

05 IL MANDATO DELL'AMMINISTRATORE

05.7 Attribuzioni ed obblighi Rif.: art. 1130 c.c.

Le mansioni dell'amministratore sono disciplinate dall'art. 1130 c.c., come novellato dalla legge n.220/2012 e la norma è derogabile ai sensi dell'art. 1138 c.c.

1) **Obblighi riferiti all'assemblea:** eseguire le delibere assembleari e convocare ogni anno l'assemblea per l'approvazione del rendiconto.

Decorso il termine per l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c. la delibera è obbligatoria per tutti i condomini e deve essere posta in esecuzione.

Si discute se l'amministratore abbia un potere di controllo sulle delibere condominiali, prima di porle in esecuzione.

E' autorizzato a non dare corso ad una delibera palesemente affetta da nullità (ad esempio perché *contra legem* o in violazione di norme imperative), così come è tenuto ad eseguire solo le deliberazioni che rientrano nei poteri deliberativi dell'assemblea e non quelle che incidano sui diritti esclusivi dei condomini (Cass. n. 278/1997).

Tuttavia, poiché si potrebbe appalesare il rischio di attribuire all'amministratore un potere di controllo che non rientra nel suo mandato è opportuno che in fase deliberativa sia effettuata dall'organismo deliberante un'attenta verifica della correttezza di quanto deliberato.

Se, infine, nelle more del termine previsto dall'art. 1137 c.c. dovesse essere fatto presente dai condomini che la delibera è affetta da vizi formali che ne provocherebbero l'annullamento, ove venisse chiesto all'amministratore di procedere ad una riconvocazione dell'assemblea per sanare detti vizi, questi dovrebbe attivarsi in questo senso per evitare azioni di responsabilità nei propri confronti.

La mancata convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto costituisce grave irregolarità sanzionata con la revoca dell'amministratore (art. 1129, co. 12, n.1). **Quanto all'errore di convocazione, consistente nel mancato invio dell'avviso ad un condomino, l'eventuale richiesta di risarcimento del danno effettuata dal condominio nei confronti dell'amministratore per la restituzione delle spese legali liquidate in favore dell'attore deve essere respinta. Spetta, infatti, all'assemblea e per essa al presidente il compito di controllare, prima dello svolgimento della riunione, la**

regolarità degli avvisi di convocazione dandone conto nel verbale assembleare (*Trib. Modena 5 maggio 2021, n. 732*).

1a) **Regolamento di condominio:** garantirne e curarne l'osservanza, sia con riferimento alle parti comuni sia per quanto concerne le clausole che limitano i poteri e le facoltà di ciascun condomino sulle parti di proprietà esclusiva. *L'obbligo si rafforza nel momento in cui vi siano segnalazioni di violazioni da parte dei condomini.*

Strettamente collegato l'art. 70 disp. att. c.c., il quale prevede per le infrazioni al regolamento la possibilità di imporre al condomino trasgressore una sanzione compresa tra € 200,00 ed € 800,00 (in caso di recidiva). La somma sarà devoluta al fondo a disposizione per le spese ordinarie. *L'imposizione della sanzione, tuttavia, non è rimessa all'amministratore ma è prerogativa dell'assemblea che ne fisserà l'importo, come da modifica introdotta dall'art. 1, co. 9, lett. e) del D.L. n. 145/2013, convertito nella l. n. 9/2014, con la maggioranza di cui all'art. 1136, co.2, c.c.. Il tutto sempre nei limiti stabiliti nella norma richiamata, anche se l'art. 70 non rientra - come detto - tra le norme dichiarate inderogabili dal successivo art. 72 disp.att.c.c.*

Va ancora evidenziato che la sanzione, applicabile solo ai condomini e non ai conduttori, non può che essere di carattere pecuniario talchè è stato affermato (*Cass. n. 820/2014*) che «*il regolamento condominiale non può prevedere sanzioni diverse da quelle pecuniarie, ovvero diversamente afflittive, poiché ciò sarebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento, che non conferiscono al privato, se non eccezionalmente, il diritto di autotutela. (In applicazione dell'anzidetto principio, la S.C. ha cassato la decisione di merito che aveva dichiarato legittima la sanzione regolamentare della rimozione delle autovetture irregolarmente parcheggiate dai condomini nell'area comune)*».

2) **Uso delle cose comuni e prestazione dei servizi:** l'attività consiste nel disciplinare l'uso di tali beni nell'interesse di tutti i condomini e garantire che i servizi comuni funzionino in modo regolare e costante, anche assicurando che non vi siano interferenze con l'uso delle proprietà individuali. *Tuttavia, «se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento con un uso turnario da parte dei comproprietari» (Cass. n. 29747/2017).* Fermo restando che è estranea al sindacato proprio della Corte di cassazione ogni rivalutazione dell'opportunità della deliberazione dell'uso turnario della cosa comune, risultando essa fondata su dati ed apprezzamenti di fatto rivolti alla realizzazione degli interessi comuni ed alla buona

gestione dell'amministrazione.

Complementare alla disciplina dei beni e servizi comuni è l'attività di controllo e vigilanza sugli stessi da parte dell'amministratore, il che significa che, ove vi siano state rimostranze da parte dei condomini, il medesimo si deve assicurare che quanto di proprietà comune non interferisca con le proprietà esclusive.

3) **Riscossione dei contributi ed erogazione delle spese ordinarie:**

entrambe le attività sono strettamente connesse tra di loro e sono finalizzate a consentire la corrente gestione del condominio.

Sulla riscossione forzosa dei contributi condominiali si rinvia all'apposito capitolo.

Le spese straordinarie possono essere erogate dall'amministratore solo previa delibera assembleare, salvo che si tratti di interventi urgenti, nel qual caso l'amministratore deve provvedere e poi riferire alla prima assemblea (art. 1135, co. 2, c.c.). *A questo proposito, quanto al momento della nascita dell'obbligazione, occorre chiarire che è stata fatta una distinzione tra oneri ordinari e straordinari. Per i primi si fa riferimento al compimento effettivo dell'attività di manutenzione e conservazione delle parti comuni. Per i restanti, ai quali si vanno ad aggiungere anche le spese inerenti alle innovazioni, assume rilevanza temporale «la delibera assembleare che determini l'oggetto dell'appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi e il prezzo dei lavori, fissando gli elementi costitutivi fondamentali dell'opera nella loro consistenza quantitativa e qualitativa, non rilevando l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria» (Cass., ord., n. 18793/2020).*

La riscossione avviene sulla base dei preventivi e consuntivi, redatti nei termini di legge.

Questi ultimi devono essere presentati all'assemblea per l'approvazione entro 180 giorni dalla chiusura del bilancio annuale. *Il termine è stato più volte prorogato per effetto del permanere dello stato di emergenza da COVID-19. La nuova scadenza, salvo ulteriori slittamenti, è prevista al 31 marzo 2022, per cui sarà possibile rispettare il termine di legge fino al 30 settembre 2022.*

4) **Conservazione delle parti comuni:** l'obbligo si riferisce tanto ad interventi ordinari, quanto all'esperimento di azioni cautelari tali da prevenire o, comunque, ridurre effetti pregiudizievoli per le parti comuni dello stabile riferibili a stabilità, sicurezza e decoro architettonico.

A titolo meramente esemplificativo rientrano in tale categoria: l'azione di responsabilità ex art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà (*Cass., ord., n. 3846/2020*), ma non a tutela dei beni individuali (*Cass. n. 217/2015*); quella di reintegrazione nel possesso di parti comuni (*Cass. n. 7063/2002*), *anche verso terzi proprietari ma destinata, in forza di un vincolo urbanistico, ad uso dei condomini (Cass. n. 16631/2007. Fattispecie relativa ad un'area di parcheggio adiacente al fabbricato condominiale)*; quella di rimozione di finestre abusivamente aperte sulla facciata dell'edificio in violazione del regolamento di condominio, in quanto inerente alla conservazione del decoro architettonico (*Cass. n. 14626/2010*); quella cautelare (*Cass. n. 24391/2008*) e così via. *In questo ambito «l'abusivo allaccio di un impianto condominiale alla rete idrica integra un fatto illecito imputabile al condominio nel suo complesso, rientrando tra gli obblighi dell'amministratore quello di custodire le cose comuni, vigilando affinché non rechino danni a terzi, e conseguentemente di compiere gli atti idonei ad evitare il perpetrarsi dell'illecito» (Cass. n. 23823/2022).*

Non rientrano in tale categoria le azioni di risarcimento dei danni da svalutazione dei singoli appartamenti anche se causati da vizi di costruzione.

In ragione della derogabilità dell'art. 1130 c.c. la Corte di Cassazione ha affermato che *«il regolamento condominiale (approvato per contratto o anche in virtù di deliberazione assembleare) può legittimamente sottrarre all'amministratore il potere di decidere autonomamente in ordine al compimento di eventuali atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, per conferirlo esclusivamente all'assemblea»* (*Cass. 8719/1997*).

Gli **ulteriori incumbenti**, sempre previsti dall'art. 1130 c.c., posti a carico dell'amministratore dalla riforma del condominio sono:

- l'**esecuzione degli adempimenti fiscali** (ivi n. 5). Trattasi di incumbenti relativi, ad esempio, al versamento dei contributi INPS ed INAIL che riguardano il personale dipendente fisso del condominio (portiere, pulitore, giardiniere, ecc.); alle ritenute sui corrispettivi degli appalti di opere o servizi; alla compilazione del modello 770; alla cura delle pratiche relative alle agevolazioni fiscali per tutti quegli interventi di recupero del patrimonio edilizio su parti comuni e di riqualificazione energetica, come regolamentati dalle normative vigenti; *al pagamento annuale della tassa di occupazione di suolo pubblico, nei casi previsti dalla legge; al versamento delle imposte patrimoniali sugli immobili di proprietà condominiale (IMU e TASI); alla registrazione del contratto di*

locazione di un bene condominiale ed al pagamento, per la quota di pertinenza del condominio, della relativa tassa di registro (art. 8, l. n. 392/1978). Da ricordare che «il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente “ab origine” l’indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell’art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza “ex tunc”, atteso che il riconoscimento di una sanatoria “per adempimento” è coerente con l’introduzione nell’ordinamento di una nullità (funzionale) “per inadempimento” all’obbligo di registrazione» (Cass., Sez. Un., n. 23601/2017. Conf. Cass. n. 15582/2021).

In tutti questi casi l'amministratore dovrà provvedere con la massima tempestività, onde evitare che ritardi e/o omissioni possano provocare ai condomini danni dei quali egli solo sarà chiamato a rispondere.

- la **costante tenuta dei quattro registri condominiali**: dell’anagrafe condominiale, dei verbali assembleari, di nomina e revoca degli amministratori e della contabilità (ivi nn. 6/7).

Tra tutti questi registri assume rilevanza particolare quello dell’**anagrafe condominiale**, poiché con esso scompare la figura del **condomino apparente**, ovvero quel soggetto che per anni, pur non essendo condomino, si sia comportato come tale, inducendo l’amministratore in errore.

Su tale registro, infatti, oltre alle generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale, della residenza e del domicilio devono essere indicati i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché i dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dello stabile (integrazione introdotta dal D.L. n. 145/2013, convertito nella L. n. 9/2014).

La comunicazione dei dati personali da parte dei condomini è un obbligo ed ogni variazione deve essere fatta, per iscritto, entro sessanta giorni dall’avvenuto cambiamento. In caso di inerzia, mancanza o non completezza delle comunicazioni, l’amministratore dovrà, in caso di risposta non pervenuta entro trenta giorni dalla richiesta, acquisire egli stesso quanto necessario con costi a carico dei responsabili.

L'aggiornamento, pertanto, deve essere costante tanto è vero che la Corte di cassazione ha ritenuto annullabile la delibera condominiale

se la raccomandata con la relativa convocazione risulti essere tornata all'amministratore, perché il destinatario risulta trasferito, ed il rappresentante condominiale non si sia preoccupato di fare accertamenti sulla nuova residenza del condomino Cass. n. 8516/2017).

L'amministratore al fine di garantirsi una regolare convocazione dell'assemblea è obbligato a svolgere le indagini suggerite dalla diligenza che è propria del mandato a lui affidato, dal momento che prevale su ogni apparenza di titolarità il principio della pubblicità immobiliare e quello dell'effettività (Cass. n. 4026/2021).

In questo quadro si colloca il problema della **tutela della privacy**, più volte oggetto di pronunce da parte del relativo garante.

La legge n. 675/1996 e le successive modifiche; il D.lgs n. 196/2003; **il D.lgs. n. 51/2018 nonché il D.lgs. n. 101/2018** hanno per oggetto il trattamento di informazioni per mezzo delle banche dati e sono state concepite per tutelare il cittadino dalle ingiustificate intromissioni di estranei nella propria sfera personale e giuridica.

Per **trattamento dei dati** si intende qualunque operazione o complesso di operazioni effettuate, anche senza l'ausilio di strumenti elettronici, e concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, la consultazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo...la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distruzione di dati anche se non registrati in una banca dati (art. 4 del Codice della Privacy).

Nel nostro ambito l'anagrafe condominiale, ma anche la complessiva situazione patrimoniale e/o debitoria dei singoli nei confronti dell'Ente sono legittimamente protetti sotto il profilo della privacy, tanto che i relativi dati possono essere utilizzati solo ed esclusivamente se funzionali ai fini consentiti dalla legge, in relazione alla gestione ed amministrazione del condominio.

L'amministratore è il soggetto abilitato a trattare i dati in suo possesso in quanto ne è "titolare", essendo la persona fisica e/o la persona giuridica cui competono, anche unitamente ad altro soggetto preposto, le decisioni in ordine alle finalità, alle modalità del trattamento dei dati personali ed agli strumenti utilizzati, ivi compreso il profilo della sicurezza.

Il registro dell'anagrafe condominiale non fa riferimento ai **recapiti telefonici** dei condomini.

Il Garante, già nel parere del 19 maggio 2000, aveva affermato che i numeri telefonici sono da considerarsi dati personali in quanto la legislazione in materia ha fornito una definizione ampia del termine, che comprende qualunque informazione relativa ad una persona fisica identificata od identificabile anche indirettamente, mediante riferimento a qualsiasi altra informazione. Inoltre gli estremi identificativi delle utenze telefoniche non erano stati ritenuti annoverabili tra i dati oggetto di necessaria ed obbligatoria comunicazione all'interno del condominio, poiché elementi non utili a determinare i diritti o gli oneri sulla cosa comune, mancando - tra l'altro - alcun obbligo di legge in questo senso.

Successivamente lo stesso Garante con il Vademecum della privacy del condominio del 10 ottobre 2013 ha precisato che “i numeri di telefono fisso, di telefono cellulare e l'indirizzo di posta elettronica possono essere utilizzati se sono già indicati in elenchi pubblici (come le pagine bianche o le pagine gialle) oppure se l'interessato abbia fornito il proprio consenso. In ogni caso, occorre sempre tenere presente il principio di proporzionalità circa l'uso di tali recapiti, con particolare riferimento a frequenze e ad orari: il loro utilizzo può essere opportuno in casi di necessità ed urgenza (soprattutto per evitare situazioni di pericolo o danni incombenti), mentre occorre massimo discernimento per le attività ordinarie e non possono essere comunicati a terzi”.

- la **conservazione di tutta la documentazione** inerente la propria gestione ed avente ad oggetto sia i rapporti condominio/condomini, sia lo stato tecnico-amministrativo dell'edificio, inteso come costruzione e come comunità condominiale (ivi n. 8). I documenti devono essere conservati per dieci anni dalla data della loro registrazione;

- l'**esibizione**, a chi ne faccia richiesta, **della documentazione** inerente la propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti pendenti (ivi n. 9);

- la redazione del **rendiconto** annuale con la convocazione dell'assemblea entro 180 giorni dalla chiusura dell'anno di gestione (ivi n. 10).

A questo proposito si evidenzia che l'art. 1130 *bis* c.c., rubricato **rendiconto condominiale**, rappresenta una delle novità introdotte dalla legge del 2012, che una volta approvato con le maggioranze di legge è vincolante per tutti i condomini, anche se dissenzienti ove non sia stata impugnata la relativa delibera (Cass. n. 5254/2011).

Il legislatore ha specificato che il bilancio consuntivo, che contiene

le voci di entrata e di uscita e qualsivoglia altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, deve essere redatto in modo chiaro e tale da consentire una immediata verifica dei dati ivi indicati.

Il rendiconto è composto da un registro di contabilità, da un riepilogo finanziario e da una nota sintetica, ma esplicativa, dell'attività gestionale svolta dall'amministratore e delle questioni pendenti.

E' stata introdotta la figura del **revisore contabile**, soggetto al quale l'assemblea, con la stessa maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore, può affidare l'incarico di verificare la contabilità del condominio in qualsiasi momento e per più annualità specificamente indicate.

La spesa viene ripartita tra i condomini in base ai millesimi di proprietà.

Tutti i soggetti legittimati (condomini e titolari di diritti reali o di godimento) possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa, estraendone copia a proprie spese.

Per la consultazione della documentazione condominiale è stata introdotta una nuova norma (art. 71ter disp. att. c.c.), che prevede l'obbligo dell'amministratore di attivare un **sito internet** del condominio quando l'assemblea deliberi, sempre con la maggioranza di cui all'art.1136, co. 2.

Questo consentirà agli aventi diritto anche di estrarre copia digitale dei documenti previsti dalla delibera (es. verbali, copie di contratti vari, ripartizione di spese, regolamento di condominio ecc.).

Le spese per l'attivazione e la gestione del sito sono a carico dei condomini in base ai millesimi di proprietà.

Le attività che l'amministratore è chiamato a svolgere nell'ambito del suo mandato emergono, comunque, dall'intero impianto delle norme sul condominio e consistono, oltre a quelle già richiamate nel precedente capitolo, nell'obbligo di:

- attivare un conto corrente bancario o postale intestato al condominio sul quale fare transitare tutte le somme ricevute a qualsivoglia titolo dai condomini e dai terzi oltre a quelle erogate per conto del condominio stesso. E' previsto il diritto dei condomini di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica (art. 1129, co.7).

Sulla scia della costante giurisprudenza il legislatore ha così scongiurato il rischio di una confusione del patrimonio personale dell'amministratore con quello del condominio. Si tratta di un profilo della gestione condominiale al quale è stata data particolare rilevanza, visto che l'omissione di tale adempimento e la gestione economica non trasparente costituiscono gravi irregolarità che portano alla revoca dell'amministratore (art. 1129, co. 12, nn. 3 e 4).

Secondo parte della dottrina sarebbe contraddittorio parlare di patrimonio del condominio poiché, anche con la riforma, il condominio è rimasto mero ente di gestione, sfornito di soggettività giuridica e sprovvisto di autonomia patrimoniale.

- convocare l'assemblea ordinaria annuale e straordinaria/e quando ne sussistano i motivi.
- adempiere a tutti gli obblighi previsti dalle leggi speciali tra i quali meritano menzione quelli previsti dalla disciplina per la sicurezza, manutenzione e adeguamento degli impianti, per la salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foro europeo - Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello