



**Associazione Liberi Amministratori Condominiali Sede di Bologna**  
**- gruppo ASCOM Bologna -**  
**- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -**  
**Strada Maggiore 23 – 40125 Bologna Tel 051/ 648.74.11 Fax 051/648.76.73**

\*\*\*

**Convegno “SAIE CONDOMINIO 2011”**  
**“La proposta di riforma del Condominio**  
**aspetti peculiari, la figura dell’Amministratore di**  
**Condominio ”**

**del 08 ottobre 2011 – Bologna**  
**Sala Europa – Palazzo dei Congressi**

*“più una legge professionale  
che una norma sul Condominio  
criticità, necessità ed opportunità”*

**a cura di ANDREA TOLOMELLI ♦**

---

*\*libero professionista, giurista consulente esperto per le questioni condominiali  
- Amministratore di beni e patrimoni immobiliari -  
Presidente dell’Associazione Liberi Amministratori Condominiali di Bologna  
Vice Presidente Nazionale ALAC – Presidente della Consulta dei Servizi Confcommercio Bologna  
Gruppo ASCOM CASA.  
Studio Tolomelli s.r.l.  
40137 – Bologna - 12 de – 14 ab via Beniamino Gigli  
tel. 051 / 44.41.38 – fax 051/44.51.147  
studiotolomelli@gmail.com - www.studiotolomelli.it*



a) *Considerazioni di carattere generale; b) Riflessioni sull'ultima proposta di riforma; c) conclusioni.*

**a) Considerazioni di carattere generale**

Ormai da alcuni anni, forse veramente troppi, si dibatte, anche nell'ambito Parlamentare, in merito alla necessità di dare riforma alla disciplina civilistica del Condominio negli edifici, che ricordiamo ha la sua "entrata in scena" nel "nuovo" codice civile del 1942, in un apposito Capo "II", del libro terzo "Della Proprietà", agli articoli 1117 c.c. e seguenti, essendo prima la materia disciplinata da una specifica legge, la N° 8 del 10 gennaio 1935 ("Disciplina sui rapporti di Condominio sulle case").

Le ragioni che inducono i più a sostenere la necessità di una riforma stanno sostanzialmente nel elevato grado di litigiosità nell'ambito condominiale (non solo nelle Aule di Giustizia!) che si ritiene possa essere abbattuto attraverso una nuova disciplina che non solo, recepisca e cristallizzi, elevandoli al rango di norma di legge, alcuni ormai consolidati postulati giurisprudenziali, introducendo, altresì, quelle "novità" tali da rendere la norma attuale rispetto alle odierne esigenze del "Condominio moderno" come pure, meglio disciplinare i rapporti tra Amministratore e condomini a garanzia soprattutto di quest'ultimi.

Anticipo, da subito, che chi scrive, forse perché animato da spirito un po' reazionario rispetto a tanto fervore rivoluzionario, ritiene e sostiene la validità dell'attuale normativa codicistica che, tutt'al più, richiederebbe alcuni correttivi per lo più attuativi di ciò che non è mai stato fatto, combinati con una schietta disciplina della professione dell'Amministratore d'immobili. Orbene, il nostro Legislatore del 1942, ben conscio, della più forbita tecnica legislativa ispirata ai postulati dell'astrattezza, generalità e chiarezza, ha formulato un essenziale gruppo di norme (una quarantina di articoli, di pochi ed essenziali commi, se conteggiamo anche le norme della Comunione e le disposizioni di attuazione, tra l'altro non più di tanto articolate) in grado di disciplinare le più variabili tipologie edilizie (dal Condominio verticale a quello orizzontale, dal Condominio minimo al super Condominio). Difatti, l'intento era quello di fornire una "ossatura legislativa" che poi i condomini avrebbero potuto rivestire, semmai con l'aiuto di un Amministratore professionista, con le più diverse ed adatte pattuizioni regolamentari. Invero, i regolamenti di condominio per i quali fu prevista una specifica forma di pubblicità attraverso la trascrizione in un apposito registro tenuto presso l'Associazione Professionale dei Proprietari

di Fabbriato, stante la soppressione della stessa con il noto D.Lgs. del 1944, non ebbero nei fatti la voluta autorevolezza, tant'è vero che, furono affiancati da quelli che oggi si dicono regolamenti contrattuali (formati cioè dall'originario proprietario ed allegati ai rogiti di compravendita) e l'attività amministrativa non è mai stata regolata da una specifica legge professionale, come per altre categorie, con la conseguenza che, purtroppo, spesso soggetti privi di cognizioni ed in maniera del tutto avventata, hanno assunto incarichi amministrativi causando notevoli problematiche ai condomini, ed a loro stessi, anche con rilievi di natura penalistica.

Di certo però, non possiamo sottacere sul fatto che, troppo spesso ci siamo trovati di fronte a casi di *“Amministratori scappati con la cassa”* con conseguenti inevitabili danni, umani ed economici, per tutta la collettività condominiale. Il sistema necessita, dunque, di una revisione, ma lo si ripete, non tanto della disciplina dei rapporti tra condomini, quanto piuttosto della professione di Amministratore d'immobili. Bisogna creare presupposti culturali, formativi e forse anche patrimoniali, perché l'Amministratore sia sicuramente un soggetto professionalmente preparato e strutturato, sia un soggetto che si sia guadagnato e *“sudato”* la sua professionalità e che pertanto abbia forti remore nel mettere la sua *“vita”* nel *“cestino”* ! occorrono, di certo, norme che prevedano che chi ha rubato o truffato non possa più amministrare immobili ! Non possono ritrovarsi simili amministratori semmai a distanza di qualche anno o in altra città !

#### **b) Riflessioni sull'ultima proposta di riforma**

Ciò detto, in questa sede mi limiterò a trattare, *“a braccio”*, tre punti dell'ultimo progetto di riforma che, da studioso della materia ed operatore del settore, mi hanno particolarmente colpito in negativo ed altrettanti in positivo auspicando che, il *“lume tutelare”* che normalmente e fortunatamente assiste il nostro Legislatore, possa portare ad una riflessione sulle mie osservazioni che, con la più sincera modestia, mi accingo ad esporre qui di seguito.

Nel corso di questi tanti anni di dibattito sui progetti di riforma, molte previsioni sono state riviste e molte incongruenze eliminate. Ritengo, dunque, la discussione fondamentale anche per meglio orientare chi esercita l'importante funzione legislativa.

##### *1) La “sostituzione” dei beni comuni, di cosa si tratta?*

Il proposto dell'articolo 1117 *ter* dispone, con una laboriosa procedura addirittura con l'intervento del Notaio, alla maggioranza qualificata dei condomini la c.d. *“sostituzione”* dei beni comuni oppure la modificazione della loro destinazione d'uso.

Il termine è a dir poco *“atecnico”* e lungi dal far intendere, come si può leggere in alcuni commenti alla proposta, la possibilità di una vendita del bene comune, anche perché, la facoltà viene subordinata alla cessazione dell'utilità o all'altrimenti realizzabilità dell'interesse

comune. Quando mai un cortile, un lastrico, un tetto cesseranno la propria utilità ! Allora forse ci si voleva riferire al caso, tra l'altro ormai non di così grande interesse, della vendita del locale portineria o della saletta comune, ma in ipotesi, con cos'altro si dovrebbe e potrebbe sostituire il bene? a fronte della vendita c'è forse un obbligo di reinvestimento dei proventi per diversi servizi in sostituzione ? chi stabilisce la sussistenza dei requisiti di cessazione dell'utilità o dell'altrimenti realizzabilità dell'interesse comune ?

Ricordo poi che, già da tempo, la giurisprudenza ha inteso la mutazione di destinazione della *ex* portineria ad abitazione da locare a terzi come innovazione deliberabile alla maggioranza di cui all'articolo 1136 5° comma c.c.. Ora, addirittura, si vorrebbe ancor più complicare l'operazione rendendo obbligatorio l'atto pubblico!

Non si può, poi, soprassedere dallo spendere un veloce commento in merito alla prevista necessità di affiggere nell'atrio condominiale un dettagliato ordine del giorno dell'Assemblea chiamata a deliberare la c.d. "sostituzione" delle parti comuni in "beffa" ad un'interpretazione della famigerata privacy nei condomini che vorrebbe l'Assemblea dei condomini come votata al più assoluto silenzio rispetto ai terzi!

2) Sfiducia nella figura dell'Amministratore – fideiussioni e/o garanzie assicurative.

E questa è la situazione a mio modo di vedere più grave !

L'Amministratore per il proponente la riforma è quel soggetto che dovrebbe comunicare ai condomini, quali e quanti altri stabili amministra (a quale altro professionista è richiesto di dichiarare i suoi clienti !), ove tiene i documenti condominiali e a che orari sono consultabili (quasi fosse un ufficio aperto al pubblico), comunicare ed affiggere recapiti, riferimenti ed iscrizioni a "ruoli" che non prevedono alcuna formazione culturale, garantire il proprio operato con polizze assicurative e/o fideiussioni per importi pari ai bilanci ordinari e straordinari gestiti, per poi doversi rivolgere preventivamente all'Assemblea dei condomini (e non immediatamente alle pubbliche Autorità come sarebbe logico) rispetto a "non infondati motivi" o "ragionevoli sospetti" di mancanza della condizioni di sicurezza di parti comuni o private; quasi come l'Assemblea potesse bellamente decidere di non attivarsi rispetto al sospetto di ciò che è espressamente equiparato ad un pericolo imminente ! Rimane, però, sostanzialmente immutato il disposto dell'articolo 1130 c.c., punto 4°, che dispone il potere dovere dell'Amministratore di compiere tutti quegli atti conservativi ora "dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio", domani, forse, "relativi alle parti comuni dell'edificio". Come pure permangono i presidi civilistici e penalistici e loro interpretazioni a carico dell'Amministratore (si pensi all'art. 677 del c.p. "omissione di lavori in

*edifici che minacciano rovina*” o all’art. 2051 c.c. “*danno cagionato da cose in custodia*”).

Non si comprende poi per quale motivo alla cessazione dell’incarico l’amministratore sarebbe tenuto alla consegna della documentazione e ad eseguire le attività urgenti senza diritto ad ulteriori compensi !

E’ stata, come sopra accennato, reintrodotta una sorta di Assicurazione a garanzia degli atti compiuti dall’amministratore nell’espletamento del proprio mandato con massimali non inferiori ai bilanci ordinari e straordinari amministrati. Anche qui, la “*storia*” della previsione ci fa pensare che il Legislatore proponente voglia intendere una sorta di garanzia fideiussoria a tutela dei patrimoni dei condomini amministrati, diversamente la previsione del massimale sarebbe superflua; il condizionale è comunque d’obbligo vista la genericità della formulazione letterale! Nel caso, chi mai potrà prestare le garanzie patrimoniali necessarie ad ottenere fideiussioni e / o garanzie assicurative di simili importi ! dovendo comunque, pensare e sperare, che le assicurazioni mantengano sostanzialmente inalterati gli “*standard*” di garanzie necessarie ad ottenere tali fideiussioni. Ove si volessero veramente tutelare i condomini non sarebbe stato forse più opportuno ragionare su garanzie d’importi “*standard*” (eventualmente scaglionati in relazione al volume d’affari dell’Amministratore) in considerazione dell’indubbia delicatezza del lavoro di chi gestisce importanti somme di denaro ? l’esistenza di una garanzia per importi tipo 250.000 / 300.000 euro, sulla falsa riga di quanto avviene in altri stati, potrebbe rappresentare quel livello “*strutturale*” dell’Amministratore, tale da scoraggiare gli improvvisati e nel contempo garantire l’utenza ove collegato ad un sistema di controllo che al primo “*campanello d’allarme*” si possa attivare per verificare l’operato dell’Amministratore.

Ove poi il Legislatore proponente volesse intendere una mera polizza assicurativa professionale (che come tale è risaputo non copre il dolo!) non si comprende francamente, l’utilità e l’economicità del richiamo all’ammontare dei bilanci formulati. Non possiamo esimerci dal rilevare che, già normalmente, chi svolge professionalmente l’attività di Amministratore, anzitutto nel proprio interesse, è assicurato e che nessuna norma pone un divieto all’Assemblea di prevedere la copertura assicurativa dell’Amministratore come requisito fondamentale per l’affidamento dell’incarico allo stesso.

Del tutto singolare è poi la previsione dell’opzionalità della richiesta (“*ove richiesto*”), specie se si consideri che trattasi indubbiamente di una garanzia rispetto ai diritti dei singoli condomini; quindi con che maggioranza si potrà mai deliberare la richiesta ? altri problemi interpretativi .....

Il proposto articolo 1134 c.c. prevede, poi, la possibilità per il condomino di diffidare l'Amministratore che non pone in esecuzione una delibera assembleare e nel caso, trascorsi trenta giorni, eseguirla direttamente; ma nell'ipotesi chi accerterà la presenza dei requisiti imposti dalle normative di sicurezza ! chi risponderà di eventuali mancanze ! chi coordinerà i lavoratori nel Condominio ! e nel caso più condomini procedano simultaneamente !

3) L'inserimento dei conduttori nella compagine condominiale

Il conduttore viene inserito nella compagine condominiale con la conseguente translazione sull'Amministratore degli oneri della Sua gestione rispetto alla convocazione dell'assemblea, all'esazione delle quote condominiali da questo dovute ed alla sua "vivibilità" nel contesto condominiale.

È difatti previsto che nel caso l'immobile sia locato (indipendentemente dal tipo di locazione e dal numero di locatari) il diritto di voto per l'ordinario spetterà agli inquilini resi coobbligati solidalmente con il proprietario al pagamento alle spese condominiali afferenti all'ordinaria amministrazione. Si pone così, a carico dell'Amministrazione (e per conseguenza, a ricaduta, su tutta la collettività condominiale, anche in termini di spese!) un dovere di conoscenza in merito alle locazioni che i privati, di loro arbitrio concluderanno, come pure di esazione da soggetti terzi alla compagine condominiale, sia pure coobbligati in solido con i proprietari; e la privacy ! sempre di conseguenza !

Si pensi infine allo scontro d'interessi che l'Assemblea di condominio dovrà sopportare: i proprietari interessati a non eseguire opere straordinarie a scapito di maggiori costi di mantenimento e gli inquilini viceversa interessati ad opere straordinarie per risparmiare sull'ordinario.

E' poi previsto (proposto art. 1129) che, pena la responsabilità dell'Amministratore per eventuali danni, quest'ultimo debba agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati al Condominio, ai sensi dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione al c.c., entro quattro mesi dal momento in cui il credito è divenuto esigibile.

Ad ogni buon conto non ci si può esimere dal rammentare che già per le vigenti norme l'Amministratore è responsabile per un corretto e tempestivo recupero dei crediti; perché mai rimarcarlo !

\* \* \*

Ma veniamo ora alle tre proposte positive contenute nei progetti di riforma della norma di cui mi sono riproposto di evidenziare.

1) Gli Impianti Unitari

La proposta riformulazione dell'articolo 1117 c.c (punto 3) prevede la proprietà comune degli impianti c.d. "unitari" fino al "punto di utenza". Pare, se così come appresso interpretabile, risolversi, la

dibattuta problematica dell'imputabilità dei costi per la manutenzione di quei tratti d'impianto a servizio di un solo immobile, posti al di fuori della proprietà esclusiva, che nella vigente formulazione dell'articolo 1117 c.c., potrebbero presumersi condominiali sino all'ingresso nelle singole proprietà esclusive (“*gli impianti sono condominiali sino alla diramazione ai locali di proprietà esclusiva*”). Si pensi, ad esempio, agli impianti di riscaldamento o idrici ove vi sono ampi tratti di tubazione, passanti per le aree comuni, tra il contatore individuale e l'entrata nelle rispettive proprietà a servizio di solo questa unità immobiliare. Pertanto, se per “*punto di utenza*” si dovrà intendere il contatore, la condotta da questo in poi, indipendentemente dall'area privata o comune attraversata dovrà intendersi di proprietà esclusiva, posto che la condominialità dell'impianto si arresta al citato “*punto di utenza*”. In realtà, il problema dell'imputabilità dei costi è già oggi risolto alla luce dell'articolo 1123, secondo comma c.c., per il quale se le cose sono destinate ad una diversa utilità (nel caso dei singoli) le spese sono ripartite secondo il diverso uso.

#### 2) Conto corrente riservato per ogni Condominio

È prevista l'obbligatorietà di far transitare le somme ricevute dai condomini ed i pagamenti ai fornitori su un apposito conto corrente intestato al Condominio; Ciò è da tempo, comunque, indice di una buona gestione condominiale e per converso di *mala gestio* nel caso l'Amministratore, quantomeno, non sottoponga la richiesta di apertura di un conto corrente ai condomini; eventualmente, poi, negata dagli stessi.

#### 3) Esercizio dell'attività Amministrativa

È previsto che, l'Amministratore condannato con sentenza definitiva vuoi alla pena della reclusione, non inferiore a due anni, per un delitto non colposo contro la pubblica amministrazione, contro la fede pubblica o contro il patrimonio, vuoi alla pena della reclusione per un delitto non colposo contro il patrimonio commesso nell'esercizio dell'attività di Amministratore di condominio, non possa essere iscritto al promosso registro presso la Camera di Commercio, quindi assumere o mantenere l'incarico di Amministrazione.

### **c) Conclusioni**

È auspicabile una riforma della materia che, senza stravolgerne gli attuali contenuti od oltremodo appesantirli, con pericolosi dettagli, potenzi ed incentivi l'adozione di specifiche regolamentazioni condominiali, chiare ed unitarie indicazioni circa la tenuta della contabilità, soluzioni di controverse problematiche (quali quelle inerenti ai balconi e tabelle millesimali – sorprendentemente non affrontati) accompagnata da una serena, ma distinta, riforma della professione che premi, la professionalità, conoscenza, correttezza e stabilità (anche economica) e punisca per converso coloro che

agiscono in maniera negligente e dolosa a discapito degli interessi degli amministrati. Bene il ricorso alle Camere di Commercio, ma accompagnamo il previsto Registro anche a requisiti culturali; ricordandoci che, ad oggi le Associazioni di Categoria, tutte, sono state le uniche a preoccuparsi della formazione ed aggiornamento professionale degli Amministratori.