

Dispositivo dell'art. 1129 Codice Civile

Fonti → Codice Civile → LIBRO TERZO - Della proprietà → Titolo VII - Della comunione (artt. 1100-1139) → Capo II - Del condominio negli edifici

(1) Quando i condomini sono più di otto (2), 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 (3).

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 (4).

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 (5).

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. 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.

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.

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.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio (6); ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

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 (7).

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 (8), anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata (9). 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 (10) oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3)

dell'undicesimo comma, 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.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità (11):

- 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 di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
- 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;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.

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

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

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV [1703 ss.].

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Note

(1) Articolo così modificato con legge 11 dicembre 2012 n. 220.

L'articolo precedente disponeva:

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore [1106]. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. L'amministratore dura in carica un anno (2) e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti

di gravi irregolarità [disp. att. 64]. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro [1138; disp. att. 71].

(2) La riforma del 2012 ha aumentato il numero minimo di condomini necessario affinché si configuri l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore. Si ritiene, peraltro, che tale nomina possa essere richiesta da un condomino anche quando i condomini siano inferiori al numero minimo.

(3) Se alla scadenza dell'anno non si provvede alla nomina di un nuovo amministratore, e si consente che il precedente continui ad esercitare le sue funzioni, questi conserva i propri poteri finché non viene sostituito, in virtù di una tacita conferma.

(4) La nuova normativa presuppone che la figura dell'amministratore si professionalizzi, pertanto prevede anche l'ipotesi in cui l'amministrazione del condominio sia affidata a una persona giuridica.

(5) Naturalmente il premio della polizza grava interamente sull'amministratore, che è unico beneficiario dell'assicurazione. Essa costituisce solo una forma di garanzia per i condomini.

(6) Salutata con favore da molti, la nuova disposizione impone finalmente all'amministratore di condominio di utilizzare un conto corrente per la gestione del denaro. Ciò rende del tutto trasparente la sua gestione dell'attività amministrativa, rendendo semplice per i condomini verificare periodicamente le entrate e le uscite del condominio.

(7) Altra norma attesa, che positivizza un orientamento giurisprudenziale consolidato, è quella che impone all'amministratore uscente di restituire tutto ciò in suo possesso relativo alla gestione del condominio: la mancata consegna della documentazione condominiale è stata, infatti, oggetto di numerose controversie giudiziali.

(8) La nuova disposizione non intende modificare il termine prescrizione per il pagamento delle spese condominiali, ma solo imporre all'amministratore di agire con solerzia nei confronti dei condomini morosi. La sua negligenza in tal senso è punibile con la revoca dell'incarico (v. 1130 c.c.).

(9) La riforma 2012 ha esteso la durata dell'incarico, di fatto, a due anni.

(10) Quindi, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (v. secondo comma dell'art. 1136 del c.c.).

(11) Si tratta di un elenco non esaustivo.