

**ENNIO ALESSANDRO ROSSI COMMERCIALISTA - CELL. 333.6077988**  
**BRESCIA, VIA SABOTINO 18-A TEL.030.39.12.20; FAX 030.391220**  
**E-MAIL : STUDIOROSSI.ENNIO@VIRGILIO.IT;**

## NUOVO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

### SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI
- REQUISITI PERSONALI E PROFESSIONALI

*Artt. 1129-1130 Codice Civile - Art. 71 disp. attual. Codice Civile*

La riforma del condominio riformula gli articoli 1129 e 1130 del Codice Civile, relativi alla figura e alle competenze dell'amministratore di condominio, mentre la disposizione sulla rappresentanza (art. 1131) non ha subito sostanziali modifiche.

### SCHEMA DI SINTESI

<b>OBLIGATORIETÀ</b>	⇒ Numero di condomini	⇒ Quando i condomini sono più di 8.
<b>NOMINA</b>	⇒ Assemblea — oppure — Giudice	⇒ Il giudice interviene su ricorso di uno o più condomini oppure dell'amministratore dimissionario (in caso di inerzia dell'assemblea).
<b>DURATA DELL'INCARICO</b>	⇒ 1 anno	⇒ L'incarico di amministratore ha durata di un anno, e si intende rinnovato per eguale durata.
	⇒ Assemblea	⇒ L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni deve deliberare anche in ordine alla nomina del nuovo amministratore
<b>ADEMPIMENTI DEL NUOVO AMMINISTRATORE</b>	⇒ Obbligo	⇒ Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico.
	⇒ Dati da comunicare	⇒ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dati anagrafici.</li> <li>• Dati professionali.</li> <li>• Codice fiscale.</li> <li>• Sede legale.</li> <li>• Denominazione.</li> </ul> In caso di società <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locale ove si trovano: <ul style="list-style-type: none"> <li>.. il registro di anagrafe condominiale;</li> <li>.. il registro dei verbali delle assemblee.</li> </ul> </li> <li>• Giorni e ore in cui ciascun interessato, previa richiesta all'amministratore, può prendere gratuitamente visione dei registri ed ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.</li> </ul>
<b>PUBBLICITÀ</b>	⇒ <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune dev'essere affissa l'indicazione: <ul style="list-style-type: none"> <li>.. delle generalità;</li> <li>.. del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.</li> </ul> </li> </ul>	⇒ Se manca l'amministratore, sono indicate le generalità e i recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.
<b>POLIZZA ASSICURATIVA</b>	⇒ <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza assicurativa individuale per la responsabilità civile.</li> <li>• Per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato vi è l'obbligo di adeguare i massimali in caso di lavori straordinari.</li> </ul>	⇒ Se l'amministratore è coperto da una polizza assicurativa per la responsabilità civile professionale per l'intera attività svolta, tale polizza dev'essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni per lo specifico condominio.
<b>OBLIGO DEL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE</b>	⇒ <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Ciascun condomino può, tramite l'amministratore, visionare e fotocopiare a proprie spese la rendicontazione periodica.</li> </ul>	



**ENNIO ALESSANDRO ROSSI COMMERCIALISTA - CELL. 333.6077988**  
**BRESCIA, VIA SABOTINO 18-A TEL.030.39.12.20; FAX 030.391220**  
**E-MAIL : STUDIOROSSIENNIO@VIRGILIO.IT;**

#### APPROFONDIMENTI

##### COMPENSO

- All'atto dell'accettazione della nomina e del rinnovo, l'amministratore deve specificare analiticamente la misura del compenso per l'attività svolta a pena di nullità della nomina stessa.

##### RAPPRESENTANZA

- L'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti.
- Può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.
- Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio.
- Di conseguenza, i provvedimenti amministrativi devono essere notificati all'amministratore.

##### PROVVEDIMENTI

*Art. 1133 C.C.*

- I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini.
- Contro i provvedimenti dell'amministratore i condomini possono proporre ricorso all'assemblea o innanzi all'Autorità Giudiziaria (ai sensi dell'art. 1137 C.C.)

##### SITO INTERNET

*Art. 71-ter disp. att. C.C.*

- Su richiesta dell'assemblea, che delibera con la maggioranza di cui al c. 2 dell'art. 1136 del Codice Civile, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito Internet del condominio che consenta 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 del sito Internet sono poste a carico dei condomini.

##### RISCOSSIONE COATTIVA DEI CREDITI

- L'amministratore è tenuto ad attivare la riscossione coattiva dei crediti entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.
- Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea.

##### ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- 1) **Eseguire le deliberazioni dell'assemblea**, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale 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**;
- 7) curare la tenuta del **registro dei verbali delle assemblee**, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del **registro di contabilità**;
- 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;
- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta **attestazione relativa allo stato dei pagamenti** degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) redigere il **rendiconto condominiale** annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.



**ENNIO ALESSANDRO ROSSI COMMERCIALISTA - CELL. 333.6077988**  
**BRESCIA, VIA SABOTINO 18-A TEL.030.39.12.20; FAX 030.391220**  
**E-MAIL : STUDIOROSSI.ENNIO@VIRGILIO.IT;**

# REGISTRO DI ANAGRAFE CONDOMINIALE

Art. 1130 C.C.

## • Contenuto

## • Variazioni di dati

## • Inerzia del condomino

- Generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento (comprehensive di codice fiscale, residenza o domicilio).
- Dati catastali di ciascuna unità immobiliare.
- Ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.
- Devono essere comunicate per iscritto all'amministratore entro 60 giorni.
- In caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, l'amministratore deve chiedere con lettera raccomandata le informazioni necessarie.
- Decorso 30 giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, egli acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

# REGISTRO DEI VERBALI DELLE ASSEMBLEE

Art. 1130 C.C.

## • Contenuto

- Sono altresì annotate:
  - .. le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea;
  - .. le deliberazioni;
  - .. le brevi dichiarazioni dei condomini che ne hanno fatto richiesta.

Deve essere allegato il regolamento di condominio (ove adottato).

# REGISTRO DI NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

Art. 1130 C.C.

## • Contenuto

- Contiene, in ordine cronologico:
  - .. le date di nomina e revoca di ciascun amministratore del condominio;
  - .. estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale.

# REGISTRO DI CONTABILITÀ

Art. 1130 C.C.

## • Contenuto

- Contiene i singoli movimenti in entrata e in uscita in ordine cronologico.
- Può tenersi anche con modalità informatizzate.

• Entro 30 giorni da quello dell'effettuazione.

# CESSAZIONE DALL'INCARICO

## • L'amministratore deve:

- .. consegnare tutta la documentazione in suo possesso relativa al condominio (e ai singoli condomini);
- .. eseguire le attività urgenti al fine di evitare "pregiudizi agli interessi comuni", senza diritto ad ulteriori compensi.

# REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

## • Da parte dell'assemblea

## • Da parte dell'Autorità Giudiziaria

- In ogni momento.
- Con la maggioranza prevista per la nomina oppure secondo regolamento.
- Su ricorso di ciascun condomino per omessa comunicazione di citazione o provvedimento che esorbita dalle funzioni (art. 1131, c. 4, C.C.), in caso di omesso rendiconto della gestione o di gravi irregolarità.
- In caso di revoca da parte del giudice, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

# GRAVI IRREGOLARITÀ FISCALI

- Il condomino può sempre - anche singolarmente - chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare l'amministratore in presenza di gravi irregolarità fiscali o in caso di mancata apertura del conto corrente.
- Se l'assemblea non delibera la revoca, il condomino può rivolgersi al giudice (se la domanda viene accolta, per le spese legali opera la rivalsa ricorrente-condominio e condominio-amministratore revocato).



**ENNIO ALESSANDRO ROSSI COMMERCIALISTA - CELL. 333.6077988**  
**BRESCIA, VIA SABOTINO 18-A TEL.030.39.12.20; FAX 030.391220**  
**E-MAIL : STUDIOROSSI.ENNIO@VIRGILIO.IT;**

## ALTRE GRAVI IRREGOLARITÀ

- Omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale.
- Ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge.
- Mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi o di deliberazioni assembleari.
- Mancata apertura ed utilizzazione del **conto corrente**.
- Gestione secondo modalità che possano generare **confusione tra patrimonio del condominio e patrimonio personale dell'amministratore** o di altri condomini.
- Aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela del condominio.
- Omessa diligenza in presenza di un'azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio.
- **Omessa tenuta del registro dell'anagrafe condominiale o del registro dei verbali delle assemblee.**
- Omessa presentazione al condomino richiedente dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.
- Omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati personali o societari.

## REQUISITI PERSONALI E PROFESSIONALI

## REQUISITI

- Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro che:

- a) hanno il godimento dei diritti civili;
- b) 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 2 anni e, nel massimo, a 5 anni;
- c) non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei **protesti cambiari**;
- f) hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) hanno frequentato un **corso di formazione iniziale** e svolto attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

• La perdita di tali requisiti comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

• Tali requisiti non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

*Art. 71-bis disp. att.  
Codice Civile*

### Norma transitoria

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei 3 anni precedenti alla data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g). Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

## SOCIETÀ

- Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del Codice Civile.
- 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.