

Guida breve al contratto di amministrazione condominiale

Il collegamento strutturale che sorge in virtù della comunione che ciascun singolo proprietario ha unitamente agli altri, sulle c.d. “parti comuni”, fa sì che sorgano dei vincoli giuridici a cui tutti i condòmini devono sottostare.

Più semplicemente, non risulta sufficiente essere ad esempio proprietari del proprio appartamento per poter godere dei locali della portineria, del pianerottolo, dei cortili come meglio si desidera e senza limite alcuno, ma occorre coordinarsi con le esigenze di tutti gli altri condòmini.

Ciascuno ha infatti il diritto di godere delle parti comuni dell’edificio in proporzione al valore del bene che gli appartiene (a tal fine si usano le tabelle millesimali, sistema di ripartizione delle spese che individua il valore della singola unità immobiliare in relazione alle parti comuni dello stabile in misura, definita dalla legge, appunto millesimale), avendo però al contempo il dovere di contribuire alla gestione e alla conservazione delle stesse.

Non a caso tecnicamente si definisce – come si è detto – il Condominio come una “comunione forzosa” da cui il singolo condòmino non può sottrarsi rinunciando alle cose comuni.

Precisato dunque che tutti, all’interno di un Condominio, devono collaborare, e preso atto come nella prassi molto spesso, mettere tutti d’accordo a tal fine sia molto complesso – tant’è che il Condominio è notoriamente tra le principali fonti di controversie giudiziarie – se il Condominio è formato da più di quattro condòmini, viene nominato un Amministratore, che agisce come se fosse un “mandatario”, su indicazione e nell’interesse del Condominio (nel caso di un numero di proprietari inferiore a 4, questi potranno provvedere autonomamente alla gestione delle parti comuni).

Allo svolgimento delle sue funzioni e in generale all’intera attività del Condominio si applicheranno le regole del Codice civile che, dall’art. 1117 sino all’art. 1139, detta tutta la disciplina di riferimento.

Le disposizioni generali del Codice civile sono integrate dall’insieme di regole che autonomamente i condòmini decidono di darsi per far fronte alle svariate esigenze concrete che possono insorgere. Queste regole vengono inserite nel “Regolamento di condominio” – obbligatorio quando vi sono più di 10 condòmini – con il quale si determinerà l’uso delle parti comuni, la ripartizione delle spese, le norme di tutela del decoro dell’edificio e quelle relative all’amministrazione, e quanto necessario a soddisfare le esigenze comuni, senza che con esso si possano in alcun modo pregiudicare i diritti dei singoli o si possa derogare a norme disposte dalla legge.

Quando i condòmini, riuniti in assemblea, avranno scelto il professionista (l’Amministratore) a cui affidare la gestione del proprio Condominio, dovranno provvedere a formalizzare l’incarico mediante la sottoscrizione di un contratto con il quale si stabiliranno le condizioni e le modalità con cui l’Amministratore dovrà svolgere il proprio compito.

Parti di questo contratto di amministrazione condominiale saranno l’Amministratore nominato e il Condominio, che deciderà e agirà per mezzo dell’assemblea condominiale, organo sovrano che, attraverso un sistema democratico di maggioranze determinato dalla legge, garantisce la corretta gestione del Condominio. Più sarà chiaro il contratto, minore sarà il rischio di fraintendimenti o inadempienze o peggio di controversie, tra Condominio e Amministratore, o ancor peggio, tra condòmini stessi, il contratto in commento – realizzato tenendo in considerazione le esigenze che generalmente sorgono in sede di affidamento dell’incarico all’Amministratore ma soprattutto dei problemi che possono svilupparsi nella quotidianità condominiale tra le Parti – può essere a tal fine uno strumento opportuno di definizione dei rapporti con l’Amministratore, da integrare, arricchire e armonizzare con il Regolamento condominiale che appunto dovrà contenere disposizioni compatibili con esso, e allo stesso modo dovrà essere compilato in maniera per quanto più possibile esaustiva e soprattutto chiara e di facile comprensione.

Si tenga presente che – in sede di assemblea convocata per la nomina dell’Amministratore – sarà opportuno compilare in maniera dettagliata il relativo verbale e la delibera che sarà allegata al contratto quale parte integrante, riportando chiaramente intervenuti e sistema di maggioranze adottate. Ciò contribuirà a escludere dubbi di legittimità (e quindi impugnabilità) dei successivi passaggi.

Per lo stesso fine è previsto l'inserimento del riferimento alla delibera condominiale a inizio contratto che serve appunto a esplicitare la legittimità dei poteri con cui il Condominio – e non il presidente dell'assemblea o il segretario, che non hanno poteri rappresentativi in senso stretto – nomina l'Amministratore con una sorta di mandato collettivo. Ciò precisato, si osserva quanto segue ai fini di una maggiore chiarezza sui singoli articoli del contratto.

Art 1.

I commi 3 e 4 dell'art. 1 chiariscono aspetti focali dei rapporti con l'Amministratore, contrattualizzando una regola espressa dalla giurisprudenza che esige appunto che, alla scadenza del mandato, l'Amministratore continui a svolgere il suo mandato per l'ordinaria amministrazione (con diritto al relativo compenso) finché non sopraggiunga il nuovo Amministratore, salvo che l'assemblea si sia espressa per l'immediato e definitivo allontanamento. Ciò al fine di evitare un vuoto gestionale del Condominio nelle more del passaggio di consegne tra vecchio e nuovo Amministratore. È altresì previsto, anche ai fini di assicurare la migliore trasparenza, che l'Amministratore uscente consegni tutti i documenti (ad es. elenco e indirizzario dei condòmini, tabelle millesimali e regolamento in originale, registri dei verbali d'assemblea, contratti di utenze condominiali, certificazione di impianti, ecc.) di cui è venuto in possesso durante lo svolgimento del suo mandato al nuovo Amministratore, al fine di porlo nelle condizioni di svolgere in maniera completa e continuativa il proprio incarico. Detta previsione trova rispondenza anche nell'art. 1713 c.c., che in materia di mandato, disciplina che per analogia si applica all'amministratore condominiale, prevede per il mandatario l'obbligo di restituire tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato.

La mancata previsione di un preciso termine massimo entro cui bisogna provvedere a detta consegna è dovuta al fatto che, trattandosi di un modello di contratto adattabile a situazioni eterogenee, sarebbe risultata limitativa la relativa precisazione temporale. Ciò non esclude tuttavia che il singolo Condominio, nell'adottare il contratto, possa esplicitare un termine, che si consiglia di fissare in misura non inferiore ai 30 giorni. Nel caso in cui l'Amministratore non provveda alla consegna, il Condominio potrà agire giudizialmente al fine di ottenere forzatamente tutto il materiale richiesto e non consegnato.

Art. 2.

Il Codice civile prevede che l'Amministratore di Condominio possa essere revocato – in qualsiasi momento e senza che necessariamente sussista una giusta causa– sia dal Condominio stesso sia, su iniziativa anche di un solo condòmino, dall'Autorità giudiziaria nel caso previsto dall'art. 1129 c.c.

Nel primo caso, in particolare, che ricorrerà quando sarà venuto meno il rapporto fiduciario tra le Parti, resta chiaro che all'Amministratore revocato spetterà in ogni caso il compenso per l'opera svolta, nonché il rimborso delle eventuali anticipazioni.

Il contenuto dell'art. 2 riassume inoltre le ipotesi di revoca c.d. "giudiziale" distribuite nel Codice civile in più articoli che appunto contemplano la revoca nel caso in cui, *ex art. 1131 c.c.*, l'Amministratore sia convenuto in giudizio per il Condominio, la citazione ecceda le sue competenze e questi non informi di ciò il Condominio, o ancora, come nei casi previsti nell'art. 1129 c.c., in cui per due anni non abbia reso conto della sua gestione o vi sia il sospetto di irregolarità. In questi casi, come anticipato, si potrà ricorrere al giudice per revocare l'Amministratore.

Si ribadisce come non esista una elencazione delle ipotesi di revoca tassativa, in quanto appunto, come già precisato, al di là di queste ipotesi, il Condominio *ex art. 1129 c.c.*, può revocare per altre e svariate ragioni l'Amministratore.

Art. 3.

L'Amministratore di Condominio assume, al momento del ricevimento dell'incarico, una serie di obblighi attinenti il proprio mandato a cui deve adempiere in maniera diligente, ossia impiegando quello sforzo necessario al fine di soddisfare l'interesse del Condominio, che non corrisponde alla "diligenza del buon padre di famiglia", ossia il risultato che può attendersi dall'uomo medio in generale, ma fa riferimento al livello più alto dell'art. 1176, comma 2, c.c., ossia la diligenza professionale valutata tenendo conto della tipologia di attività esercitata nello specifico. Ciò significa che all'Amministratore è richiesta particolare competenza e accortezza nello svolgimento della sua attività, che verrà valutata facendo riferimento al particolare settore condominiale. Il mancato rispetto degli standard legati alla professione di Amministratore comporterà un inadempimento, fonte di responsabilità per l'Amministratore.

Art. 4.

L'art. 4 esplicita un concetto che è in realtà insito nel meccanismo condominiale legislativo, ossia l'assunzione da parte dell'Amministratore, al momento dell'accettazione dell'incarico, della rappresentanza del Condominio, esercitabile, come sancisce l'art.1139 c.c., anche in giudizio per azioni concernenti il Condominio.

Artt. 5, 6 e 7.

In questi articoli è elencata una serie di attività che competono all'Amministratore. Non si tratta di liste chiuse, in quanto con essi si è provveduto a esplicitare delle ipotesi che spesso sono fonte di controversia, volendo così evitare che in merito alle stesse possano insorgere dubbi, ma rimane comunque salva la formulazione generale del comma 1 dell'art. 5, che fa carico all'Amministratore di svolgere «tutte le attività necessarie all'amministrazione e gestione del Condominio», con essa intendendosi anche quelle che non sono espressamente indicate. Integra il quadro delle competenze, sempre senza pretesa esaustiva, l'art.7, che prevede ipotesi in cui occorra intervenire giudizialmente ovvero vi sia un grave e imminente pericolo e l'assemblea non voglia o non possa deliberare tempestivamente.

A integrazione può sempre tornare utile l'eventuale Regolamento condominiale, che potrebbe esplicitare ulteriori competenze o disciplinarle in maniera più dettagliata.

Art. 8.

La gestione finanziaria separata è prevista al fine di prevenire confusioni di patrimoni o altre situazioni che potrebbero costituire un pericolo per la sana e prudente gestione del Condominio. A tal riguardo può essere consigliabile prevedere l'apertura di un conto *ad hoc* nonché l'espressa previsione della "gestione separata" anche nel Regolamento, a integrazione e rafforzamento di quanto previsto nel contratto, sebbene esso da solo possa bastare a vincolare in tal senso l'Amministratore.

Art. 9.

Con questa disposizione, nell'ottica di fornire uno strumento contrattuale equilibrato e sensibile alle esigenze di entrambe le parti, si vuole offrire uno strumento di autotutela all'Amministratore il quale può esimersi dal compiere determinati atti a cui è delegato dall'assemblea se le ritenga illecite, illegittime o comunque contrarie alle regole di una corretta e diligente amministrazione.

Art. 10.

Richiama la disciplina nazionale in materia di trattamento dei dati personali di cui necessariamente l'Amministratore viene in possesso nello svolgimento del suo mandato e sul quale ha avuto modo di esprimersi il Garante per la protezione dei dati personali, il quale con parere del 18 maggio del 2006 ha chiarito che «la legge sulla privacy non pone ostacoli all'applicazione delle norme del Codice civile riguardanti il condominio degli edifici, sottolineando comunque la necessità che vengano raccolti e utilizzati solo i dati personali necessari alla gestione amministrativa della proprietà. I condomini devono infatti essere considerati come contitolari di un medesimo trattamento e in quanto tali hanno il diritto di accedere e di ricevere le informazioni riguardanti l'amministrazione e il funzionamento del condominio».

Art. 11.

L'articolo prevede il compenso nella doppia ipotesi di ordinaria amministrazione e di straordinaria amministrazione, che spesso nella prassi non viene predeterminato, divenendo così fonte di controversia. Nel secondo caso in particolare, fissare a monte la percentuale da attribuire all'Amministratore può servire a escludere il rischio di speculazioni in sede di scelta delle offerte economiche relative a eventuali interventi di manutenzione da effettuare, evitando altresì che possano esserci dubbi circa il fatto che all'Amministratore condominiale, sebbene percepisca già un compenso, spetti un'ulteriore retribuzione nel caso in cui si debba occupare di ulteriori questioni che eccedono l'ordinarietà.

Art. 12.

Le controversie in materia di Condominio, dal marzo 2012, a seguito dell'introduzione del d.lgs. 28/2010, sono soggette all'obbligatorio tentativo di mediazione quale condizione di procedibilità per il giudizio. Non è possibile cioè adire direttamente un giudice ma occorre prima tentare di conciliare la controversia davanti a un mediatore. Ciò dovrebbe comportare un grande risparmio economico e di tempi per le Parti coinvolte. La mediazione avviene presso un organismo a ciò autorizzato dal Ministero di Giustizia, che può appunto,

grazie a questo articolo, già essere preindividuato all'atto di sottoscrizione del contratto, in modo tale che, nell'ipotesi in cui dovessero sorgere questioni in ordine al contratto e al rapporto da esso derivato, si saprà già a chi devolvere la risoluzione della lite.

Art. 13.

Con norma di chiusura il contratto fa salvo, per quanto non regolato dallo stesso, alle norme di legge vigenti in materia di Condominio.