

Informativa per la clientela di studio

N. 76 DEL 29.05.2013

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Nuovi obblighi per l'amministratore di condominio

La L. 11.12.2012, n. 220 (pubblicata nella G.U. n. 293 del 17.12.2012), in vigore dal 18.6.2013, introduce una serie di importanti modifiche alla disciplina del condominio.

*Tra le più importanti novità si evidenzia **l'obbligo per l'amministratore di 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.***

Premessa

L'art. 1129 c.c., nella riformulazione operata dall'art. 9, L. 220/2012 (riforma del condominio), prevede che quando i condomini sono più di 8, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Nel momento di accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve comunicare:

- ✓ i **propri dati anagrafici e professionali**;
- ✓ il **codice fiscale**;
- ✓ nel caso di società, anche la **sede legale e la denominazione**;
- ✓ il **locale dove sono conservati il registro di anagrafe condominiale**, il registro dei verbali delle assemblee e quello di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, con rimborso della spesa, copia da lui firmata.

Requisiti per la nomina

Secondo quanto previsto dall'art. 71-bis, Disp. att., c.c., possono svolgere l'incarico di amministratore condominiale coloro che:

- a) hanno il **godimento dei diritti civili**;
- b) **non sono stati condannati per reati contro la pubblica Amministrazione**, l'Amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale è stabilita la reclusione non inferiore, nel minimo, a 2 anni e, nel massimo, a 5;
- c) **non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive**, fatta salva la riabilitazione;
- d) **non sono interdetti o inabilitati**;
- e) **non risultano iscritti 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 svolgono attività di formazione periodica** in materia di amministrazione condominiale.

Polizza assicurativa

Di notevole importanza risulta quanto previsto dai co. 3 e 4 del nuovo art. 1129 c.c.; è infatti previsto che l'assemblea ha la facoltà di 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 suo mandato.

Inoltre:

- l'amministratore ha l'obbligo di adeguare i massimali di tale polizza se, nel periodo del suo incarico, l'assemblea delibera lavori straordinari; l'adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori;
- nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per tutta l'attività svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni sopra evidenziate per lo specifico condominio.

Dati identificativi

L'art. 1129 prescrive inoltre che, nel luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche a terzi, deve essere predisposta l'affissione dell'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti (anche telefonici), dell'amministratore.

In **manca di tale figura**, nello stesso luogo, devono essere indicati i medesimi dati identificativi della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

Onorario

Per quanto riguarda invece l'onorario per la prestazione, si dispone che l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del rinnovo, debba specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, il compenso richiesto per la sua attività.

Per quanto non espressamente disciplinato dall'art. 1129 c.c., si applicano le disposizioni sul mandato (artt. 1703 e segg. c.c.).

Il Legislatore precisa inoltre che quanto previsto dall'art. 1129 c.c. si applichi anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle Regioni, delle Province o dei Comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Tenuta estratto conto

Sotto il profilo contabile, l'amministratore è tenuto 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.

Inoltre:

- **ciascun condomino**, tramite l'amministratore, può richiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica;
- la firma e la gestione del conto rimangono sempre e comunque **all'amministratore** nella sua qualità di rappresentante dei condomini all'uopo nominato con apposita delibera;
- alla cessazione dell'incarico, l'amministratore deve consegnare tutta la documentazione condominiale in suo possesso e, secondo una previsione innovativa, eseguire le attività urgenti per evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi;
- l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera sulla nomina del nuovo amministratore.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....