

# Le comunicazioni dell'amministratore

di Luigi Salciarini \*

Nelle molteplici attività che contraddistinguono l'incarico di gestione dell'edificio affidato all'amministratore di condominio, un rilevante ruolo ce l'hanno le "comunicazioni" inoltrate ai condomini che vengono effettuate a vario fine e che coinvolgono più d'una problematica di cui è certamente necessario tener conto allo scopo di non incappare in perniciosi "incidenti" di percorso.

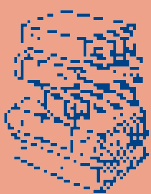
A dir la verità, la prassi adottata dagli amministratori è particolarmente eterogenea e registra, a ben vedere, un alto tasso di soggettività. In altre parole, l'amministratore, anche quello professionista (non va mai dimenticato, infatti, che le norme si rivolgono anche al semplice condomino che amministra il "suo" edificio) invia le sue comunicazioni strutturandole in base ad un'impostazione personale, quasi come se fosse indifferente, in riferimento al rispetto delle "regole", quale debba essere la loro "struttura" (cioè il modo con cui sono stilate) o addirittura il loro contenuto.

Invece, e proprio perché rappresentano un aspetto rilevante dell'attività gestoria, le comunicazioni che l'amministratore può – e a volte deve – effettuare in attuazione delle sue mansioni di incarico è opportuno che siano predisposte secondo precisi canoni e, soprattutto, che siano collocate all'interno di un "protocollo" organizzativo ben delineato al fine sia di evitare errori sia di facilitare l'attività quotidiana.

In quest'ottica, le osservazioni che seguono intendono fornire una specie di "mappa operativa" concretamente utilizzabile dall'amministratore (certamente da quello che vuole adottare modalità non meno che professionali).

**La forma scritta:** in via generale, e per fornire una visione dell'impostazione alla quale si è uniformata la disciplina del condominio negli edifici presente nel codice civile soprattutto a seguito della nota "riforma" (di cui alla legge n. 220/2012), va certamente rilevato che l'intera normativa ha dovuto subire una brusca "sterzata" verso una formalizzazione delle modalità di amministrazione dell'edificio.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



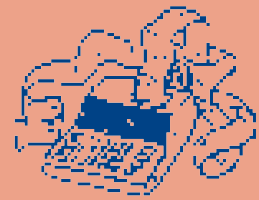
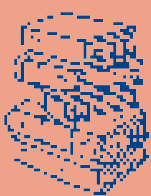
La "novella" del 2012, infatti, ha modificato – ribaltando l'impostazione precedente – sia le modalità di convocazione di assemblea (cfr. art. 66 disp. att. cod. civ.) sia quelle di rilascio della "delega" alla partecipazione alle riunioni dei condomini (cfr. art. 67 disp. att. cod. civ.) prescrivendo l'adozione della forma scritta (qual è, sostanzialmente, anche quella "telematica" a mezzo pec).

Si tratta di una rilevante "novità" introdotta dalla "riforma" che si inserisce in una prospettiva di maggiore "certezza" delle attività condominiali ma che, innegabilmente, appesantisce di molto la gestione dell'edificio anche in termini di sola conservazione della documentazione.

Sul punto, è sufficiente considerare che non sono attualmente più possibili (né legittime) comunicazioni "informali" o "indirette" o "cumulative" (si pensi alla convocazione di un solo coniuge nel caso della diffusissima ipotesi di comproprietà fondata sulla comunione legale) e che invece di qualsiasi "intervento" dell'amministratore è necessario provocare (e lasciare ai posteri) "traccia" scritta. È evidente la complicazione delle modalità di gestione, ma tant'è (in base ad una legge con cui non possono non farsi i conti).

**La convocazione dell'assemblea:** non v'è dubbio che la "comunicazione" regina tra quelle effettuate dall'amministratore è la convocazione dell'assemblea dei condomini.

È un'attività (quella di convocare la riunione) che il legislatore affida direttamente all'amministratore (una vera e propria sua facoltà diretta) e che rimane tale anche quando ad essa viene sollecitato dalla formale istanza dei partecipanti i quali non possono provvedere autonomamente, quanto meno in prima battuta (cfr. art. 66 disp. att. cod. civ.).



Infatti, il fatto che il codice la preveda obbligatoria in alcuni casi (*in primis*, l'ipotesi della convocazione dell'assemblea chiamata ad approvare il rendiconto annuale per la quale l'art. 1130 cod. civ. prescrive anche un termine di centottanta giorni) non toglie che si configura un vero e proprio "potere" dell'amministratore che, nello specifico, si fonda sulla legge e che i condomini non potrebbero eliminare (non sarebbe da ritenersi valida un'ipotetica clausola regolamentare, anche contrattuale, che preveda una diversa modalità, affidando, per esempio, ad altri soggetti il potere di convocare).

La convocazione dev'essere effettuata per iscritto senza se e senza ma.

In questo senso, l'art. 66 disp. att. cod. civ. prevede espressamente che venga trasmessa "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano".

In primo luogo, è opportuno sorvolare sull'improvvisa previsione dell'utilizzo del **fax** che non da alcuna certezza in merito alla ricezione da parte dell'effettivo destinatario e che certamente nessun amministratore professionista si avventura ad utilizzare.

Sul punto, si pensi, che per le comunicazioni trale Pubbliche Amministrazioni l'utilizzo del fax è stato addirittura escluso dalla legge n. 98/2013 di conversione del c.d. "decreto del fare" - d.l. n. 69/2013 - che ha innovato il Codice dell'Amministrazione Digitale di cui al d.lgs. n. 82/2005) e che per le notifiche effettuate dagli Avvocati la legge 7 giugno 1993, n. 183 prevede vincolanti (e francamente farraginosi) requisiti per l'utilizzazione di tale mezzo (tanto che la categoria ha, di fatto, sostanzialmente evitato di adottarlo).

Dal punto di vista operativo, in merito alla convocazione dell'assemblea va puntualizzato che:

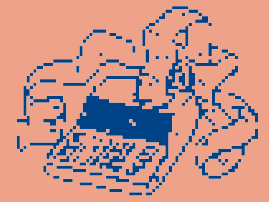
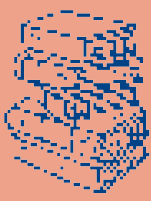
**a)** Con riferimento al già segnalato "potere" attribuito all'amministratore di condominio riguardo all'invio dell'avviso di convocazione, non deve mai dimenticarsi che, conseguentemente, non è valida (cfr. Cass., S.U., 7 marzo 2005, n. 4806, che, in tali casi, prescrive l'annullabilità) l'assemblea convocata da un soggetto non legittimato (Trib. Milano, 11 settembre 1989) o il cui avviso sia privo dell'indicazione del soggetto "convocante" (Trib. Milano, 11 settembre 1989), mentre deve ritenersi ammessa la convocazione effettuata dall'amministratore in regime di *prorogatio* (App. Roma, 16 giugno 1971) anche a seguito delle modifiche sul punto introdotte dalla "riforma" (cfr. art. 1129 cod. civ. che, in tale contesto, sembra limitare la competenza gestionale dell'amministratore alle "attività urgenti" in quanto finalizzate ad evitare pregiudizi agli interessi comuni).

A completamento, va ricordata una pronuncia di merito che puntualmente, anche se non recentemente, si occupa dell'avviso di convocazione sottoscritto da un "coadiutore delegato" dell'amministratore (Trib. Napoli, 27 febbraio 1961).

In conclusione, l'avviso di convocazione deve contenere un chiaro riferimento all'amministratore, rendendosi necessaria l'indicazione dello studio/soggetto di provenienza e, preferibilmente, anche la sottoscrizione dell'amministratore stesso.

**b)** Come già anticipato, la forma dell'avviso è sostanzialmente "scritta", requisito che è indubbio per la raccomandata postale e/o a mano (praticamente

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



identiche dal punto di vista materiale e giuridico) ma anche per la pec che seppur configura uno strumento "telematico" dal punto di vista materiale non può negarsi che sia del tutto analoga alla forma scritta [cfr. il Codice dell'amministrazione digitale – d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 – per il quale il "documento informatico" è quel "documento elettronico che contiene la rappresentazione informatica di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti" (art. 1), è valido e rilevante agli effetti di legge e può soddisfare i requisiti della forma scritta con l'efficacia dell'articolo 2702 cod. civ. quando è firmato digitalmente e comunque, in tutti gli altri casi, con valore probatorio liberamente valutabile in giudizio (art. 20)].

**c)** Va inviato ai reali intestatari delle porzioni immobiliari ricomprese nel condominio (in quanto tali per formale risultanza dai Registri Immobiliari) con la conseguenza che i destinatari dell'avviso sono:

- i **proprietari** in quanto effettivi partecipanti al condominio (con "chiamata" all'assemblea generalizzata e senza limitazioni – cfr. Cass., 22 febbraio 1995, n. 198) e con definitiva esclusione di tutti quei soggetti che, per varie circostanze, possano "apparire" come tali, vale a dire ci si siano comportati senza esserlo (cfr. Cass. 9 ottobre 2017, n. 23621; Cass. 30 aprile 2015, n. 8824; Cass., 9 febbraio 2005, n. 2616; Cass., 11 giugno 2001, n. 7849).

Sul punto occorre precisare che, ferma restando la valenza delle risultanze dei citati Registri Immobiliari, per avere titolo ad intervenire all'assemblea condominiale (e quindi per essere ad essa convocato) non è necessario che l'atto di acquisto sia stato trascritto (cfr. Trib. Milano, 14 maggio 1990); ciò vuol dire, in pratica, che qualora un soggetto si qualifichi presso l'amministratore come proprietario comprovando tale sua affermazione con l'esibizione di una

C

O

N

D

O

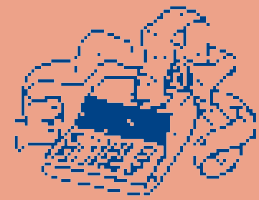
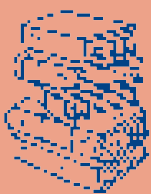
M

I

N

I

O



copia del rogito di acquisto (stipulato ma non ancora trascritto) è opportuno che sia preso in debita considerazione;

- tutti i **comproprietari pro indiviso** non potendosi, come detto, utilizzare forme di convocazione "indiretta" o "de relato" e ciò in quanto la prescrizione di forma scritta esclude che la "notizia" della convocazione possa giungere a qualcuno per le vie brevi; in merito a tale ipotesi, e dal punto di vista più operativo, può, con una certa tranquillità, dirsi ammissibile l'utilizzo di un'unica missiva cumulativa (ma con l'indicazione di tutti i destinatari) nel caso di comproprietari conviventi nel medesimo domicilio;
- il **nudo proprietario** e l'**usufruttuario**, secondo il disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 67 disp. att. c.c., in base ai quali al primo spetta il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al secondo quello delle "altre deliberazioni"; precisandosi, sul punto che va effettuata, caso per caso, una valutazione degli argomenti posti all'ordine del giorno della riunione in modo da verificare se indirizzare l'invito all'uno, all'altro o ad entrambi (Trib. Rovigo, 31 maggio 2007, n. 61; Cass., 5 novembre 1990, n. 10611); da tale aspetto emerge, in verità, l'opportunità che di *default* l'avviso sia inviato ad entrambi;
- al titolare del diritto di proprietà (esclusivo) sul **lastrico solare** (il quale è certamente condomino, anche se poi la sua quota millesimale dovrà ben considerare la natura della sua porzione immobiliare, con l'evidente conseguenza di contemplare un'entità ridotta) ma non al titolare del mero diritto di sopraelevazione (che non abbia il diritto esclusivo sul lastrico), il quale assume lo *status* di condomino solo nel caso in cui eserciti concretamente le sua facoltà, procedendo a realizzare, *rectius* costruire, la sopraelevazione a cui ha diritto ai sensi dell'art. 1127 cod. civ. (cfr. Cass. 5 marzo 1937, n. 664);
- la **cooperativa edilizia**, come autonomo soggetto di diritto, relativamente alle porzioni di piano che risultano formalmente (ancora) ad essa intestate. Infatti, nell'edificio costruito in cooperativa, la proprietà delle unità immobiliari persiste in capo alla cooperativa medesima (soggetto che ha provveduto alla costruzione dell'edificio) fino a quando non si provvede all'assegnazione definitiva degli appartamenti ai soci assegnatari i quali, tuttavia, sono immessi nel godimento ed utilizzo delle porzioni di piano ben prima di tale momento. Si verifica, quindi, una scissione tra possesso e proprietà, per cui il primo è esercitato dal socio assegnatario (ma non formalmente intestatario), e la seconda è di titolarità della cooperativa;
- la società di **leasing**: non è infrequente, infatti, che nell'edificio in condominio le proprietà esclusive siano oggetto di tale contratto, in base al quale, il concedente affida ad un utilizzatore, a fronte del pagamento di canoni periodici, il godimento di un'unità immobiliare; a parte le dinamiche di tale rapporto, la titolarità della porzione permane in capo al concedente ed è quest'ultimo, quindi, che va convocato all'assemblea (Trib. Milano, 24 febbraio 1992, n. 2352);

C

O

n

d

O

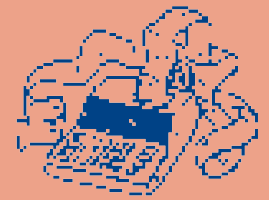
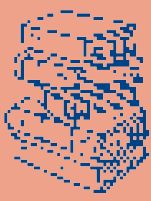
m

i

n

i

O

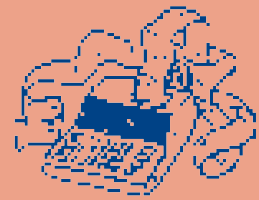
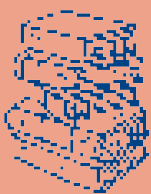


- il **conduttore** qualora si ritenga che la modifica dell'art. 1136 cod. civ. introdotta dalla "riforma" del 2012 comporti tale necessità. Infatti, il "nuovo" testo della norma, avendo modificato la denominazione dei destinatari dell'avviso da "tutti i condomini" a "tutti gli aventi diritto" inevitabilmente comporta che l'amministratore possa dover considerare tali soggetti i quali, in forza dell'art. 10 della c.d. legge "equo canone" (l. 27 luglio 1978, n. 392), hanno diritto di voto "in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria" nonché in quelle "relative alla modificazione degli altri servizi comuni." Se nel periodo ante riforma pacificamente veniva affermato che si trattava di una attività di competenza ed a carico del proprietario/locatore, attualmente la disciplina vigente consiglia quanto meno, di coinvolgere "anche" gli inquilini nella convocazione (qualora, ovviamente, la loro presenza sia stata formalmente notiziata e riguardi detti argomenti).

**d)** L'utilizzo della **email**: con riferimento a tale modalità di comunicazione occorre innanzitutto ricordare che qualora non vengano rispettate le regole procedurali dell'assemblea (tra le quali quelle attinenti alla convocazione) la decisione assembleare che ne deriva diviene inevitabilmente "invalida" e può essere impugnata davanti all'A.G. Il "grado" del relativo vizio di invalidità è stato definitivamente individuato nella mera annullabilità (e non nullità) dalla nota pronuncia Cass., Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806 dalla quale si è poi sviluppato un orientamento giurisprudenziale del tutto conforme, giunto sino alla chiara conferma da parte dell'autorevole successiva Cass., Sez. Un., 14 aprile 2021, n. 9839. Stessi principi si applicano qualora il vizio riguardi la "forma" dell'invito alla riunione, inoltrato, per esempio, a mezzo di semplice email e non, com'è necessario, con formale pec. Stante la chiara indicazione operativa presente nell'art. 66 disp. att. cod. civ. (solo pec e non email) colpisce come reiteratamente i Giudici siano stati chiamati a valutare la legittimità di una deliberazione la cui assemblea sia stata convocata a mezzo semplice email, con conseguente ed inevitabile giudizio negativo e suo annullamento da ascriversi, quanto a responsabilità, all'improvvido comportamento dell'amministratore (cfr. in tal senso, Trib. Roma 12 maggio 2023, n. 7545; Trib. Tivoli, sent. 5 aprile 2022; Trib. Roma, sent. 23 luglio 2021; Trib. Roma, sent. 21 maggio 2018; e Trib. Genova, sent. 23 ottobre 2014).

**e)** I **documenti allegati** all'avviso di convocazione: le problematiche relative alla documentazione da unire all'invito alla riunione si collega col disposto dell'art. 66 disp. att. cod. civ. nella parte in cui prevede che è necessaria la "specifica indicazione dell'ordine del giorno". La giurisprudenza si è chiesta, a tale proposito, se l'amministratore sia tenuto o meno ad inviare anche quei documenti che illustrano meglio e più dettagliatamente gli argomenti sui quali l'assemblea è chiamata a deliberare (è il caso, soprattutto, del bilancio consuntivo, ma non solo). La risposta data dalle sentenze che si sono interessate all'argomento è negativa e ripetutamente è stato precisato che non sussiste detto obbligo (cfr. Cass. 5 ottobre 2020, n. 21271; Cass. 19 settembre 2014,

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



n. 19799; Cass. 28 gennaio 2004, n. 1544; Trib. Roma 19 ottobre 2022, n. 15223). Ne deriva, tuttavia, che l'amministratore non può ignorare totalmente tale aspetto in quanto le richiamate pronunce indirettamente gli impongono di specificare, all'interno del testo dell'avviso di convocazione, che la documentazione inerente agli argomenti posti all'o.d.g. è disponibile per i sigg. condomini presso il suo ufficio.

**Le richieste di pagamento (c.d. "solleciti"):** è noto che tra le "attribuzioni" dell'amministratore rientra anche l'obbligo di procedere alla riscossione degli oneri di gestione approvati e ripartiti dall'assemblea, attività che si collega col disposto sia dell'art. 1130 cod. civ. secondo cui "l'amministratore... deve... riscuotere i contributi..." sia dell'art. 1129 cod. civ. per il quale "salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso".

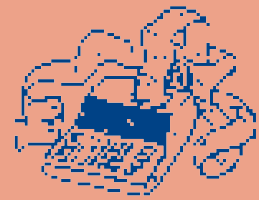
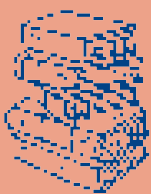
Anche in questo caso si tratta di una "comunicazione" che l'amministratore emette nei confronti dei condomini ("morosi") e che, inevitabilmente, riveste la forma scritta.

Ne derivano una serie di problematiche, non di rado di rilevante importanza operativa, che contemplano i seguenti aspetti:

**a)** In primo luogo, il "sollecito" non è assolutamente necessario (ma certamente è opportuno) e l'amministratore può anche ometterlo e procedere direttamente a richiedere – ovviamente tramite il legale di fiducia – il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo previsto dall'art. 63 disp. att. cod. civ.

**b)** La richiesta di pagamento non è nemmeno necessaria quale "**messa in mora**" in quanto, per consolidato orientamento giurisprudenziale, nel recupero dei crediti condominiali approvati e ripartiti e non corrisposti nessun previo adempimento formale (e dunque nessun obbligo di procedere con il sollecito di pagamento) è imposto all'amministratore di condominio in quanto può (anzi deve) agire per il recupero del credito anche senza una delibera autorizzativa in tal senso (cfr., in tali esatti termini, Trib. Roma 27 dicembre 2022, nonché Cass. 16 aprile 2013, n. 9181 e Trib. Roma 5 febbraio 2021).

**c)** La costituzione in mora, semmai, può avere lo scopo di interrompere la **prescrizione**, e può costituire un adempimento da porre in essere nell'esclusivo interesse del condominio (ma non, come visto, quale condizione per procedere al recupero del credito nei confronti del condomino moroso). La prescrizione dei crediti condominiali, infatti, può dirsi rientrante nella fattispecie di cui all'art. 2948, n. 4, cod. civ. con termine di 5 anni (cfr. Cass. 25 febbraio 2014, n. 4489; Cass. 28 agosto 2002, n. 12596; Trib. Pistoia 17 marzo 2022) tranne quelli relativi ad opere di manutenzione straordinaria (in quanto tali attinenti a spese rilevanti e/o non periodiche) che devono ritenersi soggetti all'ordinaria prescrizione decennale. In tale prospettiva, le norme applicabili all'interruzione della prescrizione consigliano vivamente di inserire nel sollecito una "formale" messa in mora che, per esser tale, deve contenere l'indicazione del titolare del diritto di credito (cioè, il condominio) il quale mani-



festa (a mezzo del suo amministratore e rappresentante legale) nei confronti del soggetto passivo (condomino moroso) la sua volontà non equivoca, intesa alla realizzazione del diritto stesso (cioè, quella di ottenere decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. e di procedere ad esecuzione qualora il debito non venga soddisfatto).

**d)** Il sollecito di pagamento dev'essere (analogamente all'avviso di convocazione) inviato all'effettivo condomino (**formale intestatario**) con la conseguenza è fortemente consigliato di verificare l'effettiva titolarità prima di procedere a riscossione (anche per il semplice invio del sollecito che, proprio perché interruttivo della prescrizione, deve poter raggiungere il suo scopo, evitando di essere inviato a soggetti non legittimati). Sotto tale aspetto, va anche considerato che a mente dell'art. 63 disp. att. cod. civ. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"; pertanto, qualora vi sia stata una compravendita di unità immobiliare ricompresa nell'edificio è assai opportuno, se non necessario, verificare che il destinatario del sollecito non riceva richieste di pagamento che superino, a ritroso, il biennio dal suo acquisto (ciò facendo mediante verifica del c.d. "saldi" degli esercizi pregressi).

**e)** Non di rado l'invio del "sollecito" comporta una spesa per il condominio. È evidente che in tal caso il costo è generato esclusivamente dalla morosità del singolo condomino che impone all'amministratore l'emissione della (ennesima) richiesta di pagamento. Tale aspetto, tuttavia, non comporta che detta spesa possa essere attribuita a siffatto "responsabile" in quanto l'assemblea non ha il potere, autonomo e diretto, di imporre oneri che non siano quelli pro quota per la conservazione dei beni e per la fruizione dei servizi (cfr. Cass. 6 ottobre 2008, n. 24696; Trib. Roma 24 settembre 2019, n. 18138). Ne deriva che detta spesa dovrà necessariamente essere ascritta ai costi generali di gestione dell'edificio (facendo ovviamente salva la possibilità di richiederla in rimborso con separata azione).



\* Avvocato del Foro di Chieti