



LAURA MELANI

**IL CONTRATTO DI MANDATO
E... DELL'AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**

LAURA MELANI

**IL CONTRATTO DI MANDATO
E... DELL'AMMINISTRATORE
DI CONDIMINIO**



Copyright © MMXVII
«NeP edizioni Srls» di Roma (RM)
www.nepedizioni.com
info@nepedizioni.com
Via dei Monti Tiburtini 590
00157 Roma (RM)
P. iva 13248681002
Codice fiscale 13248681002
Numero REA 1432587
ISBN 978-88-85494-04-6

I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica,
di riproduzione e di adattamento anche parziale,
con qualsiasi mezzo, sono riservati per tutti i Paesi.

Non sono assolutamente consentite le fotocopie
senza il permesso scritto dell'Editore.

I edizione: settembre 2017

INDICE

Presentazione	pag. 7
Capitolo I	pag. 15
Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici. Legge 11 dicembre 2012, n. 220. Brevi cenni	
Capitolo II	pag. 27
La natura del rapporto tra amministratore e condominio.	
Capitolo III	pag. 51
La nuova figura dell'amministratore: i requisiti ex art. 71- bis disp. att. c.c..	
Capitolo IV	pag. 63
Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore ex art. 1129 c.c.	
4.1 La nomina, la durata dell'incarico e la comunicazione dei dati anagrafici e professionali.	pag. 63
4.2 La revoca dell'assemblea.	pag. 78
4.3 La revoca giudiziaria.	pag. 84
4.4 La <i>prorogatio imperii</i> .	pag. 93
4.5 Il compenso.	pag. 103
4.6 Polizza di assicurazione per la responsabilità civile pro- fessionale.	pag. 112

4.7 Il conto corrente condominiale.	pag. 116
4.8 Il passaggio delle consegne.	pag. 121
4.9 Il recupero dei crediti.	pag. 126
4.10 Gli alloggi di edilizia popolare ed economica.	pag. 151
Bibliografia	pag. 157

PRESENTAZIONE

In questo libro si illustrano i fondamenti che regolano la professione dell'amministratore di condominio dopo l'entrata in vigore della legge 220/12 "Modifica alla disciplina del condominio negli edifici".

La Riforma del condominio e il successivo D.M. 140/14 che stabilisce la durata del corso di formazione, di almeno settantadue ore, disciplina modalità, criteri, e contenuti dei corsi di formazione e di aggiornamento obbligatori, nonché i requisiti dei formatori, e dei responsabili scientifici, costituiscono i presupposti essenziali per l'esercizio di questa attività.

Dopo un breve excursus sulle novità introdotte dalla legge di Riforma del condominio e successive modifiche l'analisi si sposterà sui requisiti necessari per lo svolgimento del "mestiere" di amministratore di condominio, sul rapporto di mandato che intercorre tra l'amministratore e il condominio, sulle modalità della sua nomina, revoca e sui suoi obblighi supportati dal contributo giurisprudenziale e dottrinale.

La formazione, l'approfondimento e l'aggiornamento costante, sono i presupposti per l'esercizio professionale qualificato dell'amministratore di condominio.

Attraverso l'analisi delle singole norme dell'istituto del mandato si è circoscritto l'ambito di applicazione delle

stesse alla figura dell'amministratore così come risulta delineata dalla l. 220/2012.

A titolo puramente esemplificativo, si sottolinea come l'art. 1709, comma 2, c.c., sulla misura del compenso che qualora non stabilita può essere decisa sulla scorta delle tariffe professionali o degli usi, è irrilevante per l'amministratore di condominio poiché egli non ha un ordine di appartenenza e non dispone delle tabelle degli onorari fissate da organi istituzionali cui far riferimento; rispetto poi ai tariffari consigliati dalle associazioni, si precisa, che sono stati dichiarati illegittimi dall'Antitrust.

Altro punto assai discutibile è quello della fiducia e dell'*intuitus personae* che nulla hanno a che vedere con la preparazione professionale dell'amministratore di condominio, semmai potranno costituire dei valori aggiunti ma non saranno determinanti nella scelta del candidato amministratore se non adeguatamente supportati dalla formazione obbligatoria e dai requisiti richiesti ai sensi dell'art.71 bis disp. att. c.c..

I confini che circoscrivono il raggio d'azione dell'amministratore sono fissati dalla legge e la normativa speciale che determina le sue attribuzioni prevale sulle norme del mandato, per esempio, in tema di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'amministratore potrà ottenere i rimborsi delle anticipazioni da lui sostenute solo qualora emerga il carattere dell'urgenza e a fronte di un'approvazione assembleare e non sulla scorta di quanto

stabilito dall'art. 1720 c.c. secondo cui il mandante è tenuto a rifondere al mandatario le anticipazioni.

La rappresentanza dell'amministratore differisce dal mandato con rappresentanza, poiché la sua nomina, pur derivando da un atto collettivo, proviene da una deliberazione assembleare, che ai sensi dell'art. 1136, comma 2, c.c., non richiede l'unanimità dei consensi ma la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore millesimale, egli pertanto rappresenterà anche i dissenzienti e gli astenuti.

Il dovere dell'amministratore di agire contro i mandanti per la riscossione forzosa degli oneri condominiali dovuti dai singoli condomini, ex artt. 1129, comma 8, c.c. e 63 disp. att. comma 1, c.c., non sono previsti dall'istituto del mandato ma dalle norme del codice civile che disciplinano i poteri e i doveri dell'amministratore di condominio.

Il contratto di mandato non impone tassativamente la forma scritta, al contrario è un atto dovuto per la nomina dell'amministratore di condominio poiché contenuta nel verbale dell'assemblea, documento scritto da cui discende, così come l'accettazione dell'incarico col dettaglio analitico del compenso, benché nulla venga indicato sul requisito della forma che quest'ultima debba rivestire.

In altri casi, invece, assonanze concrete e dirette si ravvisano con l'istituto del mandato, per esempio, per quanto indicato dagli artt. 1712 e 1713 e parimenti l'obbligo

dell'amministratore di redigere il rendiconto condominiale e convocare l'assemblea per approvarlo.

Anche per la revoca tacita, la nomina di un nuovo amministratore, purché validamente deliberata, comporta a norma dell'art. 1724 c.c. la revoca del precedente.

In caso di revoca anticipata del mandato oneroso, l'art. 1725 c.c. stabilisce che il mandante ha l'obbligo di risarcire il danno al mandatario, salvo che ricorra una giusta causa, parallelamente, l'amministratore, pur potendo essere revocato in ogni tempo da parte dell'assemblea, trattandosi di mandato oneroso, se la revoca precorre la scadenza del mandato, potrà conseguire la tutela risarcitoria.

La non rispondenza di quanto previsto dall'art. 1131, co. 1, c.c., ovvero l'agire del mandatario contro il mandante, gli obblighi e le attribuzioni dell'amministratore previsti dagli artt. 1129, 1130 e 1131, c.c., e la considerazione che le azioni dell'amministratore non sono esclusivamente rivolte ai condomini ma, in alcune ipotesi, anche ai conduttori, inducono a disegnare una nuova fattispecie, come sottolineato dalla dottrina, in cui collocare il rapporto tra l'amministratore e il condominio, non più regolata solo dalle disposizioni sul mandato ma rinvenibile nel più generale "contratto di amministrazione condominiale".

Tra i requisiti richiesti dall'art. 71 bis disp. att. c.c., oltre alle qualità morali e civili della persona, tra cui il godimento dei diritti civili, l'assenza di condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giu-

stizia, le fede pubblica, il patrimonio o 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, non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione, e non essere interdetti o inabilitati, non essere presenti nell'elenco dei protesti cambiari, sono richiesti il possesso del diploma di scuola secondaria di secondo grado, la frequentazione di un corso di formazione iniziale e l'obbligo periodico di aggiornamento in materia di amministrazione condominiale.

Si riscontrano dubbi interpretativi e perplessità sull'adeguatezza dell'amministratore/condomino, l'amministratore nominato tra i condomini dello stabile, al quale non è richiesto né il possesso del titolo di studio, né la formazione iniziale né quella continua.

Forse il legislatore ha riconosciuto speciali doti conoscitive a questa tipologia di amministratore? O forse ha ipotizzato quel condominio come un ente estraneo al contesto legislativo nazionale?

La considerazione, doverosa, è che questo amministratore potrebbe non rispondere ai bisogni del condominio ed essere, inconsapevolmente, la causa prima di *mala gestio*.

Per non parlare dell'amministratore "esperto" cioè di quella tipologia di amministratore prevista dall'ultimo comma dell'articolo in commento, che consente a chi ha svolto l'attività di amministratore di condominio per almeno un

anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della Riforma, di poterla continuare ad esercitare anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma con l'obbligo della formazione periodica.

Ergo, anche coloro che hanno amministrato un solo condominio per un anno sono ritenuti dal legislatore dei professionisti a cui non è richiesto né il possesso del titolo di studio né il corso di formazione iniziale.

E su quali basi invece coloro che esercitano da più tempo possono essere definiti professionisti? Quali le garanzie del loro corretto operato?

Non sempre l'equivalenza tra esperienza e formazione vanno di pari passo, anzi, in questo ambito visti i recenti trascorsi dell'amministratore di condominio "improvvisato", forse è assolutamente vero il contrario.

Anche le società possono svolgere tale incarico, con l'espreso rimando del comma 3 dell'articolo in commento, al titolo V del libro V del codice civile.

La Riforma del condominio non ha riconosciuto personalità giuridica al condominio e l'amministratore è un mandatario che ex art. 1710 c.c. deve eseguire i propri incarichi "con la diligenza del buon padre di famiglia", pertanto, l'amministratore di condominio non è un imprenditore.

La gestione del condominio affidata ad una società di capitali se da una parte costituisce una garanzia per il condominio poiché risponde con tutti i propri beni, anche se il decreto sulle liberalizzazioni di Monti ha modificato il co-

dice civile nella parte relativa al libro V, capo VII dedicato alla società a responsabilità limitata introducendo una nuova forma di s.r.l. semplificata con costi ridotti e capitale sociale di un euro, ma non con quelli del singolo socio, impedisce al condominio la scelta del suo amministratore poiché la sostituzione dell'amministratore della società da parte dei soci può avvenire in qualsiasi momento e senza che i condomini ne abbiano conoscenza, ciò in netto contrasto col dettato normativo degli artt. 1129 e 1135 c.c.; inoltre non essendo immediata la sua individuazione ne diventa difficile anche la revoca in ogni tempo.

Vi è di più.

La gestione affidata ad una società di capitali potrebbe ingerire lo stesso condominio in un'ottica commerciale in cui è essenziale lo scopo di lucro; il trasferimento di quote della società di capitali ad altre società del settore, per esempio, dell'energia o bancario o assicurativo potrebbe rendere vincolante l'uso di questi prodotti negando ai condomini il loro diritto di scelta.

È concretamente possibile un'asimmetria informativa tra condominio e amministratore/società, contravvenendo la normativa sulla tutela del consumatore.

CAPITOLO I

Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici. Legge 11 dicembre 2012, n. 220 e successive modifiche. Brevi cenni

Col passare degli anni si avverte sempre di più il bisogno di intervenire sulle scarse e carenti norme del codice civile del 1942 sul condominio negli edifici.

Sono trascorsi settant'anni e le moderne esigenze della vivibilità urbana in tema di abbattimento delle barriere architettoniche, realizzazione di aree destinate a parcheggio, risparmio energetico, privacy, lo sviluppo di nuove forme di condominio, come quello parziale, orizzontale, il supercondominio o la multiproprietà, nonché l'ampliamento delle responsabilità dell'amministratore previste, per esempio, in materia di sicurezza, per gli adempimenti fiscali del condominio come sostituto imposta¹, si concretizzano in vario modo e a vario titolo nella Riforma del condominio².

¹Art. 23, comma 1, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.

²L. 11 dicembre, n. 220 "Modifiche alla disciplina del codominio negli edifici".

Tra i commentatori si ricordano: A. Celeste e A. Scarpa, Riforma del condominio- Primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220, Giuffrè, 2012; id, nella collana Il nuovo condominio, le due monografie L'amministratore e l'assemblea, e Il regolamento, le tabelle e le spese, Giuffrè, 2014; G. Rota e A. Cirila, La Riforma del condominio – Guida a tutte le novità della legge, 220/2012, IlSole24Ore, 2013; M. Giorgetti e P. Giuggioli, Il nuovo condominio, Giuffrè, 2013; F. Laz-

La legge 11 dicembre 2012, n. 220, "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012 ed è entrata in vigore il 18 giugno 2013.

La Riforma del condominio ha riscritto, novellandole, gran parte degli articoli del codice civile dedicati al condominio (dall'art. 1117 all'art. 1139), oltre alle disposizioni di attuazione del codice civile (dall'art. 61 ai nuovi 71 *bis*, *ter*, *quater*, e il 155 *bis*) e ad altre norme contenute in varie leggi speciali recependo le elaborazioni dottrinali e giurisprudenziali che si sono succedute negli anni precedenti.

Da una parte, modifica la disciplina del condominio intervenendo sia sui complessi rapporti tra proprietà privata e parti comuni dell'edificio sia sull'amministrazione e gestione delle cose comuni, dall'altra, continua a considerare il condominio come ente di gestione³ collettiva dei diritti dei comproprietari sulle cose comuni, non riconoscendo ad esso autonoma personalità giuridica come peraltro avviene

zaro, *Il condominio dopo la riforma*, Giuffrè, 2013; M. Monegat, *La riforma del condominio*, Ipsoa, 2013; L. Salciarini, *La riforma del condominio - Tra nuove regole e conferma della giurisprudenza precedente*, nei Quaderni de *Il Consulente Immobiliare*, *IlSole24Ore*, 2014; AA.VV., *Il nuovo condominio*, (a cura di Triola, Giappichelli, 2013; R. Triola, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Giuffrè, 2014; M. De Tilla, *Il nuovo condominio*, Giuffrè, 2015; G. Terzagò, *Il condominio*, Giuffrè, 2015.

³Cass. civ., sez. II, 21 maggio 1973, n. 1464; Cass. civ. sez. II, 12 marzo 1994, n. 2393; Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1997, n. 8257; Cass. civ., sez. II, 17 febbraio 2012, n. 2363.

in altri paesi europei (tra i quali, ad es. Francia, Olanda, *etc.*).

La legge 11 dicembre 2012, n. 220 si compone di 32 articoli e rappresenta il risultato di un percorso di riforma che ha impegnato il Parlamento per più legislature.

Tra le principali novità introdotte dalla riforma si evidenziano:

- un'indicazione più completa, anche se non tassativa, delle parti comuni dell'edificio, tra esse, è esplicitamente citato il sottotetto, dove risulti, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune⁴;

⁴ Cass. civ., sez. VI, 12 agosto 2011, n. 17249 - Il sottotetto si considera pertinenza dell'ultimo piano.

Cass. civ., sez. VI-2, ord. 23 luglio 2012, n. 12840: *“L'appartenenza del sottotetto di un edificio va determinata in base al titolo, in mancanza o nel silenzio del quale, non essendo esso compreso nel novero delle parti comuni dell'edificio essenziali per la sua esistenza o necessarie all'uso comune, la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. è applicabile solo nel caso in cui il vano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti oggettivamente destinato all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale”*.

Cass.civ., sez. II, 23 novembre 2012 – 7 marzo 2013, n. 5762, *“...quanto alla natura condominiale del sottotetto osservava che la sua natura è in primo luogo determinata dai titoli, e solo in difetto di questi ultimi può ritenersi comune, se risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Rilevava poi che “decisivo è pertanto il titolo, in quanto l'appartenenza del sottotetto*