

Poteri e prerogative: La gestione di un condominio pone diversi e complessi problemi: dall'esecuzione delle decisioni assembleari alla tenuta dei bilanci. Oltre certe dimensioni del Condominio, è indispensabile che queste funzioni facciano capo ad una figura precisa, cioè l'Amministratore.

L'Amministratore rappresenta il Condominio e, secondo la legge, deve eseguire le deliberazioni dell'Assemblea dei condomini. In particolare, le attribuzioni dell'amministratore si presentano notevolmente incrementate di recente; egli, infatti, oltre ad una serie di obblighi e di compiti elencati nell'art. 1129 c.c., deve:

1. eseguire le delibere dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto 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 condominiali ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e all'esercizio dei servizi comuni;
4. compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
5. eseguire gli adempimenti fiscali;
6. curare la tenuta dei registri condominiali;
7. 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;
8. fornire al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
9. redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

La legge dispone anche che l'Amministratore, nei limiti dei poteri sopra elencati, o di altri eventuali specificamente attribuiti dal Regolamento di Condominio o dall'Assemblea, ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini che contro terzi. D'altro canto, a lui si potranno indirizzare tutte le azioni legali che altri vogliono esercitare contro il Condominio. All'Amministratore, inoltre, dovranno essere notificati i provvedimenti dell'Autorità amministrativa che riguardano i beni comuni.

L'Amministratore può, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130, o dei maggiori poteri conferitigli dal Regolamento o dall'Assemblea, agire in giudizio sia contro uno o più condomini che contro terzi, avendo la rappresentanza dei partecipanti al Condominio. L'Amministratore può agire in nome e per conto del Condominio e le scelte operate nell'ambito della sua funzione e delle sue attribuzioni vanno riferite al Condominio.

Per le riscossioni dei contributi condominiali, in base alla ripartizione approvata dall'Assemblea, l'Amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, in base all'art. 63 delle "disposizioni di attuazione" al Codice Civile. Si tratta di un procedimento particolare ed urgente stabilito dalla legge che permette all'Amministratore di ricorrere al Giudice perchè emetta un decreto di ingiunzione esecutivo nei confronti del condomino moroso.

Nomina: Per nominare la persona che si dovrà occupare dell'amministrazione il quorum minimo che serve deve rappresentare almeno i cinquecento millesimi e la maggioranza dei partecipanti all'assemblea; qualora non si riuscisse a decretare un amministratore diverrà compito del Tribunale adempiere alla nomina dello stesso, il ricorso per dare vita a questa procedura potrà essere presentato da uno degli abitanti del palazzo o dall'amministratore dimissionario.

Sono elencati nel testo della riforma anche tutti i requisiti che deve avere l'amministratore per svolgere il proprio lavoro: comune sia a quelli interni al condominio che a quelli esterni è il possedere il pieno godimento dei diritti civili, non essere stati condannati per reati contro l'amministrazione pubblica ed in generale non avere a proprio carico alcun reato che abbia una pena prevista dai due ai cinque anni. Oltre a questi requisiti l'amministratore esterno al condominio deve essere in possesso di un diploma o aver frequentato dei corsi di formazione ed anche i conseguenti aggiornamenti necessari.

Si mostra invece molto più complessa la nuova normativa riguardante la definizione del compenso dell'amministratore poiché all'atto della nomina o del rinnovo dell'incarico questi dovrebbe essere in grado di comunicare in maniera analitica, specificando quindi le singole voci, l'importo che richiede come onorario per le diverse attività che dovrà svolgere. Questa richiesta di specifiche ha suscitato più di una perplessità riguardo alla possibilità di definire in modo così puntuale le diverse voci che andranno a formare l'onorario; se invece il compenso non viene definito come cifra onnicomprensiva l'amministratore manterrà il diritto di farsi pagare in caso di lavori straordinari di lunga durata o di particolare difficoltà; non spetta invece all'amministratore alcun pagamento per la partecipazione alle riunioni condominiali o per il passaggio della documentazione al subentrante in caso di dimissioni.

La nomina di un Amministratore è **obbligatoria** quando i condomini sono 8. In questo caso, se l'Assemblea non provvede, ogni condomino può ricorrere al giudice per ottenere la nomina dell'Amministratore. Ovviamente però anche i palazzi dove vivono meno di otto persone possono decidere di avere un amministratore. L'Amministratore può essere sia un condomino che una persona esterna al Condominio.

Circa le caratteristiche della persona da nominare, la legge richiede dei **requisiti** validi sia per quelli interni al condominio che per quelli esterni: deve possedere il pieno godimento dei diritti civili, non essere stato condannato per reati contro l'amministrazione pubblica ed in generale non avere a proprio carico alcun reato che abbia una pena prevista dai due ai cinque anni. Oltre a questi requisiti l'amministratore esterno al condominio deve essere in possesso di un diploma o aver frequentato dei corsi di formazione ed anche i conseguenti aggiornamenti necessari. Incompatibilità o particolari requisiti possono essere previsti dal Regolamento di Condominio. Per essere nominato l'Amministratore dovrà ottenere una somma di voti che rappresentino almeno la metà delle quote millesimali in cui è frazionato l'edificio, cioè almeno 500 millesimi. L'Amministratore dura in carica un anno, ma trascorso l'anno senza una nuova nomina, non decade dall'incarico.

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 condominiali, 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.

Revoca: L'art. 1129 del Codice Civile affronta il tema della cessazione del rapporto fiduciario tra Amministratore e condomini e stabilisce che in ogni tempo l'Assemblea può revocarlo. Il Codice civile prevede altre ipotesi di revoca: quella prevista dall'art. 1131 nei confronti dell'Amministratore che ha ommesso di informare l'assemblea circa il ricevimento di citazioni o provvedimenti amministrativi con contenuto che va al di là dalle sue attribuzioni, quella decisa dall'autorità giudiziaria su ricorso di almeno un condomino se per due anni non ha rendicontato la sua gestione, o se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Responsabilità: L'Amministratore è legato al Condominio da un rapporto di mandato: il Codice Civile prevede che il mandatario, nell'adempimento delle sue funzioni, deve agire con la **diligenza del buon padre di famiglia**. Dunque nella sua attività non dovranno verificarsi omissioni di obblighi che la Legge o il Regolamento impone, né dovrà agire senza diligenza, scrupolo e imparzialità. Nel caso in cui sia riscontrabile una reale colpa nell'azione dell'Amministratore questi è tenuto a risarcire i danni che il Condomino per effetto del suo agire "malaccorto" ha subito. Se a subire i danni sono estranei al Condominio, lo stesso Condominio sarà chiamato a risponderne e sarà obbligato al risarcimento del danno; potrà però rivalersi sull'Amministratore se questi ha provocato il danno con il suo agire.

A volte, il Condominio ha un dipendente, come un portiere o un addetto alle pulizie: è compito dell'Amministratore provvedere agli adempimenti assicurativi e previdenziali che riguardano i dipendenti del condominio. L'Amministratore è personalmente responsabile delle omissioni contributive e tale responsabilità è di natura penale.

Assicurazione: L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato (art. 1129 Codice civile). L'amministratore è tenuto ad

adeguare i massimali qualora nel periodo del suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari. L'adeguamento non dev'essere inferiore all'importo di spesa deliberato e dev'essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

Alla **cessazione dell'incarico** l'amministratore è tenuto a consegnare tutta la documentazione in suo possesso riguardante il condominio e i singoli condomini, e a svolgere le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi.