



## **L'amministratore del condominio**

**Autore :** Sabrina Mirabelli

**Data:** 22/02/2019

*L'amministratore del condominio: chi è e cosa fa, la nomina, la conferma, il compenso, la durata e i casi di revoca, le responsabilità.*

E' la prima volta che vai ad abitare in un condominio e vuoi sapere chi è l'amministratore e quali sono i suoi compiti? Il tuo vicino ha occupato il pianerottolo con un vecchio passeggino. Puoi chiedere all'amministratore di intervenire per farlo togliere? Tu e gli altri condomini non siete più soddisfatti dell'amministratore. Dovete



per forza aspettare la scadenza del mandato per sostituirlo o potete revocarlo anche prima? **L'amministratore del condominio** è in alcuni casi, indispensabile ma non sempre se ne conoscono i compiti e i doveri specifici. In questo articolo si cercherà di fornire un aiuto a coloro che vogliono sapere di più su questa figura, tenendo presente che se da un lato le competenze dell'amministratore sono individuate dalla legge dall'altro alcune sue attribuzioni sono stabilite dal regolamento condominiale, che andrà caso per caso, interpretato ed armonizzato con quanto stabilito dal Codice civile.

## Chi è l'amministratore di condominio?

L'[amministratore di condominio](#) è l'organo esecutivo del condominio, cioè colui che cura l'amministrazione dei beni comuni e dei servizi e dà esecuzione alle decisioni che vengono assunte dall'**assemblea dei condomini**.

Per potere essere nominato amministratore di un condominio la legge prevede il possesso di determinati **requisiti**.

Innanzitutto la nomina può avere ad oggetto una persona fisica, ma anche una [società](#).

In quest'ultimo caso, il nostro legislatore non definisce la forma che deve assumere la società incaricata della gestione condominiale; pertanto, può trattarsi di una [società di persone](#) (società semplice, in accomandita semplice o in nome collettivo) oppure di una **società di capitale** (società per azioni, a responsabilità limitata, ecc.).

Per quanto riguarda, invece, la nomina di una **persona fisica**, possono svolgere l'incarico coloro che:

- hanno il pieno **godimento dei diritti civili e politici**;
- non hanno subito condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio ovvero per un delitto per il quale è prevista la pena della reclusione tra un minimo di 2 anni e un massimo di 5 anni;
- non sono stati sottoposti a **misure di prevenzione** (ad esempio l'obbligo di soggiorno o di firma);
- non sono **interdetti o inabilitati**;
- si trovano in possesso di un diploma di scuola superiore di secondo grado;
- hanno frequentato un corso di formazione iniziale e periodicamente partecipano a corsi di formazione in materia di amministrazione di condominio.



Può essere nominato amministratore anche un **condomino**: in tal caso non è richiesto il possesso degli ultimi tre requisiti.

La perdita dei requisiti comporta l'immediata **cessazione dell'incarico di amministratore**.

## La nomina dell'amministratore

La **nomina dell'amministratore** è obbligatoria per i condomini con più di **8 condomini**, intendendo per tali diversi proprietari di distinte unità immobiliari. L'amministratore viene eletto dai condomini riuniti in assemblea.

Per i **condomini** con meno di 8 condomini (c.d. piccoli condomini che comprendono anche i condomini minimi, in cui i partecipanti sono solo 2), la gestione può avvenire in maniera autonoma.

## La maggioranza assembleare richiesta per la nomina dell'amministratore

Per essere valida la delibera con la quale si decide la nomina dell'amministratore, è necessaria che venga approvata da una maggioranza qualificata, che è quella degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del **valore dell'edificio** (500 millesimi).

Se il condominio non è dotato di [tabelle millesimali](#), buona norma sarebbe di ricorrere all'autorità giudiziaria; nella pratica e nella maggior parte dei casi succede invece, che ad ogni singolo condomino viene attribuita una quota e viene nominato amministratore il soggetto che ottiene la **maggioranza delle quote**.

Se l'assemblea non dovesse riuscire a nominare l'amministratore, allora non rimane altro che rivolgersi all'autorità giudiziaria; alla nomina provvederà il presidente del tribunale del luogo in cui si trova l'immobile e contro il relativo decreto sarà possibile proporre reclamo al presidente della corte d'appello entro 10 giorni dalla sua notificazione.

Una volta che si è proceduto alla nomina, il nominativo dell'amministratore eletto va annotato nel **registro delle nomine** e delle revocazioni.

Al momento della **nomina** l'amministratore deve:



- comunicare i propri **dati anagrafici** e professionali, in particolar modo il codice fiscale, il luogo in cui saranno custoditi i registri del condominio e gli orari in cui saranno consultabili;
- apporre sul luogo di **accesso al condominio** le proprie generalità e recapiti, anche telefonici;
- associare al proprio il codice fiscale del condominio presso l'Agenzia delle Entrate;
- volturare tutte le utenze del condominio;
- effettuare il formale passaggio di consegne con l'amministratore precedente;
- inoltre, è tenuto a presentarsi nella filiale in cui è aperto il **conto corrente condominiale** per depositare la propria firma o aprire un conto per conto del condominio.

## I compiti e i doveri dell'amministratore del condominio

All'amministratore del condominio spettano una serie di **compiti e doveri specifici**.

L'amministratore ha la **rappresentanza dei condomini**, cioè egli può promuovere azioni giudiziarie nell'interesse dei condomini, sia contro terzi sia contro i condomini. Colui che intende promuovere causa contro un condominio, deve **notificare gli atti** presso l'amministratore. In ogni caso la sua possibilità di agire e di resistere in giudizio è subordinata all'espressa **volontà dei condomini**.

Esempio: Tizio è l'amministratore del condominio Alfa. Se la ditta Beta che ha effettuato dei lavori di **ristrutturazione nel condominio** Alfa, agisce in giudizio per essere pagata, gli atti andranno notificati a Tizio, nella qualità di amministratore del condominio. Allo stesso modo se il condominio Alfa dovrà agire contro la ditta Beta perché i **lavori di ristrutturazione** non sono stati effettuati a regola d'arte, sarà Tizio, nella qualità di amministratore del condominio Alfa, a firmare il mandato all'avvocato per agire in giudizio contro l'impresa edile.

Nel primo caso Tizio dovrà essere stato autorizzato dall'assemblea condominiale a costituirsi in giudizio e nel secondo ad **agire in giudizio**.

Rappresenta un'eccezione il caso in cui l'amministratore promuove un'azione diretta al **recupero forzoso dei canoni scaduti**, non pagati dal condomino moroso. Al verificarsi di questa ipotesi egli non avrà bisogno della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale.

Esempio: Tizio nella qualità di amministratore del condominio Alfa, agisce in giudizio



contro Caio, condomino moroso. In questa ipotesi rientrando tra i suoi obblighi, quello di **recuperare le rate condominiali** scadute e non pagate, come vedremo da qui a poco, Tizio potrà chiedere al giudice di pace di emettere un **decreto ingiuntivo** con il quale si intimerà a Caio il pagamento delle somme dovute al condominio senza necessità della preventiva autorizzazione del condominio.

L'amministratore ha gli obblighi di:

- **aprire un conto corrente** intestato al condominio, dove devono transitare le somme ricevute a qualsiasi titolo dai condomini (vedi il pagamento delle quote condominiali) o da terzi (si pensi a quando ad esempio il condominio riceve un rimborso dall'Eni perché ha pagato in più di quanto dovuto per la luce nelle scale) e quelle erogate per conto del condominio (vedi il pagamento dell'impresa di pulizie o della ditta che ha effettuato la manutenzione dell'impianto elettrico del condominio);
- **consegnare** tutta la **documentazione** relativa al condominio, al momento della cessazione dell'incarico, e svolgere le attività urgenti per evitare il determinarsi di danni agli interessi comuni. Esempio: Tizio non viene confermato quale amministratore del condominio Alfa. Fino al completamento del formale passaggio di consegne al nuovo amministratore però, sarà obbligato a svolgere per conto del condominio tutte quelle attività con carattere di urgenza che potrebbero arrecare danno o pregiudizio al condominio. Dovrà quindi, ad esempio chiamare con urgenza un ditta per intervenire sulla **copertura del fabbricato** laddove ci fossero delle copiose [infiltrazioni d'acqua](#) nel sottotetto; o fare tagliare un albero posto nel giardino del condominio, che sta per cadere, quando da ciò possa derivare un grave pericolo per l'**incolumità dei condomini**;
- agire in giudizio per il **recupero delle somme dovute** dai condomini morosi entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio, salvo che il condominio non lo abbia espressamente dispensato. Per questa ipotesi non esiste un termine minimo, tuttavia la prassi prevede che l'amministratore solleciti il pagamento due volte prima di passare le carte al legale. Il singolo **regolamento di condominio** può predisporre norme diverse in merito ed eventualmente stabilire degli interessi di mora per le quote non saldate dai condomini.

L'amministratore ha i doveri di:

- **eseguire le delibere** dell'assemblea condominiale e convocarla almeno annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale. In particolare, il rendiconto della gestione va redatto ogni anno e approvato entro centottanta giorni dall'assemblea;



- garantire l'osservanza del regolamento condominiale e disciplinare l'[uso delle cose comuni](#) e l'**utilizzo dei servizi**, in maniera tale da assicurarne il miglior godimento a ciascun condomino. Esempio: Caio parcheggia la propria auto nel corridoio dei box garage, nonostante il regolamento condominiale non lo consenta. Tizio potrà chiedere all'amministratore di intervenire, obbligando Caio a spostare l'auto in quanto spetta a questi disciplinare sull'utilizzo delle cose comuni ed assicurare il **rispetto del regolamento condominiale**;
- eseguire gli **adempimenti fiscali**, consistenti ad inizio anno, nella presentazione della certificazione unica dei redditi dell'anno precedente e a metà anno, nella presentazione della certificazione dei redditi dei sostituti d'imposta (ovvero il 770). Essendo il condominio sostituto d'imposta spetta all'amministratore versare le somme relative con l'apposito modulo F24. Egli inoltre è il responsabile degli adempimenti nei confronti dei dipendenti del condominio come ad esempio il portiere. In caso di contestazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, è il condominio che verrà sanzionato salvo poi, chiedere i danni all'amministratore;
- **riscuotere i contributi** ovvero l'amministratore deve incassare le rate condominiali e pagare i fornitori in relazione alle spese dovute per l'esercizio dei servizi comuni e la manutenzione delle parti comuni (pagare il portiere, il giardiniere, l'impresa di pulizie, ecc.);
- compiere gli **atti conservativi** delle parti comuni (vedi il caso della manutenzione delle scale, del portone, dell'ascensore, ecc.);
- tenere il **registro dell'anagrafe** condominiale, nel quale annotare i dati dei singoli proprietari e degli altri titolari di diritti sui singoli alloggi, specificando i dati catastali e quelli relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni;
- curare la tenuta del **registro dei verbali delle assemblee** con annesso il regolamento di condominio;
- curare la tenuta del **registro di nomina e di revoca** dell'amministratore;
- curare la tenuta del **registro di contabilità**, anche con modalità informatizzate, in cui sono annotati in ordine cronologico le entrate e le uscite della gestione;
- conservare la **documentazione** riguardante la propria gestione;
- in caso di richiesta dei condomini, fornire una attestazione riguardo allo **stato dei pagamenti** degli oneri condominiali e allo stato delle cause in corso. Esempio: Tizio sta per vendere il proprio appartamento, che fa parte del condominio Alfa. L'amministratore sarà tenuto a fornirgli tutta la documentazione attestante che questi è in regola con il **pagamento delle rate condominiali** e che non vi sono cause in corso che riguardano il condominio stesso, qualora egli ne faccia richiesta al fine di mostrarla al compratore;
- predisporre il **rendiconto condominiale annuale** della gestione (**bilancio**)



e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

In caso di **cattiva gestione dell'incarico**, l'amministratore potrà essere chiamato a risponderne nei confronti del condominio.

## Il compenso dell'amministratore

La legge prevede che al momento della nomina, l'amministratore specifichi in maniera analitica l'importo dovuto a titolo di **compenso** per l'attività da svolgere. Non esistendo un tariffario professionale per gli amministratori di condominio, a volte il compenso viene determinato in base alla grandezza del condominio o in misura percentuale rispetto al volume d'**affari del condominio**. Comunque sia, la mancata indicazione del compenso nel verbale determina la **nullità della nomina**.

## La durata dell'amministratore

L'amministratore rimane in carica **un anno dalla nomina** e tale termine si intende rinnovato per uguale durata. Alla scadenza del termine quindi, l'amministratore potrà essere confermato o verrà nominato un nuovo amministratore.

La maggioranza assembleare richiesta per la **conferma** è identica a quella necessaria per la nomina dell'amministratore, cioè la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi).

## La revoca dell'amministratore

La legge ammette che si possa procedere alla **revoca dell'amministratore** durante lo svolgimento dell'incarico, in qualsiasi momento senza dovere addurre una **motivazione specifica**.

La maggioranza richiesta per la revoca è quella necessaria per la nomina e la conferma.

L'amministratore avrà **diritto al compenso** per l'attività svolta nonché alla restituzione di eventuali somme anticipate, ma non gli spetterà un risarcimento del danno.

Normalmente questa ipotesi si verifica quando è venuto meno il **rapporto di fiducia** tra il condominio e l'amministratore.



Esistono poi, delle ipotesi in cui la revoca è giudiziale e potrà essere richiesta al tribunale del luogo in cui si trova il condominio anche da uno solo dei condomini in presenza di **gravi irregolarità** come:

- violazione dell'**obbligo di informare** tempestivamente l'assemblea nei casi notifica di atti o provvedimenti esorbitanti dalle proprie attribuzioni;
- **omessa convocazione dell'assemblea** per l'approvazione del rendiconto condominiale, o in caso di mancata esecuzione delle delibere assembleari nonché di mancata apertura di un conto corrente intestato al condominio;
- omessa esecuzione di un provvedimento dell'autorità giudiziaria o di quella amministrativa;
- **gestione del patrimonio del condominio** in una maniera da creare confusione tra questo e il suo patrimonio o quello di altri soggetti;
- mancata effettuazione del **rendimento dei conti** entro 180 giorni dalla chiusura della gestione condominiale, omessa comunicazione o comunicazione incompleta dei propri dati ovvero rifiuto di fornire dati aggiornati sullo stato dei pagamenti;
- mancata tenuta dei **registri obbligatori** o del recupero dei crediti.

Se dovessero emergere **gravi irregolarità fiscali** dall'esame dell'attività dell'amministratore oppure se questi non ha provveduto all'apertura del conto corrente o non lo ha mai utilizzato, ogni condomino potrà richiedere la convocazione dell'assemblea al fine di far cessare le irregolarità o domandare la revoca.

## La responsabilità dell'amministratore

Se il comportamento omissivo o irregolare dell'amministratore ha causato **danni al condominio**, l'amministratore verrà chiamato a risponderne nei confronti del condominio per **responsabilità da contratto**.

L'ipotesi più frequente è quella dell'amministratore che ometta di stipulare la polizza per **responsabilità civile del condominio**. Se dovessero derivare danni a terzi causati dal condominio, in mancanza della polizza, è questo che dovrà farsene carico non potendo rivolgersi ad alcuna assicurazione.

Esempio: Tizio amministratore del condominio Alfa, non ha stipulato una polizza per responsabilità civile, che copra il condominio in caso di **danni provocati a terzi**. Se Caio, passeggiando sotto il condominio, dovesse rimanere ferito dalla caduta di una tegola, saranno tutti i condomini a dovere rispondere dei danni subiti da questi salvo poi, rivalersi su Tizio che come amministratore avrebbe dovuto assicurare il fabbricato.