

La figura dell'amministratore: sovrano assoluto o mero rappresentante?

Studio amministrazioni condominiali
Verzeletti Rag. Marina



L'amministratore di condominio

Chi è l'amministratore di condominio?

Psicologo? Assistente sociale? Colui che paga le bollette? Mediatore familiare? Fannullone che piglia soldi? Tiranno assoluto e onnipotente del condominio?

Come si diventa amministratore del proprio condominio?

Quando è obbligatorio l'amministratore per un condominio?

A queste ed altre domande cercheremo di rispondere con queste slide nella maniera più sintetica ed intuitiva possibile.

L'amministratore del condominio

cominciamo partendo dal Codice Civile

LIBRO TERZO - Della proprietà - Titolo VII - Della comunione - Capo II - Del condominio negli edifici

Quando i condomini sono più di otto, 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.

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 di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, 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.

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.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

L'amministratore di condominio

Questo non significa che un condominio da due unità non possa avere l'amministratore di condominio. E' certo che fino a che non si arriva alla soglia dell'obbligo (oltre gli otto) i condòmini possono autogestirsi tranquillamente. Tutto naturalmente sta nella cordialità, nella condivisione e nell'aiuto reciproco per le parti comuni.

Tutti gli amministratori di condominio sono dotati per conto loro o per mezzo della loro associazione di polizza RC. Nessuno è perfetto. Gli errori possono capitare e se ingenerano per il condominio un aggravio di spese è giusto che questo sia risarcito. Inoltre per i lavori straordinari devono venir stipulate polizze a maggior tutela del condominio. Richiederla non è un atto di sfiducia nei confronti dell'amministratore ma un atto responsabile nei confronti del condominio.

Inoltre il condòmine può richiedere copia di qualsiasi documento riguardante il condominio pagando la spesa dell'operazione.

Una targhetta verrà apposta ad uso dei condòmini e dei terzi interessati con tutti i dati dell'amministratore di modo che tutti siano al corrente di chi è l'amministratore, dei suoi recapiti e degli orari d'ufficio.

L'amministratore del condominio

Art. 71-bis

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

- che hanno il godimento dei diritti civili;*
- che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;*
- che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;*
- che non sono interdetti o inabilitati;*
- il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;*
- che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;*
- che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.*

L'amministratore del condominio

Art. 71-bis

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

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del codice. 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.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

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

L'amministratore del condominio

. L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e 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;
- 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. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o risposta, l'amministrazione acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

L'amministratore del condominio

- curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì 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. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore 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. Nel registro di contabilità 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.

SOLO QUESTO BASTEREBBE A GIUSTIFICARE IL SUO COMPENSO...



L'amministratore del condominio

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina(10) oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. 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. Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) 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;*
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;*
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;*
- 4) 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;*
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;*

L'amministratore del condominio

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina(10) oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. 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. Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) 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;*
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;*
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;*
- 4) 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;*
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;*

L'amministratore del condominio

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

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

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV [1703 ss.]. (...)

L'amministratore del condominio

Quello che la norma ha appena recitato è la sintesi dei motivi di cessazione dell'incarico per gravi irregolarità.

In questo piccolo dossier non vado oltre. Dedicheremo più spazio in altro momento.

Rimaniamo nei poteri e nei doveri dell'amministratore. Tutto quello che abbiamo esposto prima è normato come dovere dell'amministratore. Però ci sono ben altri ambiti dove l'amministratore, volente o nolente, deve necessariamente intervenire per il buon andamento della vita condominiale.

Chi chiama il vostro vicino per richiamarlo sul volume del televisore, piuttosto che sul suo gatto che si fa le unghie sulla zanzariera del vicino? Chi cerca di porre fine ad una lite infinita che da anni va verso una rottura e implica anche il pagamento delle rate condominiali?

Dall'altro canto non è possibile che un amministratore faccia il dittatore e quello che dice lui è legge. Tenete presente che l'amministratore è esclusivamente il vostro rappresentante e come tale deve dare voce alle vostre delibere e alle vostre esigenze, naturalmente sempre nei limiti della normativa.



L'amministratore del condominio

Quindi, consiglio mio spassionato.

Il lato economico è sempre importante nel bilancio familiare ma attenzione:

- L'amministratore deve essere una persona di vostra assoluta fiducia. Se manca quella in un rapporto manca la base ed è meglio lasciare perdere.
- Deve dar voce alle vostre legittime proposte e dar corso alle delibere, accettare le critiche costruttive e porre un limite agli inutili dissidi fra condomini.
- Naturalmente deve ottemperare a tutti gli obblighi di legge che sono stati elencati poc'anzi.

Se ci fossero chiarimenti... resto sempre a disposizione.



Il compenso dell'amministratore

Grazie di avermi letta.

Verzeletti Ra. Marina Vittoria
www.vmvamministrazioneimmobili.it

Mail: ammi_condo@yahoo.com
cellulare attivo dalle 14,00 alle 19,00
Da lunedì a venerdì: 340 54 60 633