

## 5.6 Attribuzioni ed obblighi

6. Attribuzioni ed obblighi - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO QUINTO - IL MANDATO DELL'AMMINISTRATORE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

### 6. Attribuzioni ed obblighi

Rif: art. 1130 c.c.

Le mansioni dell'amministratore sono disciplinate dall'art. 1130 c.c., come novellato dalla legge del 2012.

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. 278/1997).

Tuttavia, poichè 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 dei deliberata.

Se, infine, nelle more del termine previsto dall'art. 1137 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).

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.

## 5.6 Attribuzioni ed obblighi

Strettamente collegato l'art. 70 delle 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.

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, anche assicurando che non vi siano interferenze con l'uso delle proprietà individuali.

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 forzata 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.).

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.

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. 22656/2010), ma non a tutela dei beni individuali (Cass. 217/2015); quella di reintegrazione nel possesso di parti comuni (Cass. 7063/2002); 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. 14626/2010); quella cautelare (Cass. 24391/2008) e così via.

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 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

## 5.6 Attribuzioni ed obblighi

comuni dell'edificio, per conferirlo esclusivamente all'assemblea" (Cass. 8719/1997).

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

? l'esecuzione degli adempimenti fiscali (ivi n. 5). Trattasi di incombenti 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.

In questo caso sarà cura dell'amministratore provvedere con solerzia, onde evitare che ritardi e/o omissioni possano provocare ai condomini danni dei quali egli solo sarà chiamato a rispondere.

L'amministratore è tenuto, altresì, a versare tutte le tasse inerenti alle parti comuni quali la tassa relativa ai passi carrabili e quelle concernenti gli immobili di proprietà condominiale.

Qualora il condominio conceda in locazione un bene comune (ad esempio: l'appartamento del portiere) l'amministratore si dovrà comportare alla stregua di un comune locatore provvedendo, in primis, alla registrazione di contratto di locazione.

? 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 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, conv. 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.

## 5.6 Attribuzioni ed obblighi

In questo ambito si inserisce 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 fino al D.Lgs n. 196/2003 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, ma 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 nel provvedimento 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.

Secondo il Garante gli estremi identificativi delle utenze telefoniche non sono annoverabili tra i dati oggetto di necessaria ed obbligatoria comunicazione all'interno del condominio, poiché non rappresentano elementi utili a determinare i diritti o gli oneri sulla cosa comune, né è rinvenibile 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

## 5.6 Attribuzioni ed obblighi

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).

Rif: art. 1130 bis c.c.

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 la maggioranza di legge è vincolante per tutti i condomini, anche se dissenzienti ove non sia stata impugnata la relativa delibera (Cass. 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 esplicitiva, 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 delibera, sempre con la maggioranza di cui all’art.1136, co. 2.

## 5.6 Attribuzioni ed obblighi

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.