pregiudizio alle cose comuni senza diritto ad ulteriori compensi.**

Revoca dell'amministratore art. 1129 e art. 64 delle disposizioni attuative:

- **Revoca senza giusta causa, l'assemblea può revocare l'amministratore in qualsiasi momento;**
- **La revoca per giusta causa può essere fatta valere dall'assemblea oppure dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condomino in caso di : gravi irregolarità fiscali, mancata apertura e utilizzo del conto corrente condominiale, se non ha reso il conto della sua gestione, se non ha dato tempestiva notizia all'assemblea della notifica di una citazione in giudizio avente un contenuto che non compete alle attribuzioni dell'amministratore;**
- **In caso di gravi irregolarità tra cui quelle indicate dall'art. 1129 comma 9.**

Sono veramente tante le variazioni/integrazioni rivolte alla figura dell'amministratore a dimostrazione di come il legislatore abbia voluto riqualificare tale attività.

5. LA PROROGATIO

Con il termine *prorogatio* si intende il prolungamento dell'esercizio delle funzioni dell'amministratore di condominio, anche dopo la scadenza del proprio mandato e fino alla nomina del nuovo amministratore. L'incarico dell'amministratore può cessare per tre motivi : dimissioni, mancato rinnovo dell'incarico per mancanza del quorum deliberativo richiesto e revoca per volontà dei condomini o per gravi irregolarità ai sensi dell'art. 1129 del C.C., in questo caso spetterà all'assemblea dei condomini o all'autorità giudiziaria su richiesta di almeno un condomino il compito di revocare l'amministratore. Con la vecchia disciplina l'amministratore cessato manteneva tutti i suoi doveri e poteri verso il condominio fino alla nomina di un'altro amministratore, sia in termini di attività ordinaria, sia in termini di responsabilità civile e penale e per questo aveva diritto ad un compenso.

Con la riforma del condominio (legge 220/2012) la disciplina in ambito operativo della *prorogatio* è stata completamente riformata. In tal senso l'amministratore di condominio cessato per scadenza del termine, revoca o dimissioni sarà tenuto a consegnare tutta la documentazione in suo possesso relativa al condominio e a svolgere solo attività urgenti per le quali inoltre non potrà chiedere alcun ulteriore compenso. Secondo le nuove disposizioni quindi l'amministratore non è più dotato di poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione al contrario, esso dovrà compiere solo attività che siano urgenti ai fini della conservazione

della cosa comune ossia attività che a tale scopo devono essere eseguite immediatamente senza aspettare la nomina di un nuovo amministratore.

6. L'AMMINISTRATORE IN FORMA SOCIETARIA

Altra novità di rilievo legata alla riforma del condominio (L.220/2012) riguarda la previsione dell'amministrazione condominiale svolta in forma societaria. Visto il continuo incremento dei compiti dell'amministratore di condominio, e nell'ottica di poter fornire un servizio di maggior qualità il legislatore ha reso finalmente possibile la creazione di società di servizi in materia condominiale.

Con l'art. 71 bis, comma 3, delle disposizioni attuative il legislatore con la riforma condominiale ha stabilito che anche le società di cui al titolo V, del libro V del codice civile e quindi società di persone e società di capitali possono essere nominate per svolgere l'attività di amministrazione del condominio. In tali ipotesi, i requisiti di onorabilità e professionalità dovranno essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dagli incaricati (dipendenti) a svolgere funzioni di amministratore.

La questione della legittimità di una società come amministratore di condominio è sempre stata molto controversa. Il problema principale era legato al presupposto che l'amministratore di condominio dovesse essere una persona fisica e che il rapporto di mandato con cui era inquadrato l'incarico dell'amministratore si basava essenzialmente sulla fiducia personale. Dopo varie sentenze la questione è stata definitivamente superata e pertanto ora è possibile che una società possa assumere l'incarico di amministratore. E' innegabile che una società con un'organizzazione ben strutturata sia in grado di far fronte in maniera più adeguata alle varie necessità dei condomini. La complessità dei compiti che l'amministratore è tenuto a svolgere, le numerose e gravi responsabilità a cui è soggetto, le molteplici conoscenze richieste (contabili, tecniche, giuridiche) la capacità di gestione e coordinamento dei vari fornitori di servizi possono essere sicuramente svolti nel migliore dei modi da una società di servizi attraverso la sua organizzazione interna.

7. CONCLUSIONE

Dall'insieme delle innovazioni citate nei precedenti paragrafi, è chiara ed evidente la volontà del legislatore di affidarsi ad un "amministratore professionista", sempre più preparato e aggiornato. Purtroppo, a causa di continue sollecitazioni da parte di condomini/proprietari, riguardanti episodi che forse potevano essere evitati e tristi fatti di cronaca, si è reso necessario riformare e riqualificare il ruolo dell'amministratore. Ora grazie alla legge 220/2012 possiamo finalmente dire che sparirà definitivamente, se non nei casi in cui l'amministratore è anche un condomino, la figura dell'amministratore dilettante, lasciando il posto ad una figura professionale capace e preparata.