

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Avv. Franco Petroccione

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

La legge 220/2012, oltre 10 anni or sono, ha modificato gli articoli del codice civile che regolano il condominio, ponendo al centro dell'attenzione l'amministratore, ovvero la persona che ha la rappresentanza dei partecipanti, ovvero colui che agisce in nome e per conto del condominio e può, ad esempio, agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Se l'amministratore rispetta le norme contenute negli art. 1129 – 1130 – 1130 bis – 1131 codice civile è un buon amministratore.

Indico nell'ordine in cui si presentano nel codice civile le suddette norme.

Se vi sono delle inadempienze a queste regole, suona un campanellino d'allarme cui i condomini, in buona fede, devono porre attenzione.

- L'amministratore partecipa tutti gli anni a dei corsi di aggiornamento professionale di almeno 15 ore in quanto, oggi, l'amministratore, che è il professionista del condominio, deve sapersi orientare tra le materie più disparate: contabilità, fisco, contratti, risoluzione dei conflitti, privacy, informatica, relazioni con istituzioni ed enti pubblici.

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

1. Nel verbale di assemblea in cui viene nominato, l'amministratore accetta la nomina e, ad ogni rinnovo dell'incarico, il professionista comunica:
2. i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione,
3. il locale ove si trovano:
4. il registro di anagrafe condominiale
5. il libro dei verbali delle assemblee
6. il registro di nomina e revoca dell'amministratore
7. il registro di contabilità
8. Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Devono anche essere indicati i giorni e le ore in cui ogni interessato, CONDOMINO OD INQUILINO, previa richiesta al medesimo amministratore, può prenderne visione e ottenere una copia, previo rimborso della spesa, di tali registri.

9. L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta e per tutte le spese e competenze professionali. (anche per i lavori straordinari, che andrebbero concordati in sede di assemblea, ovvero al momento dell'incarico): l'assemblea può subordinare la nomina alla presentazione di una polizza assicurativa per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

10. Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

11. 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; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

12. Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi(dalla data dell'assemblea di nomina del nuovo amministratore).
13. L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea.
14. 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 in ordine alla nomina del nuovo amministratore.
15. La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina.

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

16. La revoca dell'amministratore può essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino:
17. se l'amministratore riceve un provvedimento giudiziario con un contenuto che esorbita dalle proprie attribuzioni e non ne fornisce, senza indugio, notizia all'assemblea dei condomini.
18. se non rende il conto della gestione entro 180 giorni dalla conclusione dell'esercizio annuale
19. in caso di gravi irregolarità.
20. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza all'apertura del conto corrente intestato al condominio, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

21. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

22. Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale
- la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- l'inottemperanza agli obblighi dei registri obbligatori;
- l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei propri dati.

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

23. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

24. In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

25. L' amministratore deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea,
- convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale
- curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 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;

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- eseguire gli adempimenti fiscali;
- curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni.
L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee dove sono annotate:
- le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea,
- le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato.

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- curare la tenuta del registro di nomina e revoca dell'amministratore dove sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale.
- curare il registro di contabilità dove sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- 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;
- fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

26. Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di spesa ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

27. Si compone: di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

28. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese(2). Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

29. L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo. (funge più che altro da intermediario tra questi e gli altri condomini)

30. L'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

31. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato [1129] ed è tenuto al risarcimento dei danni .

IL PERFETTO AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Grazie per l'attenzione