



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



## Corso Aggiornamento per Amministratori di Condominio

# GLI ORGANI DEL CONDOMINIO: L'AMMINISTRATORE: REQUISITI, NOMINA, REVOCA COMPITI E RESPONSABILITA'.

AVV. PROF. GIANCARLO  
SCIORTINO

29 GENNAIO 2025

## Gli organi del condominio chiarimento preliminare

Gli organi attraverso i quali il condominio pone in essere atti e interagisce con i propri partecipanti o con i terzi, sono: **l'amministratore; l'assemblea** e, ove previsto, **il consiglio**.

- **L'amministratore è l'organo esecutivo del condominio**, i cui poteri doveri sono fissati nell'art. 1130 c.c.
- Il legislatore della riforma, recependo l'orientamento giurisprudenziale formatosi in materia, raffigura l'amministratore come **un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza**, con la conseguente applicazione, nei rapporti tra lo stesso e i condomini, delle disposizioni legislative sul mandato.
- **L'assemblea è, invece, l'organo deliberante del condominio**, ne rappresenta la volontà all'interno, attraverso l'adozione delle decisioni collegiali, con immediati riflessi all'esterno, mentre l'amministratore riveste il ruolo di esecutore delle deliberazioni adottate in seno alla stessa (sebbene, la riforma ne abbia allargato il campo delle attribuzioni, rendendolo in grado di adottare anche provvedimenti vincolanti, come dispone l'art. 1133 c.c., senza l'assenso preventivo dell'assemblea).
- A differenza dell'amministratore, che deve essere nominato secondo i criteri stabiliti dall'art. 1129 c.c., **l'assemblea è, invece, organo naturale** (definito dalla dottrina anche "supremo"), **strutturale e permanente del condominio**.
- Per quanto concerne, infine, **il consiglio di condominio**, già previsto nelle compagini di grandi dimensioni prima dell'entrata in vigore della riforma, si tratta di un **organo facoltativo, con funzioni consultive e di controllo**, che, ai sensi dell'art. 1130 Bis c.c., può essere nominato negli edifici con almeno 12 unità immobiliari.
- È doveroso sottolineare che **gli organi del condominio non possono essere qualificati in senso strettamente tecnico come tali**, poiché lo stesso è sprovvisto di personalità giuridica.



## L'amministratore: nomina, conferma e revoca

- L'amministratore è "l'organo esecutivo" del condominio .
- Il codice civile disciplina in modo completo la nomina, la conferma e la revoca dell'amministratore. Prevede che l'amministratore sia obbligatoriamente nominato superato un certo numero di condomini e disciplina le modalità di nomina e revoca da parte dall'Autorità Giudiziaria. Andiamo per gradi.
- **Chi può essere nominato amministratore?**
- Sino a poco tempo fa, prima della riforma, né il codice civile, né le leggi speciali ponevano dei limiti allo svolgimento della professione di amministratore condominiale.
- Ciò significava che potevano svolgere questa professione tutti coloro i quali avessero la capacità d'agire, senza necessità di qualifiche particolari.
- Oggi l'articolo 71bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie elenca espressamente una serie di **requisiti indispensabili ai fini dell'esercizio dell'attività di amministratore**.
- Tra i più rilevanti, il pieno godimento dei diritti civili e politici, il conseguimento di (almeno) diploma di scuola superiore di secondo grado e la frequentazione di appositi corsi di formazione ed aggiornamento periodico in materia di amministrazione condominiale.
- Ammettendo che questi ultimi due requisiti possono essere derogati nel caso in cui venga nominato amministratore " *uno dei condomini dello stabile* ". La legge prevede altresì che possano esercitare questa attività anche le società, sempre nel rispetto dei canoni elencati.
- A partire dal 9 ottobre 2014, in forza del decreto ministeriale n. 140/2014, agli amministratori di condominio sono obbligati a seguire corsi per la formazione continua.



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
M I L A N O



## L'Amministratore di Condominio: introduzione e breve ripasso

Tre compiti fondamentali, l'amministratore è:

- Organo esecutivo dell'assemblea dell'ente;
- Rappresentante legale dell'ente;
- Mandatario, con compiti gestori, dell'ente;

## L'amministratore di condominio in Europa

Analizziamo adesso la figura dell'amministratore uscendo dai confini nazionali.

In Spagna per esercitare la professione, è obbligatorio essere iscritti al Collegio degli Amministratori di Immobili. L'iscrizione a detto collegio è automatica, con una semplice richiesta scritta, per i laureati in giurisprudenza, economia, architettura e ingegneria. Per i diplomati, invece, l'iscrizione è possibile dopo aver frequentato e superato un specifico corso universitario di formazione della durata di 3 anni. Sostanzialmente simili i casi della Francia, Belgio e Lussemburgo.

In Francia, ad es., per potersi iscriversi all'albo degli amministratori di condominio, bisogna essere laureati in legge, economia, ingegneria o architettura. Per chi è in possesso del solo diploma di scuola superiore è necessario seguire un corso di specializzazione immobiliare di 3 anni, mentre chi non è in possesso del diploma deve presentare un attestato di esperienza professionale dimostrando di aver lavorato per almeno 10 anni presso uno studio professionale o un'azienda del settore da 4 anni.

In Germania, Svizzera, Austria, Olanda, Repubblica Ceca, per svolgere la professione di Amministratore di Condominio, occorre l'iscrizione alla Camera di Commercio a seguito del superamento di un esame abilitativo. Mercato libero, invece, in Finlandia, Danimarca, Ungheria, Olanda, Estonia, Lettonia, Lituania, Croazia e Slovenia (paesi in cui il rispetto delle norme di vicinato è massimo...).

# In Italia ?

- In Italia, finalmente oggi, dopo l'entrata in vigore della Legge n. 220 del 2012, per essere amministratori di condominio servono quanto meno, il diploma di scuola di secondo grado, e corsi di preparazione specifica iniziale e periodica.
- Diciamo che in Italia, tranne per chi amministra il condominio dove abita, finalmente, l'amministratore è un vero professionista e la figura dell'amministratore improvvisato va sempre più diventando un vecchio ricordo.
- Non è previsto un albo degli amministratori, ma solo associazioni di categoria.
- Il [codice civile italiano non prevede alcuna specifica qualifica per lo svolgimento dell'attività di amministratore condominiale.](#)
- È stata la successiva legge 11 dicembre 2012 n. 220, entrata in vigore dal 18 giugno 2013, la cosiddetta "legge di riforma del condominio" che, per la prima volta, ha imposto specifici obblighi formativi.
- Nel 2010, il Governo Berlusconi aveva regolamentato il ruolo delle associazioni professionali le quali erano riuscite ad ottenere un riconoscimento ministeriale; detto riconoscimento, essendo precedente alla riforma del 2012, ancora tutt'oggi è in attesa di un'autorizzazione in ambito comunitario.

## Segue...

- La legge n. 220/2012, ha stabilito che l'amministratore sia obbligatoriamente qualificato, con titolo di studio di diploma di scuola superiore, aver frequentato corsi di formazione iniziale e successivi corsi periodici annuali di aggiornamento, deve possedere requisiti morali, tra cui la non condanna per una serie di delitti, non essere stato detenuto, salvo riabilitazione, non protestato.
- Secondo l'originario previsione codicistica, invece, l'amministratore poteva essere chiunque veniva votato dalla maggioranza dei condomini, senza una qualifica professionale, iscrizione a un albo professionale, titolo di studio o qualsiasi altro requisito.
- La riforma però ha mantenuto la facoltà dei proprietari di potere amministrare il proprio condominio, anche se gli stessi non hanno titolo di studio di diploma di scuola superiore e non hanno frequentato corsi di formazione iniziale.

## Il DM 140 del 2014

- Con l'entrata in vigore del decreto del [Ministero della Giustizia n. 140 del 2014](#), la figura dell'amministratore di condominio deve essere ricoperta da soggetti abilitati da enti e istituti di formazione.
- Quindi, chi si propone ad amministrare un condominio, dovrà prima frequentare un [corso di formazione professionale della durata di almeno 72 ore](#).
- Successivamente, dovrà annualmente frequentare corsi di aggiornamento di tipo teorico-pratico, e la formazione dovrà essere curata da un responsabile scientifico.
- L'aggiornamento continuo consente una conoscenza approfondita delle norme sulle varie responsabilità. Dovrà, inoltre, avere conoscenze in ambito fiscale, contabile, assicurativo, urbanistico e sicurezza sul lavoro.
- L'amministratore di condomino può delegare tutti i compiti sopra descritti, anche separatamente, ad altri professionisti competenti per i specifici settori, ma rimane, comunque, responsabile del loro operato essendo sempre lui il titolare dell'incarico ricevuto dall'assemblea condominiale.
- All'amministratore di condomino è richiesta la tradizionale diligenza del buon padre di famiglia, e anche se il mandato ad amministrare il condominio fosse stato conferito a titolo gratuito, le responsabilità sopra descritte rimangono a suo carico.
- L'amministratore professionista deve avere le competenze tecniche per affrontare le discussioni con gli altri professionisti in merito ai progetti per lavori di ristrutturazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuarsi nell'edificio, negli impianti e per la manutenzione delle parti comuni.



## Art. 71 bis disp. att. c.c.

- Oggi l'articolo 71bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile elenca espressamente una serie di **requisiti indispensabili ai fini dell'esercizio dell'attività di amministratore**.
- Tra i più rilevanti, il pieno godimento dei diritti civili e politici, il conseguimento di (almeno) diploma di scuola superiore di secondo grado e la frequentazione di appositi corsi di formazione ed aggiornamento periodico in materia di amministrazione condominiale.
- Ammettendo che questi ultimi due requisiti possono essere derogati nel caso in cui venga nominato amministratore “ *uno dei condomini dello stabile*”.
- La legge prevede altresì che possano esercitare tale attività anche le società, sempre nel rispetto dei canoni elencati.



## Le Professioni cd. “Non Organizzate”

- In Italia le cosiddette “professioni non organizzate”, senza albo, sono state per la prima volta regolamentate dalla legge 4/2013, entrata in vigore l’11 febbraio 2013.
- Detta Legge esclude dall'ambito di applicazione tutte le professioni il cui esercizio presuppone l'iscrizione a un ordine, albo o un collegio professionale, come avvocati, dottori commercialisti, ingegneri, ecc., i quali possono svolgere, senza dover sottostare alle indicazioni di cui alla legge 4/2013, le attività non esclusive su cui hanno competenza in ragione dell'esercizio delle attività a loro riservate dalla legge.
- Un avvocato o un commercialista che, per esempio, svolgono attività di amministratore di condominio, essendo professionisti iscritti al proprio ordine o albo, hanno già una disciplina che regola gli aspetti dell'attività professionale, come ad es. l'iscrizione all'albo, il rispetto dei doveri deontologici, l'esercizio della professione ed eventuali incompatibilità, oneri previdenziali, fiscali, e tutto ciò che serve a tutela dei clienti.
- La Legge n. 4/2013 si propone di dare un inquadramento all'attività di quei professionisti che non sono inquadrati in ordini o collegi e che svolgono attività di prestazione di servizi, di opere a favore di terzi, in campo economico, esercitate mediante lavoro intellettuale.
- A queste figure professionali viene imposto di evidenziare, in ogni loro documento e rapporto scritto con il cliente, il riferimento alla legge 4/2013, che risulta applicabile proprio per la tutela della clientela e della fiducia che essa ripone nel professionista.

## Amministratori e Persone giuridiche

- Per anni è stato sostenuto che la funzione dell'amministratore condominiale dovesse necessariamente essere ricoperta da una persona fisica.
- La Giurisprudenza della Corte di Cassazione aveva aperta qualche breccia, per poi giungere alla Legge n. 220 del 2012, che ha legittimato la nomina di una persona giuridica.
- La riforma del 2012, infatti, ha stabilito che possono svolgere l'incarico gestorio anche le società di cui al titolo V del libro V del Codice Civile.

## Deontologia... Carneade chi era costei ?

- **Il codice deontologico**, approvato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti in data 17/12/2015 e, successivamente, aggiornato nelle sedute del 16/01/2019 e dell'11/03/2021
- Il codice deontologico, consiste sostanzialmente, in un codice di comportamento con efficacia normativa, cui il professionista deve rispettare per l'esercizio della sua professione.

segue

- Doveri di **aggiornamento professionale**.
- È dovere dell'Associato curare costantemente la propria preparazione professionale, conservando ed accrescendo le conoscenze con particolare riferimento ai settori nei quali svolge l'attività.

Quando è obbligatorio che il condominio nomini un amministratore?

- Vediamo adesso in quali casi la nomina dell'amministratore è obbligatoria. Il primo comma dell'art. 1129 c.c. riformato recita: *“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.”*
- Una volta che un **condominio è composto da nove condomini**, questi devono riunirsi in assemblea per nominare un amministratore.
- In sostanza per quelle compagini **con meno di nove condomini** (c.d. “piccoli condomini” nei quali sono ricompresi i c.d. condomini minimi, cioè quelli con due soli partecipanti) i partecipanti possono provvedere autonomamente alla gestione del condominio.

## I quorum per la nomina dell'amministratore

- Riunitasi l'assemblea è necessario capire quali siano i *quorum* necessari alla nomina di un amministratore. L'art. 1136, quarto comma, c.c. ci dice che per la nomina dell'amministratore sono necessari i quorum di cui al secondo comma dello stesso articolo, vale a dire **la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi** (la metà del valore dell'edificio).
- E' normale chiedersi come si calcoli la maggioranza quando un condominio **non è dotato di tabelle millesimali**.
- Fermo restando che per una soluzione "certa" della vicenda il modo migliore è quello di ricorrere all'Autorità Giudiziaria, molto spesso accade che per quieto vivere o per contenimento dei costi, non si giunga davanti ad un giudice, cercando di risolvere la questione in assemblea.
- **Se l'assemblea non riesce a nominare l'amministratore ?**
- Può accadere, tuttavia, che l'assemblea non riesca a nominare un amministratore.
- Senza indagare i motivi, che possono essere i più vari e non interessano questa trattazione, vediamo quali sono **i rimedi che ogni condomino può approntare** per ottenere la nomina dell'amministratore.
- La soluzione, contenuta nell'art. 1129 codice civile, è il ricorso alla A.G.

Modi e termini dell'azione sono contenuti nell'art. 59 disp. Att. c.c.

- *“La domanda per la nomina dell'amministratore ... .. , se non è proposta in corso di giudizio, si propone con ricorso al presidente del tribunale: nel caso di nomina dell'amministratore, al presidente del tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili o si trova la parte più rilevante di essi. Il presidente del tribunale provvede con decreto, sentita l'altra parte. Contro tale provvedimento si può proporre reclamo al presidente della corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione”.*
- La nuova formulazione dell'articolo 1129 contempla altresì che l'assemblea possa subordinare la nomina dell'amministratore al fatto che questi stipuli idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile a copertura degli eventuali danni che la sua azione potrebbe provocare.
- Il massimale previsto in polizza e le tipologie di danno coperte devono essere periodicamente aggiornate, anche in considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria e di nuove opere che l'amministratore potrebbe intraprendere.



## Un'ultima annotazione in tema di nomina dell'amministratore

- L'amministratore, superati gli otto condomini è organo indefettibile del condominio e come tale nessuna norma di regolamento condominiale, ancorché contrattuale, potrà derogare impedendo la nomina di un amministratore (art. 1138, quarto comma, c.c.).
- Una volta nominato, l'amministratore **dura in carica per un anno** ed aggiunge testualmente la legge che tale termine "*si intende rinnovato per eguale durata*".
- Vedremo dopo i compiti che egli dovrà svolgere ed il tipo di rapporto giuridico che si instaura con il condominio. Ora ci interessa capire cosa succede alla scadenza del termine.
- Le soluzioni sono, sostanzialmente due: **la conferma dell'amministratore uscente o la nomina di un nuovo amministratore.**
- Il quesito che si è posto all'attenzione degli interpreti è se esista una differenza tra **nomina** e **conferma**. A parte le chiare ed evidenti differenze linguistiche, ciò che interessa l'interprete è se esista o meno una differenza sui quorum necessari per i due atti.
- Un primo risalente indirizzo riteneva i due atti differenti cosicché per la conferma riteneva necessari i quorum semplici previsti per il tipo di convocazione (es. in seconda convocazione 1/3 dei condomini ed 1/3 dei millesimi).
- L'orientamento attuale, che trova riscontro almeno dalla fine degli anni settanta (v. Cass. 379778; 7180 ecc.), ritiene che "*non solo in caso di nomina o revoca dell'amministratore, ma anche in quello di conferma è necessaria la maggioranza di cui all'art. 1136 4 c.c. civ., trattandosi di delibere che hanno contenuto ed effetti giuridici uguali*" (così Cass. n. 4269 del 1994).

## La revoca dell'amministratore.

- 
- *L'art. 1129 c.c. recita " la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio".*
- *Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità".*
- La prima ipotesi è quella più classica.
- Durante lo svolgimento dell'incarico, in qualsiasi momento e senza dover addurre qualsivoglia motivazione, l'assemblea, con le maggioranze previste per la nomina, può revocare l'amministratore.
- Questo avrà diritto esclusivamente al compenso per l'opera svolta, nonché al rimborso delle eventuali anticipazioni, senza alcun diritto al risarcimento del danno.
- Si tratta, è evidente, di una scelta, che nella maggior parte dei casi, viene fatta quando non c'è più il rapporto di fiducia tra condominio e professionista.
-

Gli altri casi regolati dall'art. 1129 c.c. sono quelli della c.d. **revoca giudiziale**.

- Si tratta di due ipotesi ben precise e tassative ed in una, l'ultima, di difficile applicazione stante la sua genericità. Innanzitutto legittimato a ricorrere, come nel caso della nomina giudiziale, è ogni condomino.
- Il caso indicato dall'art. 1131 c.c. riguarda la violazione dell'obbligo di informare tempestivamente l'assemblea nei casi notifica di atti o provvedimenti esorbitanti dalle proprie attribuzioni.
- I fondati sospetti di gravi irregolarità rappresentano, come è intuibile una formula aperta che necessita di una verifica costante in relazione al singolo caso. Proprio per questo motivo il legislatore è intervenuto integrando l'articolo 1129 c.c. con determinate previsioni.
- L'elenco è tuttavia esemplificativo e non tassativo e le fattispecie andranno analizzate caso per caso.
- Tra le altre, l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, la mancata esecuzione delle delibere assembleari e la mancata apertura di un conto corrente intestato al condominio (su questo aspetto ci si soffermerà più avanti).
- Le ipotesi di revoca giudiziale sono completate, nei loro profili applicativi, dall'art. 64 disp. att. del codice civile:
- *"Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.*
- *Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione".*

## Le attribuzioni dell'amministratore

- 
- L'art. 1130 c.c. ha subito una sostanziale modifica. Il legislatore ha ampliato notevolmente l'elenco dei poteri e dei doveri in capo all'amministratore. Recita infatti il nuovo testo normativo:
- *L'Amministratore deve:*
  - 1) *eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;*
  - 2) *disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;*
  - 3) *redigere il preventivo delle spese annuali da sottoporre all'assemblea nei termini e modalità di cui al numero 7);*
  - 4) *riscuotere i contributi ed erogare le spese per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;*
  - 5) *compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;*
  - 6) *versare i contributi condominiali e qualunque altro introito su conto corrente bancario o postale intestato al condominio;*
  - 7) *rendere il conto della sua gestione entro il termine massimo di tre mesi dalla fine di ciascun anno di esercizio.*
- *Il rendiconto deve essere comunicato ai condomini almeno quindici giorni prima della data dell'assemblea. Tutti i documenti relativi al rendiconto devono essere messi a disposizione dei condomini per il loro esame presso il domicilio dell'amministratore sempre nei quindici giorni precedenti all'assemblea;*
- *8) annotare sul registro di cui all'articolo 1129, ultimo comma, il rendiconto della gestione annuale.*
- *L'omissione dei doveri e degli adempimenti di cui al primo comma comporta, ai sensi dell'articolo 1129, ottavo comma, la revoca dell'amministratore.*



## Andiamo ad analizzare il contenuto dell'art. 1130 c.c.

- In primo luogo l'amministratore **deve eseguire le delibere assembleari**: ciò significa che per adempiere a quest'obbligo debba porre in essere tutta quell'attività collaterale e sussidiaria finalizzata all'esatto adempimento del proprio compito.
- Dubbia è la posizione dell'amministratore in relazione alla esecuzione delle delibere assembleari che possono presentare profili di illegittimità.
- La dottrina è divisa tra chi ritiene che l'amministratore non possa esprimere un giudizio sulla liceità della delibera e chi, invece, lo ritiene autorizzato o addirittura tenuto a valutare questa eventualità.
- Sicuramente la mancanza di una legge che specifichi in modo puntuale doveri e responsabilità dell'amministratore non aiuta.
- Bisogna, comunque, sottolineare che non sarebbe difficile dare una soluzione che valga per tutte le situazioni in cui la delibera è invalida.
- Sarebbe utile, ad esempio, limitare la responsabilità ai soli casi di dolo e/o colpa grave.
- Se sono dubbi i profili di responsabilità in relazione alla esecuzione di delibere illegittime, è certo, invece, che l'amministratore possa essere ritenuto responsabile per l'omessa esecuzioni di una delibera assembleare.
- La dottrina maggioritaria ritiene che la responsabilità sia di carattere extracontrattuale nei confronti dei condomini e dei terzi che hanno subito un danno dalla mancata esecuzione.

## L'amministratore deve curare l'osservanza del regolamento di condominio

- Si tratta di un dovere dell'amministratore che si spinge fino alla possibilità di intraprendere tutte quelle azioni giudiziarie utili a tal fine.
- La Corte di Cassazione ha evidenziato come "*l'amministratore non necessita di alcuna previa delibera assembleare, posto che egli è già tenuto ex lege (art. 1130 c.c., comma 1, n. 1 a curare l'osservanza del regolamento del condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità ed all'abitabilità dell'edificio*".
- Non solo, "*è altresì nelle sue facoltà, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.p.c., anche quella di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento: ove lo stesso preveda tale possibilità.*"
- Una possibilità d'azione piena e compiuta.
- Altro compito "classico" è quello della disciplina dell'uso delle cose comuni.
- Chi vive in condominio ben conosce la prassi di molti amministratori che spesso si servono di lettere circolari al fine di invitare i condomini ad un uso più consono, alla loro destinazione, dei beni comuni.



Riscossione dei contributi e della erogazione delle spese necessarie alle  
conservazione dei beni comuni nonché alla erogazione dei servizi

- Ciò deve essere fatto, sostanzialmente, perseguendo la regolarità contributiva di tutti i partecipanti al condominio.
- In questo senso, la legge dota l'amministratore di strumenti idonei a garantire questa regolarità.
- E' il caso, che approfondiremo più avanti della possibilità di ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo sulla base del piano di riparto approvato.
- L'amministratore deve, inoltre, compiere tutte gli atti conservativi in relazione
- alle parti comuni dell'edificio. Per atti conservativi deve intendersi quell'attività
- volta a tutelare la proprietà comune da azioni dannose.
- L'amministratore potrà ad esempio, in maniera autonoma e senza la necessità di autorizzazione assembleare, iniziare un'azione per denuncia di danno temuto o di denuncia di nuova opera, al fine di tutelare la proprietà comune da eventuali pericoli e danni.
- Più che potrà, l'amministratore dovrà. Si tratta, infatti, di un dovere espressamente previsto dalla legge.

Alla fine di ogni anno, l'amministratore è tenuto a **presentare il conto della gestione.**

- Si tratta di un dovere la cui violazione viene sanzionata, come detto sopra, a decorrere dal secondo anno consecutivo di non presentazione dei conti, potendo ogni condomino ricorrere all'Autorità Giudiziaria per revoca dell'amministratore stesso.
- Continuando nell'elencazione dei doveri dell'amministratore in relazione alla sua carica, l'art. 1131 c.c. dice che egli sarà tenuto a informare prontamente l'assemblea dei condomini della notifica di atti e provvedimenti che esorbitano della sue funzioni. In mancanza di ciò, potrà essere revocato con ricorso al Tribunale e tenuto a risarcire i danni causati al condominio.
- Il successivo art. 1135 c.c., in stretta connessione con il disposto dell'ultimo comma dell'art. 1130, impone all'amministratore la convocazione, quanto meno, dell'assemblea annuale.
- Nelle disposizioni di attuazione del codice civile, all'art. 66 primo comma, è prevista in capo all'amministratore la facoltà di convocare l'assemblea condominiale amministratore "*quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio*".
- Si tratta, è giusto sottolinearlo di un potere puramente discrezionale controbilanciato, come vedremo oltre, in riferimento nel caso di richiesta di convocazione assembleare formulata dai condomini dalla possibilità data a questi di autoconvocarsi.
- Esistono, inoltre, una serie di compiti cui l'amministratore è tenuto ad adempiere che riguardano soprattutto i rapporti con l'amministrazione finanziaria. Il condominio, ad esempio, è sostituto d'imposta.
- In questi termini, pertanto, ai sensi dell'art. 64, primo comma, d.p.r. 600/1973 "*è obbligato al pagamento di imposte in luogo di altri, per fatti o situazioni a questi riferibili ed anche a titolo di acconto*". Strettamente correlato è il dovere di effettuare una dichiarazione su modello c.d. 770 per la specificazione degli importi trattenuti ai singoli soggetti. A questi obblighi verso l'amministrazione finanziaria si affianca il correlato dovere ex art. 4 d.p.r. n. 322 del 1998, di comunicare al soggetto sostituito una certificazione dell'avvenuto versamento della ritenuta alla fonte a suo tempo effettuata.





## La rappresentanza dell'amministratore

- L'art. **1131**, ai commi primo e secondo, del codice civile stabilisce che:
- *"Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e 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; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto".*
- Si tratta, quindi, della **rappresentanza processuale**, strettamente connessa ai poteri dell'amministratore ed alla collegata rappresentanza sostanziale, in base alla quale l'amministratore può agire a tutela dell'interesse comune del condominio sia contro i terzi, sia contro gli stessi condomini.
- È utile distinguere la **legittimazione attiva da quella passiva**, sulla base delle quali, entro i limiti stabiliti dalla legge, l'amministratore ha il potere di agire in giudizio, promuovendo una lite nell'interesse del condominio, ovvero ha la capacità di resistere ed essere coinvolto nelle vertenze giudiziarie inerenti il condominio da lui rappresentato.
- La riforma del condominio non ha inciso in modo diretto sulla disciplina della rappresentanza processuale dell'amministratore, lasciando inalterato l'art. 1131 c.c. che rappresenta, appunto, il cardine della disciplina.

## Legittimazione attiva

- Con riguardo alle liti attive, l'amministratore potrà agire in giudizio nei limiti delle attribuzioni elencate **nell'art. 1130 c.c.** ed in quelli dei poteri conferitigli dal regolamento e dall'assemblea.
- Si tratta, per i primi, di limiti molto ben definiti, tassativi. Quelli previsti dall'assemblea e dal regolamento andranno valutati di volta in volta. In ogni caso stando al contenuto dell'art. 1138 c.c., l'art. 1130 c.c. è derogabile, sicché, non è scontato che in ogni condominio tutte le attribuzioni contenute in quest'ultimo articolo si trasformino "d'ufficio" in rappresentanza processuale attiva dall'amministratore.
- Nei limiti delle sue ordinarie attribuzioni, ovvero le materie che l'art. 1130 c.c. attribuisce alle sue competenze, l'amministratore potrà promuovere qualsiasi lite **senza necessità di apposita autorizzazione assembleare**, la quale è invece **necessaria allorquando** (così come disposto dall'art. 1136, 4 comma, c.c.), debba dar corso a **liti che riguardano materie esorbitanti dalla previsione dell'art. 1130 c.c.**
- A fini esemplificativi, salva l'estensione della legittimazione ad agire estesa ai casi previsti dal regolamento di condominio o a quelli in cui è l'assemblea a dargli mandato, l'amministratore potrà agire nei confronti dei singoli condomini senza alcuna autorizzazione per eseguire le delibere assembleari, per garantire l'osservanza del regolamento condominiale, per disciplinare l'uso dei beni e dei servizi comuni, nonché compiere gli atti conservativi.
- Sarà competente, inoltre, ad avviare un'azione di danno temuto contro i confinanti (o gli stessi condomini), qualora necessaria a tutela degli interessi comuni, ovvero ad iniziare l'azione di recupero giudiziale del credito nei confronti dei condomini morosi, nonché a promuovere un giudizio per rimuovere le aperture abusive realizzate sulla facciata dello stabile, senza bisogno di specifica autorizzazione assembleare.
- Fatta eccezione per le transazioni o per le altre cause estintive delle liti in cui il condominio è parte attiva, una volta iniziata l'azione, l'amministratore dovrà ritenersi **legittimato ad agire in tutti i gradi di giudizio**.

## Legittimazione passiva

- 
- I poteri spettanti all'amministratore **dal lato passivo** della rappresentanza processuale sono sicuramente più vasti in quanto sarà il punto di riferimento ai fini della **notifica di tutti gli atti e provvedimenti di carattere giudiziario e amministrativo**.
- Solo in un secondo momento, cioè nel vaglio dell'attività da svolgere in risposta, si dovrà valutare se la materia è tra quelle per le quali l'amministratore può agire d'ufficio o se sarà necessario convocare un'assemblea. Il tutto con le conseguenze già viste, in caso di errato comportamento.
- Sulla base del tenore letterale dell' **art. 1131, secondo comma, c.c.** , il quale prevede che l'amministratore possa essere convenuto in giudizio per qualsiasi azione concernente le "**parti comuni dell'edificio**", si ritiene che la legittimazione passiva dell'amministratore sussista con riferimento ad ogni azione riguardante gli interessi del condominio e i rapporti giuridici nascenti o aventi incidenza sulle parti comuni.
- Pertanto, sulla base di tali premesse, è stata affermata la sua legittimazione passiva anche in ordine: **alle azioni di natura reale** promosse contro il condominio da terzi o dal singolo condomino relativamente alle parti comuni dell'edificio; **alle impugnazioni delle delibere assembleari**, nonché alle controversie relative ai servizi comuni.
- La giurisprudenza, inoltre, ha chiarito che la generale vocazione della legittimazione passiva ex art. 1131, 2° co., c.c., rimane insensibile all'eventuale distinzione tra azioni di accertamento, costitutive o di condanna, poiché la *ratio legis* è sempre quella di agevolare i terzi nella chiamata in giudizio del condominio, attraverso la rappresentanza di un organo unitario.

- Tuttavia, in ordine alle modalità di esercizio della rappresentanza passiva, se in passato l'orientamento della giurisprudenza riteneva l'amministratore, quale rappresentante del condominio, il legittimato passivo di ogni domanda altrui, il quale poteva validamente costituirsi e difendere il condominio in ogni controversia in cui lo stesso fosse convenuto senza alcuna specifica delibera in merito, avendo, soltanto per le cause esorbitanti dalle attribuzioni ordinarie, un **mero "obbligo di informativa"** da compiere alla prima assemblea utile, di recente si è affermato l'indirizzo secondo il quale l'amministratore di condominio è comunque tenuto, anche laddove possa costituirsi in giudizio senza preventiva autorizzazione assembleare, ad **ottenere la necessaria ratifica del suo operato** da parte dell'assemblea, al fine di evitare una pronunciata inammissibilità dell'atto di costituzione o di impugnazione.
- Secondo le Sezioni Unite della Cassazione, (cfr. ex multis, Cass. n. 26015/2010), infatti:
- *"L'amministratore convenuto può anche autonomamente costituirsi in giudizio ovvero impugnare la sentenza sfavorevole, nel quadro generale di tutela (in via d'urgenza) di quell'interesse comune che integra la ratio della figura dell'amministratore di condominio e della legittimazione passiva generale, ma il suo operato deve essere ratificato dall'assemblea, titolare del relativo potere. La ratifica, che vale a sanare con effetti ex tunc l'operato dell'amministratore che abbia agito senza autorizzazione dell'assemblea, è necessaria sia per paralizzare la dedotta eccezione di inammissibilità della costituzione in giudizio o dell'impugnazione, sia per ottemperare al rilievo ufficioso del giudice che, in tal caso, dovrà assegnare un termine all'amministratore per provvedere"* (Cass., S.U., n. 18331/2010).

## Segue...

- Qualora la citazione o il provvedimento abbiano un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi dovrà dotarsi di una delibera assembleare preventiva per costituirsi in giudizio, essendo tenuto ad **informare senza indugio l'assemblea**, pena la revoca dell'incarico su provvedimento dell'autorità giudiziaria (richiesto anche da un singolo condomino), oltre al risarcimento degli eventuali danni.
- Una delle novità inserite dalla riforma è la nuova formulazione dell' **art. 69 disp. att. c.c. che sancisce l'obbligo per l'amministratore di dare immediata notizia all'assemblea** nelle ipotesi di convocazione in giudizio per la **revisione delle tabelle millesimali**.
- Anche in tal caso, l'amministratore che non adempie a tale obbligo informativo è soggetto alla revoca dell'incarico ed al risarcimento dei danni eventualmente cagionati al condominio.
- La legittimazione dell'amministratore, quale rappresentante del condominio, **non priva in ogni caso " i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti , esclusivi o comuni, inerenti all'edificio condominiale.**
- *Ne consegue che ciascun condomino è legittimato ad impugnare personalmente, anche per cassazione, la sentenza sfavorevole emessa nei confronti della collettività condominiale, ove non vi provveda l'amministratore "*, al fine di evitare gli effetti sfavorevoli del provvedimento per il condominio, ovvero intervenire nei giudizi in cui la difesa sia stata assunta dall'amministratore.

## I provvedimenti dell'amministratore

- 
- Il codice civile, all'art. 1130, primo comma, attribuisce all'amministratore una serie di compiti finalizzati alla gestione e conservazione delle parti comuni dello stabile, nonché il potere di compiere atti giuridicamente necessari per poter agire effettivamente a tutela degli interessi del condominio.
- Questi atti prendono il nome di "**provvedimenti dell'amministratore**" che, presi nell'ambito dei suoi poteri, secondo l' **art. 1133, 1° comma, c.c.** , nel testo lasciato inalterato dalla riforma, "**sono obbligatori per i condomini** ”.
- A titolo esemplificativo, per chiarire meglio il concetto del provvedimento e, più in generale della portata della norma, basta pensare: all'ordine di pagamento di un fornitore; all'esecuzione di una deliberazione assembleare e più generale a tutti quegli adempimenti utili per il condominio.
- Così, continuando ad esemplificare, se una circolare dell'amministratore invita i partecipanti al condominio ad osservare i regolamenti comunali in materia di sbattimento di panni dai balconi che si affacciano sul prospetto principale, essa sarà obbligatoria per tutti i comunisti, come anche la disposizione in merito all'intervento di manutenzione ordinaria per la riparazione del portone d'ingresso; ecc.
- Tutti gli atti elencati rientrano tra i provvedimenti emanati dall'amministrazione, nell'esercizio dei suoi poteri finalizzati al miglior godimento delle parti comuni dello stabile e, come tali, obbligatori per i singoli condomini.
- Nonostante l'obbligatorietà espressamente disposta dall'art. 1133 c.c., può capitare, ed anzi non è affatto raro, che sorgano **contestazioni in merito all'operato del professionista** , con particolare riferimento alle decisioni dallo stesso assunte.
- È il classico caso dell'eccesso di potere che si verifica laddove il provvedimento sia contrario alla deliberazione, vada oltre la stessa oppure travalichi le attribuzioni conferite ex lege all'amministratore.
- In questi casi il condomino (o il gruppo di condomini) che ritenga eccessivo il provvedimento dell'amministratore ha due possibilità: **il ricorso all'assemblea e/o quello all'autorità giudiziaria.**

## segue

- Per espresso disposto dell' **art. 1133, 2 comma, c.c.** . " *contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137* " .
- Dal tenore letterale della norma, si può dedurre che non sussista alcun **rapporto di pregiudizialità tra i due tipi di azioni** .
- In sostanza non è obbligatorio ricorrere all'assemblea prima di iniziare un'azione giudiziale, che può essere proposta immediatamente, anzi, l'art. 1133 c.c. sembra ammettere il **ricorso immediato al tribunale senza** imporre una **preventiva denuncia all'assemblea**.
- Peraltro, l'esperimento del ricorso all'autorità giudiziaria si ritiene abbia carattere assorbente, escludendo dunque il ricorso all'assise.
- In merito alla tempistica e alla modalità di attivazione del **ricorso all'assemblea** si reputa che lo stesso **non sia soggetto** ad alcun **termine di decadenza** e che vada presentato per iscritto all'amministratore, il quale è tenuto a convocare l'assemblea per decidere al riguardo; il ricorso potrebbe provenire sia dal singolo condomino che dallo stesso amministratore che voglia sollecitare l'intervento assembleare per vedere ratificato il proprio operato.
- Riguardo al **ricorso giudiziale**, l'art. 1133 c.c. richiama espressamente i termini previsti dall' **art. 1137 c.c.** in materia di impugnazione delle delibere assembleari: il condomino che ritiene il provvedimento dell'amministratore illegittimo potrà pertanto ricorrere nei modi indicati da tale ultima disposizione, **entro trenta giorni** dalla sua adozione e/o comunicazione, per sentirne dichiarare l'annullamento.
- Una precisazione è d'obbligo: anche per i provvedimenti dell'amministratore, come per l'impugnazione delle delibere assembleari, vale la distinzione tra **nullità e annullabilità**.
- Così un provvedimento che lede " *i diritti dei condomini sulla cosa comune, sarebbe comunque affetto da nullità assoluta e la deducibilità di tale nullità davanti al giudice non è soggetta al termine di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137 c.c., il quale opera per la diversa ipotesi di provvedimento meramente annullabile per vizi formali* " (così, ex multis, Cass. n. 12851/1991).
- Occorre rilevare, infine, come tutti i provvedimenti dell'amministratore, tanto quelli nulli quanto quelli annullabili (fatta eccezione per i casi di palese eccesso di potere o di illiceità penale), **possono essere ratificati dall'assemblea** , in un momento successivo.
- In tal caso, per qualsiasi contestazione sulla "sanatoria" operata dall'assise condominiale, sarà necessario proporre **impugnazione avverso la delibera** assembleare e non più contro il provvedimento dell'amministratore.

## Prorogatio imperii

- L'incarico di amministratore ha la **durata di un anno** e alla scadenza si intende **rinnovato per uguale durata** come disposto dall'art. 1129, comma 10, c.c., novellato dalla riforma, ferma restando la possibilità per l'assemblea condominiale di disporre la revoca in ogni momento.
- Alla fine del mandato, ovvero in caso di revoca o dimissioni, l'**assemblea dovrà deliberare** sulla **nomina** del nuovo amministratore (o sulla conferma del precedente), secondo le maggioranze già richieste in precedenza, non modificate dalla riforma: il **quorum richiesto è quello della maggioranza degli intervenuti** che rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.
- Tuttavia, può accadere che, per **mancanza del raggiungimento del numero legale**, considerato che la nomina e la revoca dell'amministratore (e, parimenti, la conferma) rientrano tra le materie per le quali il legislatore richiede una maggioranza "fissa" come prevista dal **quarto comma dell'art. 1136 c.c.**, l'assemblea non riesca a nominare, confermare o revocare l'amministratore.
- Nell'eventualità in cui l'assemblea non vi provveda, le **opzioni sono due**: a) ogni singolo condomino ha diritto di **rivolgersi all'autorità giudiziaria**, affinché la stessa nomini con decreto un **amministratore c.d. "giudiziale"** ;
- b) l'**amministratore uscente prosegue** nell'esercizio ordinario delle sue funzioni fino alla convocazione della nuova assemblea e comunque fino alla sua conferma o alla nomina di un nuovo amministratore.
- Nel primo caso, il ricorso per la nomina può essere presentato al tribunale competente per territorio, che decide in sede camerale, anche da un solo condomino, oltre che dall'amministratore dimissionario.
- Nel secondo caso, per garantire la continuità dell'incarico dell'amministratore nell'edificio, si parla di **"prorogatio imperii"**.
- Per *prorogatio* si intende la prosecuzione nella carica di amministratore in via provvisoria (o *ad interim*) proprio per sottolineare una situazione provvisoria che andrà a risolversi in futuro.
- Il codice si limita a disporre, nell' **art. 1129** modificato dalla riforma, che al momento della cessazione dalla carica per qualsiasi ragione (dimissioni, rinuncia, revoca, ecc.), l'amministratore ha l'obbligo di **"eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi"**.
- Sembra, quindi, che lo stesso, attesa anche l'assenza di corrispettivi per lo svolgimento delle suddette attività, possa solo esercitare le operazioni ordinarie e il disbrigo degli affari correnti, non procrastinabili, poiché pregiudizievoli per il condominio, nell'attesa del passaggio di consegne al suo successore.



Segue... passaggio di consegne

- Il nuovo art. 1129, comma 8, c.c. dispone che " *alla cessazione dell'incarico l'amministratore è **tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio ed ai singoli condomini***".
- La mancata e ingiustificata consegna della documentazione condominiale integra il reato di **appropriazione indebita ex art. 646 c.p.** per avere l'amministratore trattenuto un bene altrui ed operato un'interversione del possesso.
- Ciò legittimerà il nuovo amministratore ad agire per il recupero coattivo dei documenti condominiali oltre che a proporre l'azione civile per il risarcimento del danno.
- Si tratta del fondamentale momento del "Passaggio di Consegne" tra l'amministratore uscente ed il subentrante neominato.

## Profili di responsabilità dell'amministratore di condominio

- Un dato, a questo punto della presente trattazione, dovrebbe imporsi nettamente; il numero, la complessità e l'eterogeneità delle norme destinate all'attività dell'amministratore di condominio sono tali da rendere assai gravoso il compimento dei molteplici compiti cui egli è quotidianamente chiamato.
- Egli, dunque, anche in ossequio alle disposizioni dettate in tema di mandato (il rapporto, ricordiamo che lo lega al condominio), risponderà – in sede civile – degli eventuali danni cagionati ai terzi, ai singoli condomini ed all'ente di gestione nel suo complesso.
- Accanto alle norme in tema di mandato, ovviamente, la norma fondamentale in parte qua è rappresentata dall'art. 2043 c.c.
- Evidentemente, in ogni caso, come debbano sempre sussistere tutti gli elementi imposti dalla norma di tutela Aquiliana.
- L'elemento oggettivo, rappresentato da un danno – oggettivamente quantificabili ed apprezzabile – un elemento soggettivo (dolo e/o colpa) ed un nesso di causalità eziologica tra il comportamento lesivo e la determinazione del danno al terzo.
- Il campo delle responsabilità penali, viceversa, è teoricamente più esteso, attesa la natura e le responsabilità addossate dalla legge all'amministratore condominiale.
- Responsabilità diretta, per la causazione di fatti tipici previsti da una norma incriminatrice.
- Sempre più spesso, responsabilità omissiva (Art. 40 c.p.), per il non essersi attivato per scongiurare la causazione di un evento che si aveva l'obbligo di impedire. La lista degli esempi è, pressoché, infinita e sarà oggetto di attenzione in successivi approfondimenti.

## L'amministratore di condominio e la *privacy*.

- L'amministratore di condominio, nell'esercizio delle sue funzioni, si trova a dover trattare una serie di dati imputabili ai condomini.
- Dopo l'approvazione della l. 675 del 1996, prima, e del Reg. EU. N. 659/2016, poi, GDPR, (c.d. legge sulla *privacy*) sono stati posti una serie di interrogativi, in particolare: sulla liceità del relativo trattamento.

## LA REVOCA – I PUNTI CHE ANALizzerEMO

- Le maggioranze assembleari;
- I motivi di revoca;
- Le diverse ipotesi di revoca;
- Il procedimento e l'onus probandi;
- I rapporti con la cd. prorogatio imperii;
- La mancata formazione e/o aggiornamento professionale dell'Amministratore.

## LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

Art. 1129, comma XI, c.c.: “La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio”.

Prima di elencare le 8 ipotesi espressamente calendate, però, il codice prevede che “Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità .....

Teoria della cd. esemplificatività – Assenza di *numerus clausus*.

### La revoca dell'amministratore.

- L'art. 1129 c.c. recita " *la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio*".
- *Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità*".
- La prima ipotesi è quella più classica.
- Durante lo svolgimento dell'incarico, in qualsiasi momento e senza dover addurre qualsivoglia motivazione, l'assemblea, con le maggioranze previste per la nomina, può revocare l'amministratore.
- Questo avrà diritto esclusivamente al compenso per l'opera svolta, nonché al rimborso delle eventuali anticipazioni, senza alcun diritto al risarcimento del danno.
- Si tratta, è evidente, di una scelta, che nella maggior parte dei casi, viene fatta quando non c'è più il rapporto di fiducia tra condominio e professionista.

Vedremo che la situazione è molto articolata Prima ipotesi: La non contenziosa

- **La Revoca assembleare:**
- L'art. 1129, comma XI, c.c. recita: *“La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio”*.
- Mai un quorum deliberativo inferiore ! Minimo 500 millesimi dell'intero edificio.
- Inderogabile ex art. 1138 c.c.

## La Giusta Causa – Risarcimento del Danno ?

- **Revoca del Mandato – Art. 1703 c.c.**

Ultimi arresti di merito (2021) sembrano adombrare il diritto al risarcimento del danno (quantificato nella misura pattuita per l'opera professionale per l'intero anno di nomina) nell'ipotesi di recesso ad nutum, senza indicazione specifica della giusta causa che ha spezzato il rapporto fiduciario tra mandante e mandatario.



## B) Seconda Ipotesi:

Revoca su iniziativa del singolo condomino con preliminare vaglio assembleare

Può, altresì, essere revocato dall'A.G., su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131 c.c., se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità”.

L'art. 1131, ult. comma, c.c. prevede, infatti, che: “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 ed è tenuto al risarcimento dei danni”.

# Ergo ...

- - Altre gravi irregolarità fiscali e mancata accensione del conto corrente bancario;
- - Mancata presentazione del conto in assemblea;
- Mancata informazione su atti giudiziari o amministrativi.
- **Revoca dell'A.G. su ricorso del singolo condomino solo dopo il preliminare vaglio assembleare.**
- Dunque, in queste ipotesi, il Legislatore ha voluto che il ricorso alla A.G. abbia ruolo suppletivo e sussidiario, avendo il condomino l'onere di sottoporre preventivamente l'istanza di revoca alla decisione assembleare.

### C) Terza ipotesi:

#### Revoca giudiziale su iniziativa del singolo condomino senza preliminare vaglio assembleare

- 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;
- 6) 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;
- 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.**

Esaminiamo le singole fattispecie:

- 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;

# Segue...

- 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;
- 6) 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;

# Segue...

- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo [1130](#), numeri 6), 7) e 9) c.c;
- Ossia: Registro anagrafe condominiale, registri verbali assemblee, nomina e revoca amministratore, nonché di contabilità in relazione alla richiesta del singolo condomino di averne copia.
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati professionali di cui al secondo comma del presente articolo. Da farsi al momento dell'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico.

## E LA MANCATA FORMAZIONE INIZIALE O AGGIORNAMENTO PERIODICO ??

- L'art. 71 bis Disp. Att. cc è norma inderogabile, ergo:
  - La delibera di (prima) nomina di un amm.re che non abbia i titoli necessari o non abbia frequentato i dovuti corsi di aggiornamento annuale **è radicalmente nulla (effetti del falsus procurator)**; Trib. Cosenza sent. n. 2163 19.11.2024
  - Nella diversa ipotesi di mancata formazione obbligatoria, **successivamente alla nomina, l'amm.re sarebbe revocabile in qualunque momento**, sia dall'assemblea che dalla A.G., su ricorso anche di un solo condomino, configurandosi una ipotesi di "grave irregolarità" ex art. 1129 c.c. (Trib. Brescia 30.06.22).

### A) Necessità della Mediazione ?

- Giurisprudenza contrastante. Riteniamo di no.
  - B) Il Rito: art. 64 disp. att. c.c.
  - Trib. Colleg. In Camera di Consiglio; Decreto motivato, in contraddittorio delle parti; Reclmao in App. nel termine di 10 gg.
  - C) Necessità della difesa tecnica ?
-



# Segue...

- D) Forma dell'atto introduttivo ed onere probatorio:
- Ricorso ed art. 2697 c.c. – Onere di mera allegazione del ricorrente e difesa dell'Amm.re resistente;
- E) Le Spese processuali. Disciplina e riparto. Distinzione tra necessario vaglio preliminare assembleare o meno.

Stiamo finendo .....

- La Nomina da parte dell'Assemblea dell'Amm.re revocato dalla A.G.
- Art. 1129, comma XIII, c.c. "In caso di revoca da parte della A.G., l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato".
- Esegesi della ratio normativa.

## I Poteri dell'Amministratore revocato

- Nei fatti, si tratta di prorogatio imperii.
- Svolgerà le attività ordinarie, senza ulteriore diritto al compenso, fino alla comunicazione della nomina del suo successore.
- Esegesi di taluni arresti di merito che sostengono l'immediata decadenza – Critica – Horror vacui.

## Il compenso dell'Amministratore condominiale: disciplina

- Art. 1129, comma XIV, c.c.: “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”.
- Esegesi della norma:
  - possibile distinzione tra nomina e rinnovo;
  - necessità di allegazione del preventivo o possibile rinvio ad altro documento, già conosciuto e/o approvato, dall'assemblea ?
  - Esame di Cass. VI Sez. Civ., Rel. Dr. Scarpa, Ordinanza n. 12927 del 22.02.2022.
  - Soluzione “intermedia”. Commento.

Abbiamo, davvero, terminato.

- Perdonatemi per la noia mortale.....
- Vi ringrazio per la cortese attenzione !

# Riferimenti

Giancarlo Sciortino  
Avvocato Cassazionista  
Cultore di Procedura Civile Università di Palermo  
Professore a contratto di Processuale Civile  
Riceve a Roma / Milano / Palermo / Verona  
Tel. 091.8162321 – Mob. 349.5923471  
Mail: [sciortinoavv@gmail.com](mailto:sciortinoavv@gmail.com)  
Pec: [avvocatosciortino@pec.it](mailto:avvocatosciortino@pec.it)  
Web: [www.studiosbb.com](http://www.studiosbb.com)