



## **Condominio, cento doveri a carico dell'amministratore**

Il Sole 24 Ore - Quando l'assemblea condominiale delibera la nomina del suo amministratore, tra il condominio e l'amministratore stesso si instaura un rapporto contrattuale che, come espressamente statuito dal novellato articolo 1129, comma 15, del del Codice civile viene inquadrato nella fattispecie normativa del mandato.

Più specificamente, per l'amministratore di condominio, il del Codice civile – a seguito dell'entrata in vigore della legge 220/2012 – individua tutta una serie di obblighi ai quali deve attenersi, soprattutto, durante l'espletamento dell'incarico, con una diligenza da valutare in modo rigoroso.

La prima norma in ordine cronologico è l'articolo 1129 del Codice civile che, oltre a disciplinare la nomina e la revoca dell'amministratore di condominio, individua anche diverse incombenze a suo carico.

Altra fondamentale disposizione è l'articolo 1130 del Codice civile., che enumera, tra le nuove attribuzioni dell'amministratore, l'obbligo di eseguire gli adempimenti fiscali, di tenere diversi registri (elencati ai numeri 6 e 7 del medesimo articolo), di conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione, di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

Il successivo articolo 1131 del Codice civile, comma quarto, prevede che l'amministratore che non adempie a quest'obbligo (ossia, qualora all'amministratore siano notificati una citazione o un provvedimento il cui contenuto esorbiti dalle sue attribuzioni egli deve darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini) può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Tuttavia, le incombenze a carico dell'amministratore, oltre ad essere indicate nel del Codice civile, sono previste anche in numerose leggi speciali, come ad esempio: in materia di certificazione energetica, di bonifica dall'amianto, di prevenzione incendi e manutenzione degli impianti, eccetera.

L'inosservanza dei doveri posti a carico dell'amministratore di condominio è causa di conseguenze negative, in quanto il non corretto, ovvero l'omesso svolgimento delle sue funzioni può: 1) far sorgere in capo all'amministratore una responsabilità civile di natura risarcitoria, qualora provochi dei danni al condominio o a terzi; 2) far sorgere una responsabilità penale, se nell'ambito delle sue funzioni egli commette dei reati; 3) comportare, comunque, la revoca dell'incarico.

Alla figura dell'amministratore il del Codice civile e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che i beni comuni possano provocare danni agli stessi condomini o a terzi, in considerazione del fatto che l'amministratore del condominio risulti essere responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, di qualsiasi inadempimento dei suoi obblighi legali o regolamentari. Ne deriva, pertanto, un quadro in cui la fonte di responsabilità dell'amministratore nei confronti dei condomini è il contratto di mandato conferito al momento dell'accettazione dell'incarico; qualora l'amministratore, nel venir meno ai propri obblighi contrattuali, causi un danno ai condomini, ne dovrà rispondere personalmente. Tuttavia, per evitare azioni personali di responsabilità, l'amministratore deve esercitare il proprio mandato nel pieno rispetto delle norme di legge, ponendo particolare attenzione nel rimuovere prontamente le situazioni di pericolo, relative alle parti comuni dell'edificio, dalle quali potrebbe derivare un danno a terzi o agli stessi condomini.

Ancora, in tema di responsabilità, il nostro ordinamento penale non prevede una figura di reato propria dell'amministratore di condominio. Tuttavia, in capo all'amministratore sussiste la responsabilità penale personale, qualora nell'ambito delle sue funzioni commetta dei reati e, comunque, rivestendo una specifica posizione di garanzia, su di lui grava l'obbligo previsto dall'articolo 40 del Codice penale, secondo cui «non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo».

Ancora, in tema di responsabilità, il nostro ordinamento penale non prevede una figura di reato propria dell'amministratore di condominio. Tuttavia, in capo all'amministratore sussiste la responsabilità penale personale, qualora nell'ambito delle sue funzioni commetta dei reati e, comunque, rivestendo una specifica posizione di garanzia, su di lui grava l'obbligo previsto dall'articolo 40 del Codice penale, secondo cui «non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo».

Si ricordi, innanzitutto, che l'assemblea condominiale, qualora non si ritenga soddisfatta dell'operato del proprio amministratore, ovvero nel caso in cui quest'ultimo non adempia ai suoi doveri o, semplicemente, qualora i condomini decidono di affidare la gestione ad altro amministratore, con la stessa maggioranza richiesta per la nomina, può procedere "in ogni tempo", senza che debba sussistere una giusta causa, alla revoca dell'amministratore.

L'articolo 1129, al nuovo comma 11, del Codice civile prevede due ipotesi in cui, prima di rivolgersi all'autorità giudiziaria, il singolo condomino deve necessariamente investire l'assemblea e, precisamente, nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o risulti non aperto o utilizzato il conto corrente intestato al condominio.

Invece, i casi in cui la revoca dell'amministratore può essere disposta direttamente dall'autorità giudiziaria, su ricorso del singolo condomino sono: 1) il caso previsto dall'articolo 1131, comma 4; 2) se non rende il conto della gestione; 3) in caso di gravi irregolarità fiscali (elencazione non tassativa) indicate nel comma 12 dell'articolo 1129 del Codice civile. Inoltre, è bene ricordare che «in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato» (articolo 1129, comma 13, del Codice civile).

<http://www.ilsole24ore.com/art/norme-e-tributi/2016-08-21/condominio-cento-doveri-carico-dell-amministratore--194205.shtml?uuid=ADjOmQ5>