

ANACI

**LA FIGURA
DELL'AMMINISTRATORE PRIMA E
DOPO LA RIFORMA**

Rossana De Angelis

ARTICOLO 1129



CODICE DEL 1942

Nomina e revoca dell'amministratore.

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.



CODICE DAL GIUGNO 2013

Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore.

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.**



ARTICOLO 1129

CODICE DEL 1942

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.



CODICE DAL GIUGNO 2013

L'incarico di amministratore **ha durata di un anno** e si intende rinnovato per uguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

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.





ARTICOLO 1129



CODICE DEL 1942

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della Sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

CODICE DAL GIUGNO 2013

Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131 (mancata comunicazione di citazione), se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità.



ARTICOLO 1129

CODICE DEL 1942

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore sono annotate su apposito registro



CODICE DAL GIUGNO 2013

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



LE NOVITA'

INTRODOTTE NELL'ART. 1129



1. Comunicazione dati;
2. Polizza r.c.
3. Targa
4. Il conto corrente
5. Il passaggio delle consegne
6. Il recupero dei crediti
7. La revoca giudiziaria



COMUNICAZIONE DATI



1. Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.



POLIZZA DI RESPONSABILITA' CIVILE



2. L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.



I MASSIMALI DELLA POLIZZA



2 bis – L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.



IN CASO DI POLIZZA PROFESSIONALE ESISTENTE?



2 ter – Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.



LA “TARGA” DEL CONDOMINIO



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



IL CONTO CORRENTE



4. L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore può chiedere di prenderne visione ed estrarre copia a proprie spese, della rendicontazione periodica.



IL PASSAGGIO DELLE CONSEGNE



5. Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.



IL RECUPERO DEI CREDITI



6. Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'art. 63, primo comma, delle disposizioni di attuazione del presente codice.





LA REVOCA GIUDIZIARIA



1. IRREGOLARITA' FISCALI



Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto al numero 3) dell'undicesimo comma (ndr. Mancata apertura/utilizzo del conto corrente condominiale), i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.



2. LE ALTRE “GRAVI IRREGOLARITA”



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 le deliberazioni dell'assemblea.
3. La mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma.



CONTINUA ... LE ALTRE “GRAVI IRREGOLARITÀ”



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;



E ANCORA ... LE ALTRE “GRAVI IRREGOLARITÀ”



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'art. 1130, numeri 6), 7) e 9) (ndr. Anagrafe condominiale, registri verbale - nomina/revoca -attestato pagamenti);
8. l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo (ndr. Comunicazione dati amministrazione).



IL COMPENSO

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena della nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.



ARTICOLO 1130



CODICE DEL 1942

Attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore deve:

1. Eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;



CODICE DAL GIUGNO 2013

Attribuzioni dell'amministratore

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

1. Eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130 bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;



ARTICOLO 1130



CODICE DEL 1942

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;



CODICE DAL GIUGNO 2013

2. Disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;



ARTICOLO 1130



CODICE DEL 1942

3. Riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;



CODICE DAL GIUGNO 2013

3. Riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;



ARTICOLO 1130

CODICE DEL 1942

4. Compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.



CODICE DAL GIUGNO 2013

4. Compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.



ARTICOLO 1130

CODICE DEL 1942

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione.



A close-up photograph of a financial statement or ledger. The document contains columns of numbers and percentages. A wooden pencil is positioned diagonally across the page, pointing towards a circled percentage of 10.81%. Other visible percentages include 5.93%, 3.02%, 3.41%, 9.87%, 3.20%, 18.34%, 3.30%, 3.50%, 11.28%, 3.62%, 11.75%, 3.74%, 12.22%, 3.86%, 13.89%, and 3.98%. The numbers in the columns are partially obscured by the pencil and the focus of the image.

CODICE DAL GIUGNO 2013

10) Redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.



LE NOVITA' INTRODOTTE NELL'ART. 1130



1. Adempimenti fiscali;
2. Registro di anagrafe condominiale;
3. I “vecchi” e i “nuovi” registri;
4. Conservazione documentale;
5. Certificazione pagamenti

news



ADEMPIMENTI FISCALI



L'Amministratore deve:

5) Eseguire gli adempimenti fiscali;





REGISTRO ANAGRAFE CONDOMINIALE



L'amministratore deve:

6) Curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e dei diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o del domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro 60 giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe.

Decorsi 30 giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;





I VECCHI E I NUOVI REGISTRI:



L'amministratore deve:

7) Curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità.

Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate:

Le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato.

Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale.

Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro 30 giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrate ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;



CONSERVAZIONE DOCUMENTALE



L'amministratore deve:

Conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;



CERTIFICAZIONE DEI PAGAMENTI



L'amministratore deve:

Fornire al condomino che ne faccia richiesta
attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli
oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;





ARTICOLO 1130-BIS

Il rendiconto condominiale

IL RENDICONTO CONDOMINIALE



Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.



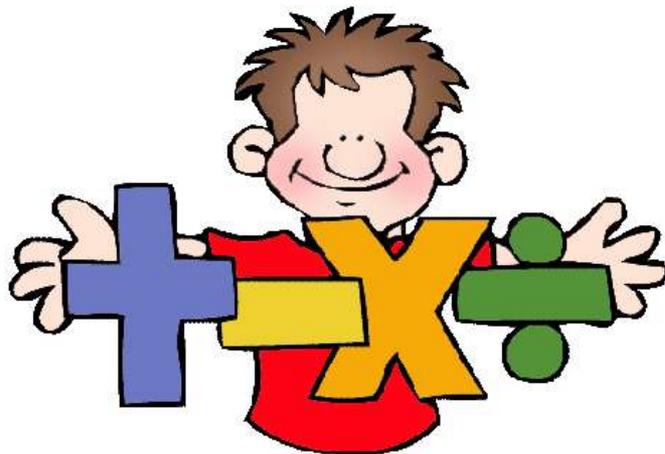
COMPOSIZIONE DEL RENDICONTO

Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.



IL REVISORE

L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificatamente identificate, nominare in revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.



VERIFICA GIUSTIFICATIVI



I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese.



OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI



- Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per 10 anni dalla data della relativa registrazione.



I CONSIGLIERI

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno 12 unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.





L'ARTICOLO 71 – BIS DELLE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

POSSONO SVOLGERE L'INCARICO

DI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO COLORO:



- a) Che hanno il godimento di diritti civili;
- b) Che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) Che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;



POSSONO SVOLGERE L'INCARICO
DI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO COLORO:



d) Che non sono interdetti o inabilitati;

e) Il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;



POSSONO SVOLGERE L'INCARICO

DI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO COLORO:



f) Che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado



g) Che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale



MA POSSONO SVOLGERE L'INCARICO DI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO ANCHE:



- I requisiti di cui alle lettere f) e g) (diploma e formazione) del primo comma non sono richiesti qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.
- Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.



PERDITA DEI REQUISITI



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



NORMA TRANSITORIA



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



CODICE DAL GIUGNO 2013



VANTAGGI

- POSSIBILITA' PER L'AMMINISTRATORE DI PORTARE I LIBRI IN TRIBUNALE
- DURATA DELL'INCARICO (ANNUALE RINNOVABILE)
- REQUISITI "BASE" PER L'AMMINISTRATORE



SVANTAGGI E CRITICITA'

- ELEVAZIONE DEL NUMERO DEI CONDOMINI (OTTO);
- L'AMMINISTRATORE REVOCATO GIUDIZIALMENTE NON PUO' ESSERE RINOMINATO DALL'ASSEMBLEA
- MASSIMALI DELLA POLIZZA
- TERMINE "SERRATO" PER CHIUDERE I RENDICONTI
- ANAGRAFE "DELLA SICUREZZA" DEI CONDOMINI.
- COMPENSO ANALITICO
- I REVISORI
- POSSIBILITA' (LIMITATA) DATA IN MANO AD UN CONDOMINO DI REVOCARE L'INCARICO.





L'EVOLUZIONE
DELL'AMMINISTRATORE



*Non è la più forte
delle specie che sopravvive,
né la più intelligente, ma
quella più reattiva ai
cambiamenti.*

Charles Darwin





GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Rossana De Angelis