



## FUMUS BONI IURIS Il Blog di Luigi De Valeri

[Home](#) [Profilo](#) [Pubblicazioni](#) [Contatti](#) [Archivio](#)

[Postilla](#) » [Generale](#) » [Il Blog di Luigi De Valeri](#) » [Diritto civile](#) » [Riforma del condominio. Le novità per l'amministratore.](#)

17 giugno 2013

# Riforma del condominio. Le novità per l'amministratore.

[Tweet](#)

La riforma del condominio, in vigore dal 18 giugno 2013, innova profondamente l'attuale normativa, soprattutto le **disposizioni che interessano l'amministratore del condominio** rivelando l'intenzione del legislatore di sollecitare la preparazione e l'aggiornamento professionale nell'interesse primario dei condomini e quindi di migliaia di italiani che vivono nei condomini.

La **Legge 11 dicembre 2012 n. 220**, modificando alcuni articoli del codice civile (C.C.) precisamente il libro III, titolo VII capo II dedicato al "**condominio negli edifici**" e delle disposizioni di attuazione, regola ora in modo puntuale i doveri dell'amministratore, stabilendone i requisiti, secondo tre direttive: la verifica della qualifica professionale e l'aggiornamento, la trasparenza della gestione e il controllo di questa da parte dei condomini.

E' confermata al novellato art. 1129, 15° comma, del codice civile l'applicabilità per il rapporto tra condominio e amministratore delle **norme sul mandato**, recependo da ultimo la decisione a sezioni unite della Cassazione n. 9148/2008, pertanto **l'amministratore può ritenersi un mandatario con rappresentanza con**

a.s.n. abilitazione scientifica nazionale, agente commercio, **agenzia**, albi, art. 33 Costituzione, art. 2229 codice civile, assemblea, banca,

**Cassazione**, cassazione lavoro,

## L'applicabilità degli artt. 1387 e ss. e 1703 e ss. C.C.

Le innovazioni introdotte dal legislatore hanno modificato una ventina di articoli del codice civile e quanto al tema in commento, gli artt. 1129 e 1130, gli artt. 1130 bis c.c. riguardante il "rendiconto" e 71 bis disp att. C.C. che elenca i requisiti richiesti al "nuovo" amministratore per svolgere il mandato e 71 ter disp. att. C.C. che regola l'eventuale attivazione del sito internet del condominio.

La disciplina del nuovo art. 1129 C.C. riguarda anche gli amministratori degli 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 e di quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali dell'edilizia residenziale pubblica.

L'auspicata creazione di un albo professionale con l'obbligo di iscrizione ai fini dell'esercizio della professione non si è concretizzata nonostante le ripetute sollecitazioni che si sono succedute negli anni.

Ecco le principali novità per l'**amministratore del condominio** a cominciare dalla nomina.

Il nuovo primo comma dell'art. 1129 C.C. stabilisce che **la nomina** diviene obbligatoria quando i condomini sono più di otto, in precedenza se erano più di quattro.

La maggioranza richiesta per la nomina è la maggioranza degli intervenuti in assemblea in una percentuale che rappresenti almeno il 50% del valore dell'edificio espresso in millesimi.

Nell'eventualità in cui l'assemblea non vi provveda il ricorso per la nomina può essere presentato anche da un solo condomino e dall'amministratore dimissionario al tribunale competente per territorio che deciderà in sede camerale.

L'incarico di amministratore dura un anno ed alla scadenza l'assemblea, come prevede l'art. 1135 n. 1 C.C., convocata dall'amministratore ogni anno deve esprimersi sulla conferma o revoca dell'amministratore.

Il quorum richiesto per la revoca è la maggioranza dei presenti e almeno 500 millesimi, se non viene raggiunta tale maggioranza l'incarico di amministratore è riconfermato per l'anno successivo nei pieni poteri (art. 1129, 10° comma C.C.).

L'accettazione deve avvenire in forma scritta a pena di nullità con un accordo che riporta l'entità del compenso pattuito con il condominio mandante.

La nomina del nuovo amministratore acquista efficacia nei confronti dei terzi dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea e non dal giorno in cui avviene il passaggio delle consegne con il precedente amministratore.

## I requisiti dell'amministratore condominiale.

L'art. 71-bis disp. att. C.C. introdotto ex novo dalla riforma indica al primo comma i requisiti richiesti all'amministratore per assumere il mandato, cinque di carattere morale e due di carattere professionale.

In particolare l'amministratore, oltre al godimento dei diritti civili per cui nei cinque anni precedenti non devono essere stati emessi nei suoi confronti provvedimenti di interdizione, inabilitazione o di fallimento, non deve aver subito condanne per reati che prevedono la reclusione dai due ai cinque anni, non deve essere sottoposto a misure preventive o di tutela e non deve essere annotato nell'elenco dei protesti cambiari.

commercio, commissione tributaria, contratto, CTP Viterbo, D.Lgs. 81/08, **datore**, decreto sviluppo, **fisco**, geometri, idoneità, immobili, imprese, INAIL, **infortunio**, IRAP, jobs act, **lavoratore**, lavoro, legge 220/2012, nomina, nullità, organizzazione autonoma, professionisti, **prowigione**, Rent to Buy, **ricorso**, riforma 2013, risarcimento danni, **sentenza**, **sicurezza lavoro**, società a responsabilità limitata, **socio**, termine, tribunale, vittime

PER APPROFONDIRE [VAI ALLO SHOPWKI](#) ➔



### [Collana "Formulari commentati del processo civile" \(3 volumi\)](#)

Consolo Claudio, Ferro Massimo, Mariconda Vincenzo, Pototschnig Paolo

Editore: **Ipsoa**

€ 480,00 (-25%) € 360,00



NOVITA'

### [Il Quotidiano Giuridico](#)

AA.VV.

Editore: **Wolters Kluwer Italia**

€ 250,00 +IVA (-52%) € 118,80 +IVA



### [Commentario breve al Codice Civile](#)

Quanto ai due **requisiti professionali l'amministratore deve essere diplomato e deve aver frequentato corsi di formazione iniziale e successivi corsi periodici di aggiornamento.**

Il possesso dei requisiti lettera f) diploma scuola secondaria e g) corso di formazione o attività di formazione in materia di amministrazione condominiale non è richiesto all'amministratore che sia stato scelto fra uno dei condomini o che abbia svolto l'attività per almeno un anno nel triennio precedente l'entrata in vigore della nuova legge, fermo restando l'obbligo di formazione periodica.

**La perdita di uno dei requisiti che possono definirsi "moralì", lettere a,b,c,d ed e) dell'art. 71 bis, causa la cessazione dell'incarico ed ogni condomino in tal caso potrà convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.**

Il condizionare l'esercizio della attività dell'amministratore come prevede l'art. 71 bis disp. att. C.C. al possesso di specifici requisiti provocherà in mancanza di uno solo di essi la nullità del contratto di mandato.

Il legislatore della Riforma ha riconosciuto anche alle persone giuridiche, società di persone o di capitali (Titolo V del Libro V del cod. civ.) la possibilità di essere nominate amministratori recependo l'orientamento di Cass. civ. Il n. 22840/2006 in cui si legge che "il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità, che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica". In caso di nomina di società il terzo comma dell'art. 71bis richiede che gli stessi requisiti del primo comma devono essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presterà i servizi.

Il legislatore al terzo comma dell'art. 1129 come novellato prevede l'obbligo per l'amministratore, all'atto della nomina e ad ogni rinnovo, di fornire ai condomini i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, la denominazione e la sede legale se si tratta di una società, l'indicazione dei locali in cui è possibile trovare il registro dell'anagrafe condominiale ed il registro dei verbali delle assemblee, indicando i giorni e gli orari in cui ogni interessato può prenderne visione o estrarne copia, firmata dall'amministratore, previo rimborso delle spese.

Altra novità rilevante è la "**possibilità**" per l'assemblea di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale per responsabilità civile relativa agli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

Da ciò se ne deduce la *non obbligatorietà per l'amministratore di stipulare una copertura assicurativa per la responsabilità professionale potendo non esserne richiesto dai condomini, scelta quest'ultima che personalmente sconsiglio sia ai condomini che soprattutto agli amministratori.*

Ma il legislatore va anche oltre a proposito di copertura assicurativa qualora sia pretesa dall'assemblea. Se successivamente alla nomina nel corso del mandato l'assemblea delibera l'esecuzione di lavori straordinari l'amministratore sarà obbligato ad adeguare i massimali della sua polizza e, si precisa, tale aumento dei massimali non dovrà essere inferiore all'importo di spesa deliberato e dovrà essere contestuale all'inizio dei lavori.

Infine è previsto dal 4° comma che qualora egli sia coperto da una polizza di assicurazione per la



Cian Giorgio

Cian Giorgio, Trabucchi Alberto

Editore: Cedam

Anno: 2016

Versione carta

€ 298,00 (-20%) € 238,40



[Ricorso civile per cassazione](#)

Chindemi Domenico

Editore: Altalex Editore

Anno: 2017

Versione carta

€ 49,00 (-15%) € 41,50



NOVITA'

[Agenda legale 2019](#)

Editore: Iproso

Anno: 2018

Versione carta

€ 50,00



[eBook - GDPR: il nuovo regolamento europeo sulla Privacy](#)

Marini Paolo

Editore: Iproso

Anno: 2018

Versione eBook

€ 14,90 +IVA

responsabilità civile professionale generale per l'intera attività svolta, questa deve essere integrata con una dichiarazione resa dall'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio, anche questa disposizione espressa in maniera non certo felice.

**Il 5° e 6° comma dell'art. 1129 .C.C. prevedono che l'amministratore ha il dovere di affiggere l'indicazione delle proprie generalità, del domicilio e dei propri recapiti in un luogo di pubblico accesso o di maggior uso comune nel condominio,** tale obbligo si estende, in mancanza dell'amministratore, alla "persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore", indicazione questa a dir poco vaga e che potrebbe riferirsi anche ad un collaboratore del suo studio o ad un condomino. Tale obbligo introdotto dalla riforma appare legato alla necessità dei terzi, dei condomini e loro aventi causa in caso di cessione dell'unità immobiliare e delle autorità di P.S. di conoscere i recapiti del soggetto che rappresenta il condominio.

Il 7° comma statuisce l'obbligo dell'amministratore di far transitare tutte le somme riguardanti la gestione del condominio su uno specifico conto corrente postale o bancario intestato al condominio, riconoscendo a ciascun condomino, a proprie spese, la possibilità di prendere visione ed astrarre copia della rendicontazione periodica.

L'intento perseguito è chiaramente la trasparenza della gestione di entrate ed uscite di somme pertinenti il condominio. Potremmo dire che la facoltà di ciascun condomino di prendere visione ed estrarre copia degli estratti conto rilasciati dalla Banca o da BancoPosta dovrebbe servire come deterrente per scongiurare eventuali "appropriazioni indebite" ex art. 646 codice penale (C.P.) da parte dell'amministratore.

Il legislatore anche in questo caso ha preso spunto dalla giurisprudenza, tra cui cito la recente *Cassazione civile, sez. I n. 7162 del 10.5.2012, secondo cui "pur in assenza di specifiche norme, l'amministratore è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su apposito e separato conto corrente per evitare sovrapposizioni e confusioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale od eventualmente quello di altri condomini, «senza necessità di espressa autorizzazione dell'assemblea.»*

L'ottavo comma dell'art. 1129 prevede che alla **cessazione dell'incarico, l'amministratore dovrà consegnare tutta la documentazione in suo possesso riguardante il condominio e i singoli condomini, nonché porre in essere tutte le attività ritenute urgenti per evitare pregiudizi agli interessi comuni precisando, con una disposizione del tutto criticabile, che costui per tale ulteriore attività non potrà pretendere compensi aggiuntivi.**

Quindi in regime di *prorogatio imperii* l'amministratore sarà tenuto a prestare la sua attività in forma gratuita fino alla nomina del nuovo amministratore.

E' opinione di chi scrive che, nei casi in cui non intervenga in tempi brevi la nomina del nuovo amministratore da parte dell'assemblea, l'amministratore cessato per revoca o non dimissionario non potrà essere tenuto sine die a prestare la sua opera gratis ed amore Dei e rimanere anche sottoposto alla relativa responsabilità civile e penale, per cui si ritiene, dopo aver adempiuto alle obbligazioni di restituzione dei documenti e di rendicontazione della gestione e quant'altro previsto dalle norme che regolano la cessazione del mandato,

decorso un congruo lasso di tempo senza che l'assemblea abbia provveduto alla nomina, costui possa percorrere la via del ricorso al Tribunale competente per territorio per chiedere la nomina di un amministratore giudiziario.

Fino ad oggi l'amministratore cessato dalla carica per scadenza del termine o dimissioni non doveva proseguire la gestione solo in caso di espresso dissenso dei condomini.

**In mancanza di riconsegna dei documenti e quant'altro in suo possesso l'amministratore subentrante, senza bisogno di una delibera autorizzativa, potrà chiedere al giudice un provvedimento cautelare d'urgenza ex art. 700 C.P.C. per ottenere l'ordine di consegna (Tribunale Bari 17 marzo 2010 n. 967).**

L'amministratore, che ex art. 1713 C.C. al termine del mandato deve rendere il conto e restituire al condominio mandante tutto quanto ha ricevuto a causa del mandato, ha il diritto al rimborso delle anticipazioni e delle spese sostenute per l'esecuzione del mandato (art. 1720 c.c.) ma non ha un diritto di ritenzione, non può trattenere la suddetta documentazione fino a quando non sia stato rimborsato delle somme anticipate al condominio ovvero liquidato dei suoi onorari.

Il nono comma dell'art. 1129 c.c. ha statuito l'onere per l'amministratore di agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati nel termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salvo espressa dispensa dell'assemblea e ciò anche in relazione all'art. 63, primo comma, delle disp. attuative del codice civile che prevede la concessione di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, per la riscossione dei contributi secondo il riparto approvato dall'assemblea.

**Il nuovo testo dell'art. 63 disp. att. C.C. prevede al punto 3 che l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato qualora questi non abbia effettuato il pagamento delle quote da un semestre, ad esempio il riscaldamento anche con l'apposizione di sigilli all'interno dell'appartamento del condomino inadempiente (Tribunale di Milano n. 11384/1998).**

Per quanto viceversa concerne i crediti vantati ad esempio da fornitori o ditte appaltatrici, nei confronti del condominio, la riforma ha previsto che l'amministratore è tenuto a comunicare i nominativi dei condomini morosi ai creditori non ancora soddisfatti che li richiedano.

L'articolo 63 delle disp. att. C.C. prescrive al primo comma tale obbligo all'amministratore mentre il 2° comma dispone che i creditori possano agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti solo dopo la preventiva infruttuosa escussione dei morosi attuando un principio di solidarietà passiva attenuato dal beneficium excussionis a favore degli adempienti.

In tal modo il legislatore ha disatteso l'ultimo orientamento delle sezioni unite della Cassazione, sentenza n. 9148/2008, favorevole alla parziarietà delle obbligazioni condominiali per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli condomini in proporzione delle rispettive quote.

La **revoca dell'amministratore** può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea ex art. 1129, 11° comma

C.C. quindi è confermata la revoca ad nutum anche prima della scadenza del termine, solitamente annuale. L'amministratore del condominio non ha diritto al risarcimento del danno ex art. 1725 c.c. previsto per il mandato qualora vi sia una revoca senza causa prima della scadenza del contratto (Cass. civ. 14472/1991). L'assemblea può deliberare la revoca ex art. 1129 C.C. «con le maggioranze previste per la sua nomina oppure con le modalità fissate dal regolamento condominiale» quindi con la maggioranza degli intervenuti e metà valore dell'edificio (1136, Il comma C.C.).

Nell'eventualità in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali ovvero in caso di mancata apertura del conto corrente condominiale anche il singolo condomino potrà chiedere la convocazione dell'assemblea per far interrompere la violazione e revocare l'amministratore.

Ogni condomino, statuisce l'undicesimo comma del nuovo art. 1129 C.C., senza passare per la delibera assembleare, con ricorso potrà adire l'autorità giudiziaria per la revoca, quando l'amministratore non comunicò, senza indugio, all'assemblea la notifica di una citazione o altro provvedimento al condominio che esorbita le sue attribuzioni (art. 1131 co. 4 C.C.), non renda il conto della gestione ovvero in presenza di gravi irregolarità indicate in otto punti nel dodicesimo comma dell'art. 1129 c.c.

In caso di gravi irregolarità fiscali o mancata apertura del conto corrente condominiale il singolo condomino dovrà prima chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare tale violazione e porre all'ordine del giorno la revoca.

Se l'assemblea non revoca il mandato il condomino potrà agire in giudizio e, nell'ipotesi di accoglimento della domanda, il condomino-ricorrente, per le spese legali, avrà un diritto di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta potrà rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Le **gravi irregolarità che causano la revoca dell'amministratore** sono indicate in otto punti nel comma 12 dell'art. 1129 c.c. ovvero: non aver convocato l'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale e il reiterato rifiuto di convocarla per disporre la revoca e la nomina del nuovo amministratore o nelle altre ipotesi previste dalla legge; la mancata esecuzione dei provvedimenti giudiziari e amministrativi e delle deliberazioni assembleari; la mancata comunicazione all'assemblea delle citazioni o dei provvedimenti che hanno un contenuto eccedente le attribuzioni dell'amministratore; la mancata notizia ai condomini della convocazione in giudizio per la revisione dei valori millesimali, la mancata diligenza nelle azioni giudiziarie contro i condomini morosi e nelle conseguenti esecuzioni coattive; l'aver consentito la cancellazione dai registri immobiliari delle formalità per un credito insoddisfatto; una gestione delle entrate e delle uscite idonea a generare possibile confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale dell'amministratore o di altri condomini; non aver curato la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, di quello di nomina e revoca dell'amministratore e di quello di contabilità; non aver fornito al condomino che ne faccia richiesta la documentazione sul pagamento delle spese condominiali e su eventuali giudizi in corso; l'omessa, incompleta o inesatta documentazione dei dati dell'amministratore in sede di nomina o rinnovo dell'incarico.

**Il compenso dell'amministratore** (art. 1129, 14° comma C.C.) deve essere determinato all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, specificando a pena di nullità e analiticamente l'importo dovuto per l'attività svolta, rectius da svolgere, il suo ammontare è rimesso alla discrezionalità delle parti.

L'amministratore non ha diritto ad onorari aggiuntivi a quanto pattuito, secondo l'orientamento giurisprudenziale, il compenso spettante all'amministratore per lo svolgimento di un'attività connessa ed essenziale all'esecuzione dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, deve ritenersi compreso nel corrispettivo fissato al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale (Cass. civ. n. 10204/2010).

Nulla vieta che l'assemblea condominiale, per mezzo di una specifica delibera, riconosca all'amministratore degli ulteriori compensi per specifiche prestazioni.

### **Le attribuzioni ex art. 1130 C.C.**

Va premesso che le disposizioni dell'art. 1130 C.C. "attribuzioni dell'amministratore" non rientrano tra quelle assolutamente inderogabili in quanto il regolamento condominiale o l'assemblea potrebbe approvare compiti più vasti o non coincidenti con quelli indicati all'art. 1130, ciò si ricava dal tenore del successivo art. 1131 C.C. "rappresentanza" in cui è prevista la possibilità per l'amministratore di ricevere un potere di rappresentanza al di sopra dei limiti previsti dall'art. 1130 quando si fa cenno ai "maggiori poteri conferiti all'amministratore dal regolamento di condominio o dall'assemblea."

La nuova formulazione dell'art. 1130 C.C. conferma gli incumbenti attuali aggiungendone altri indicati ai punti da 5 a 10 (e l'inottemperanza ai n. 6, 7 e 9 costituisce motivo di revoca).

Quanto all'obbligo di eseguire le deliberazioni dell'assemblea condominiale va ricordato che non sussiste nei casi in cui l'esecuzione comporti la violazione di norme imperative, ad esempio nel caso di una delibera che preveda la realizzazione di opera edile abusiva, nulla per illiceità dell'oggetto o che, posta in esecuzione, metta in pericolo la sicurezza del fabbricato (Cass. civ. II 1626/2007).

L'amministratore, dispone il n. 10 dell'art. 1130, dovrà redigere il rendiconto condominiale annuale e convocare l'assemblea ogni anno per l'approvazione del conto, regolato ora nei contenuti analiticamente dal nuovo art. 1130 bis C.C., non oltre 180 giorni (dalla chiusura dell'esercizio n.d.r.).

### **Gli adempimenti fiscali.**

La Riforma prevede l'obbligo a carico dell'amministratore, che deve tenere la contabilità, di rispondere alle eventuali richieste avanzate dagli Uffici finanziari concernenti dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale (art. 32, comma 1, n. 8-ter, D.P.R. n. 600/1973), comunicare annualmente all'anagrafe tributaria i beni ed i servizi acquistati dal condominio, nonché i dati identificativi dei fornitori (art. 7, comma 9, D.P.R. n. 605/1973). L'amministratore inoltre dovrà versare la ritenuta d'acconto Irpef sui pagamenti effettuati dal condominio e sui compensi professionali percepiti dallo stesso (articoli 23,25 D.P.R. 600/1973).

**La novità della tenuta dei registri obbligatori** ex art. 1130 c.c.: registro anagrafe condominiale (n. 6), registro verbali delle assemblee, registro nomina e revoca amministratore e il registro di contabilità (n. 7).

La tenuta del **registro dell'anagrafe condominiale** è una delle principali novità introdotte dal legislatore, che anche grazie a tale innovazione trasforma l'amministratore in un solerte funzionario dello Stato e direi in primis dell'agenzia delle entrate, esso deve riportare le generalità dei singoli proprietari nonché dei titolari dei diritti reali e personali di godimento, il loro codice fiscale, residenza o domicilio, i dati catastali di ogni singola unità

immobiliare, nonché ogni altro elemento concernente le condizioni di sicurezza, dizione anche questa del tutto vaga che potrebbe interpretarsi come acquisizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti presenti negli appartamenti.

Ricade sui condomini l'onere di comunicare all'amministratore in forma scritta ogni variazione entro sessanta giorni. Nell'ipotesi di mancanza parziale o totale dei dati indicati l'amministratore deve chiederli ai condomini con raccomandata, decorsi trenta giorni dalla mancata o incompleta risposta egli è tenuto ad acquisirli consultando i pubblici registri potendo poi addebitarne il costo agli inadempienti.

Si può ritenere che questo registro persegue l'intento primario di risolvere le problematiche connesse alle convocazioni inviate a soggetti che non risultano condomini o non rientrano tra i legittimati passivi alla convocazione oppure per evitare l'avvio di azioni di recupero del credito verso soggetti pur abitanti nel condominio che non hanno alcun diritto di proprietà in relazione all'appartamento in cui vivono.

L'altra novità è inerente la tenuta del **registro di contabilità**, dove sono annotati, entro trenta giorni, i singoli movimenti di entrata e di uscita sul conto corrente condominiale.

Inoltre la riforma impone la tenuta del **registro di nomina e revoca dell'amministratore** che deve contenere le variazioni cronologiche nonché gli estremi di eventuali decreti giudiziari di nomina e revoca e del **registro dei verbali delle assemblee** a cui va allegato il regolamento condominiale, le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le delibere e le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne avanzino richiesta.

#### **Obbligo di conservazione della documentazione condominiale.**

Spetta all'amministratore, inoltre, la tenuta e la conservazione dei documenti inerenti la gestione condominiale, come è noto ogni condomino ha facoltà di ottenerne l'esibizione in qualunque momento quindi non solo in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea.

Questo decisivo diritto trova fondamento nel rapporto di comproprietà di ogni condomino con la complessiva documentazione della gestione condominiale, vi è pertanto una esigenza dei condomini di conoscere gli atti condominiali per valutare l'attività gestionale dell'amministratore ed essere in grado in sede assembleare di poter manifestare le eventuali perplessità sulla gestione da cui l'eventuale mancata approvazione del rendiconto al termine di ogni anno di esercizio.

Infine il nuovo art. 71ter delle disp. Att. C.C. prescrive all'amministratore, se deliberato dall'assemblea a maggioranza qualificata ex art. 1136, 2° comma C.C., di attivare un **sito internet del condominio**, a spese dei condomini, che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare, una disposizione al passo con i tempi con un'opportunità che a mio parere andrà colta senza alcun dubbio dai condomini.

Dall'insieme delle disposizioni citate è ovvio dedurre un evidente favor del legislatore per la necessità e la scelta di affidarsi ad un **"amministratore professionista"**, preparato e aggiornato, recependo le sollecitazioni non solo della recente giurisprudenza, in primis Cass. civ. III n. 25251/2008, ma anche di molti condomini-proprietari, che come noto rientrano nella categoria dei consumatori ex art. 3 del D. Lgs. 206/2005 considerati alcuni tristi fatti di cronaca riguardanti sia condomini che terzi che forse potevano essere evitati preferendo la



preparazione dell'amministratore e le sue referenze all'economicità di talune nomine.

*Estratto della relazione tenuta nel corso della giornata di studio "Building Manager. Riforma del condominio. Una grande opportunità professionale per gli amministratori." organizzata dallo Studio Legale De Valeri con Groma srl e la Fondazione geometri, svoltasi a Roma il 21 maggio 2013.*

**Studio Legale De Valeri**

**www.studiolegaledevaleri.blogspot.it**

**Mail studiolegaledevaleri@gmail.com**

Lecture: **421012** | Comments: **164** |

[Tweet](#)

 Mi piace 115

 Share  Share

 E-mail

 PDF

 RSS

---

#### 164 Commenti a "Riforma del condominio. Le novità per l'amministratore."

1.  **RIZZOLI GIANLUIGI** scrive:

Scritto il 25-6-2013 alle ore 18:11


OTTIMO SOTTO TUTTI I PUNTI DI VISTA.CONDIVIDO APPIENO. SALUTI

---

2.  **mario** scrive:

Scritto il 25-6-2013 alle ore 22:11

La sua disanima sulla riforma del condominio per la posizione di amministratore mi è stata di grande aiuto per la professione... di amministratore. Tra l'altro trovandomi nella situazione descritta la contatterò per presentare al tribunale la richiesta di nomina di un amministratore giudiziario in un condominio che non si mette d'accordo per nominarlo.  
Grazie.

3.  **Andrea Zaleski scrive:**  
Scritto il 15-7-2013 alle ore 11:31


Che cosa succede all'amministratore protestato (visure effettuate per accertare esistenza requisiti) già in carica all'entrata in vigore della legge?

---

4.  **Avv. Luigi De Valeri scrive:**  
Scritto il 15-7-2013 alle ore 11:39


Ringrazio Gianluigi e Mario, che ho conosciuto di persona, per i feedback ricevuti sul blog e allo studio dopo il convegno di maggio, ricordo la mail [studiolegaledevaleri@gmail.com](mailto:studiolegaledevaleri@gmail.com) per gestire professionalmente le singole problematiche relative alla figura dell'amministratore di condominio. L'amministratore che perde i requisiti di legge ovviamente è passibile di revoca ma ciò ovviamente richiede che l'assemblea o i condomini si attivino con l'ausilio di un professionista che potrà assisterli.

---

5.  **Libero scrive:**  
Scritto il 1-8-2013 alle ore 23:00

Vorrei sapere se è obbligatorio avere un amministratore, anche se tutti i condomini sono d'accordo a gestirsi da soli. Grazie

---

6.  **Attilio Bissoli scrive:**  
Scritto il 12-8-2013 alle ore 10:34

Buongiorno.  
Vorrei sapere se in un condominio con 5 condomini ed in cui è già presente un amministratore è possibile revocare l'amministratore e farne poi senza.  
In tal caso, quale documentazione viene ad essere ancora obbligatoria e chi la tiene?

---

7.  **candido scrive:**

Scritto il 21-8-2013 alle ore 17:41

Anch'io vorrei sapere se uno stabile con 6 condomini in cui è già presente l'amministratore sia possibile revocare l'amministratore e farne senza.

In tale caso cosa deve fare il condomino che vuole non avere un amministratore?

Grazie.

---

8.  **candido scrive:**

Scritto il 21-8-2013 alle ore 17:42

Blog molto interessante e utile

---

9.  **Alessandro scrive:**

Scritto il 10-9-2013 alle ore 14:03

Abbiamo votato per la conferma DELL'AMMINISTRATORE.re con esito 200 mill. Favore conferma , 505 CONTRO la conferma, poi è stato nominato un nuovo Amm.re. Con oltre 700 mill.mi. Incarico accettato e verbalizzato.

Dopo 10 gg. Il vecchio Amm.re comunica che una delega per c/a 8 mill., non è regolare in quanto rilasciata da nominativo che ancora non aveva fatto il rogito, QUINDI LA MAGGIORANZA CHE HA VOTATO CONTRO LA CONFERMA, NON E' DI 505 ma di 497 mill.mi E PERTANTO INSUFFICIENTE ALLA REVOCA.

Domanda: è come dice l'ilife vecchio Amm.re ? E la prassi è comunque una impugnazione da fare in Tribunale, da parte del vecchio Amm.re o SOLA DA PARTE DI UN CONDOMINO? E fino al pronunciamento del Tribunale in carica rimane il NUOVO SMMINISTRATORE, oppure come dice il vecchio, rimane lui in proroga zio ?

Grazie

---

10.  **pasquale scrive:**

Scritto il 16-9-2013 alle ore 19:08

buongiorno:

il 15/07/2013 è stato nominato il nuovo amministratore. Il 17/07 gli vengono dati tutti i documenti della vecchia amministrazione.

vorrei sapere, se l'amministratore entrante, può spostare il conto corrente del condominio in un'altro paese, senza aver dato comunicazione... ne verbale, ne scritta ,ma soprattutto se vi sono degli accordi con scadenze da pagare urgenti

GRAZIE

---

11.  **Luigi Ruscello scrive:**

Scritto il 18-9-2013 alle ore 13:00

Ottima esemplificazione. Tuttavia, gradirei sapere quale sia la procedura da seguire per far dichiarare nulla la nomina dell'amministratore ai sensi del comma 14, dell'art. 1129 c.c., poichè, nel condominio di mio figlio, non credo il nuovo amministratore abbia seguito la nuova normativa. Egli, infatti, ha presentato un preventivo datato 10 giugno 2013 e una nota di accettazione il 24 giugno 2013 del seguente tenore:

«- Oggetto: Preventivo per incarico di amministratore di condominio

Presento migliore offerta per svolgere le funzioni di amministratore di condominio, avendo presente che le stesse sono svolte dal sottoscritto dall'anno 2002 con specifica organizzazione di persone e mezzi, tra cui idonea copertura assicurativa professionale.

Le attività comprese nell'offerta di gestione riguardano;

- 1) convocazione e tenuta assemblee ordinarie e straordinarie;
- 2) presentazione bilancio consuntivo annuale, bilancio preventivo annuale, ripartizione spese con tabelle millesimali;
- 3) esecuzione delibere assembleari ordinarie e straordinarie;
- 4) riscossione quote condominiali e pagamento spese condominiali;
- 5) cura rapporti con Pubblica Amministrazione inerenti la gestione ordinaria;
- 6) cura rapporti con i fornitori del condominio;

- 7) predisposizione e compilazione modelli F24 per pagamento ritenute d'acconto;
- 8) predisposizione e compilazione modelli per la trattenuta del 4% per prestatori di servizi al condominio.

Il compenso annuale richiesto per svolgere tale funzione ammonta ad euro 2.400,00 onnicomprensivo. Ad ogni buon fine, faccio presente, inoltre, che essendo iscritto regolarmente al collegio dei geometri, sono disponibile a prestare gratuitamente consulenza per ogni piccola problematica di carattere tecnico che possa interessare l'attività del condominio.

Benevento, 10 giugno 2013»

“Oggetto: accettazione incarico/chiarimenti al preventivo dell'8 giugno 2013

Con la presente, il sottoscritto \_\_\_ nel ringraziare per la fiducia accordata, dichiara di accettare l'incarico di amministratore del condominio ... conferito nell'assemblea dell'11/06/2013.

Allo stesso tempo, di seguito, procede a chiarire alcuni punti del preventivo presentato.’

Le attività indicate nel preventivo riguardano tutta la gestione del condominio sia essa ordinaria che straordinaria.

L'importo di € 2.400,00 è comprensivo di IVA e Cassa Previdenziale.

Benevento, 24 giugno 2013”

---

12.  **Jò scrive:**

Scritto il 23-9-2013 alle ore 15:24

Buongiorno, gradirei sapere se il bilancio preventivo di un condominio e' obbligatorio stilarlo per due anni o si può fare anche per uno. Perché secondo il nostro amministratore e ' obbligatorio farlo per due anni. Grazie

---

13.  **toselli luciano scrive:**

Scritto il 25-9-2013 alle ore 06:37

Buongiorno,

ho imparato quasi tutto su tabelle di proprietà,tabelle condominiali altre tabelle millesimali che possono coesistere con le precedenti.

In tutti gli articoli che riguardano gestioni condominiali fanno immancabilmente riferimento a tabelle

millesimali, mi chiedo LEGALMENTE UN AMMINISTRATORE PUO CONDURRE UN CONDOMINIO SENZA TABELLE ??? se si quali sono le ragioni che lo permettono ???

---

14.  **gianmarco scrive:**

Scritto il 25-9-2013 alle ore 10:49

scusate, ho un quesito: l'amministratore nella scelta dei fornitori e nelle spese "ordinarie" non è molto parsimonioso.

I singoli condomini hanno provveduto a contattare diversi fornitori, ed a fronte di una spesa complessiva di 10.000 € sono riusciti a risparmiarne 2.000 €.

Si oppone un terzo, dicendo fermi tutti non potete scegliere diversi fornitori, questa decisione deve essere presa solo ed esclusivamente dall'assemblea.

---

15.  **Francesco scrive:**

Scritto il 25-9-2013 alle ore 14:11

Gent.li dello studio legale De Valeri,

con delibera assembleare abbiamo deciso, in base all'art. 18 della riforma sul condominio, di interrompere il servizio idrico ad un condomino moroso da almeno tre anni. Questo condomino non paga alcun servizio: acqua, riscaldamento, condominio. L'amministratore ci ha detto che debbono passare almeno sei mesi dall'entrata in vigore della riforma (18 giugno scorso) prima di intraprendere qualsiasi azione di distacco. Noi altri condomini pensiamo, invece, che si possa agire subito dall'entrata in vigore della legge visto che il moroso sono già tre anni che non paga e quindi molto più del semestre previsto dall'art. 18 della riforma. Chi ha ragione noi condomini o l'amministratore? Grazie.

---

16.  **Luigi De Valeri scrive:**

Scritto il 25-9-2013 alle ore 14:55

Disponi di tutti i letteri del libro di Luigi De Valeri, Francesco che interrompe sul tempo della novità della

ringrazio tutti i lettori del blog, da ultimi Luigi e Francesco, che intervengono sul tema delle novità della riforma del condominio negli edifici per l'amministratore entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Non è permesso sul web agli avvocati per motivi deontologici e per correttezza nei confronti dei colleghi professionisti fornire pareri e consulenze in forma gratuita a richiedenti anonimi, peraltro se ciò dovesse accadere vi sarebbe anche il rischio di inesattezza a scapito di chi chiede in quanto pareri non basati sull'esame dei documenti citati, delibere assembleari ed altri.

Ovviamente tutti coloro che desiderano ricevere un parere/consulenza sulle varie problematiche condominiali potranno contattare lo Studio Legale De Valeri sia via mail [studiolegaledevaleri@gmail.com](mailto:studiolegaledevaleri@gmail.com) che ai recapiti telefonici indicati nel blog [studiolegaledevaleri.blogspot.it](http://studiolegaledevaleri.blogspot.it) per ricevere un preventivo del compenso e concordare le modalità del servizio professionale.

In ogni caso ....continue a seguire il blog Fumus Boni Iuris.

Aw. Luigi De Valeri

---

17.  **Giuseppe scrive:**

Scritto il 25-9-2013 alle ore 17:53

Per cortesia, vorrei sapere se un Amministratore di condominio può autorizzare dei lavori ad un condomino che prevedono occupazioni di suolo e interessamento di parti comuni del fabbricato senza averlo comunicato all'assemblea dei condomini.

Preciso che non è stato dato all'Amministratore alcun potere di rappresentanza al di sopra dei limiti previsti dall'art. 1130 C.C.

---

18.  **antonio 3 scrive:**

Scritto il 28-9-2013 alle ore 23:04

abito in un condominio con 10 appartamenti , oggi 9 condomini hanno eletto me come amministratore ,posso eseguire l'incarico ? tenendo presente che come condominio abbiamo solo il contatore enel dell'atrio.

19.  **fiore scrive:**

Scritto il 29-9-2013 alle ore 13:59

chiedo se un singolo condomino potrebbe attivare un conto corrente bancario on-line x attività spese condominiali a proprio nome in quanto non esiste un verbale di nomina (come non vogliono la figura dell'amministratore ma purtroppo obbligatoria in quanto 10 sono gli immobili), e la sottoscritta non è d'accordo, è obbligatorio il verbale di nomina amministratore anche per la domiciliazione della bolletta luce?, grazie

---

20.  **Giuseppe scrive:**

Scritto il 1-10-2013 alle ore 10:14

Buon giorno,

avrei un quesito da porVi.

Un condominio composto da 10 unità immobiliari ex case popolari dove 8 condomini hanno riscattato l'appartamento diventando di fatto proprietari, mentre 2 condomini continuano a pagare l'affitto all'Istituto Case Popolari.

Visto le ultime novità legislative è obbligatorio la nomina di un amministratore? E' obbligatoria la stipula di un'assicurazione dell'edificio?

Ringrazio anticipatamente per Vs cortese risposta e colgo l'occasione per porgere i miei più cordiali saluti.

Giuseppe

---


21.  **fiore scrive:**

Scritto il 1-10-2013 alle ore 14:20

chiedo se un singolo condomino potrebbe attivare un conto corrente bancario on-line x attività spese condominiali a proprio nome in quanto non esiste un verbale di nomina (come non vogliono la figura dell'amministratore ma purtroppo obbligatoria in quanto 10 sono gli immobili), e la sottoscritta non è d'accordo, è obbligatorio il verbale di nomina amministratore anche per la domiciliazione della bolletta luce? noi abbiamo in comune solo il contatore della luce per accesso ai garage nel seminterrato dell'immobile, grazie



---

22.  **ciriperu gabriel scrive:**


Scritto il 4-10-2013 alle ore 12:50

Buon giorno

vorrei sapere se e lecito che l'amministratore continua a mandarmi raccomandate di sollecito per pagamento di una morosità di un altro condomino, a mie spese anche se io gli ho risposto per iscritto che non ho intenzione di pagare.

GRAZIE

---

23.  **ciriperu gabriel scrive:**

Scritto il 4-10-2013 alle ore 12:54

L'assicurazione condominiale è obbligatoria per tutti gli condomini o facoltativa ?

GRAZIE

---

24.  **giovanni scrive:**

Scritto il 5-10-2013 alle ore 19:21

Ciao abito in un condominio di 6 appartamenti senza amministratore, e uno di questi proprietari è un avvocato, con casa di circa 150mq, e di circa 80mq di tavernetta 300mq di giardino ecc, ecc, fino a giugno tutte le spese condominiali erano divise in parti uguali, nel mese di luglio ho chiesto all'amministratore di turno di ripartire le spese condominiali in base ai millesimi, e per tutta risposta mi sono visto arrivare una raccomandata firmata da 4 condomini minacciandomi che se non pago sarò costretto ad agire per vie legali. La mia domanda è questa: posso io rifiutarmi di pagare finché non saranno applicate le tabelle millesimali, e posso io chiedere un amministratore condominiale?

---

25.  **luca scrive:**  
Scritto il 5-10-2013 alle ore 20:36

Ma dove sono le risposte a tutte le domande???

---

26.  **Pasquale scrive:**  
Scritto il 6-10-2013 alle ore 14:43

In teoria sembra tutto fattibile ma la realtà è ben altra vivo in un condominio dove il nostro bravo amministratore non indice assemblea di approvazione bilancio da 5 anni in poche parole l'ultimo bilancio risale a 6 anni fa dal suo predecessore qualcuno di voi si chiede e cosa avete fatto? gli abbiamo fatto causa con tanto di appello la sentenza in sintesi il giudice gli ha dato ragione dicendo che siamo noi che non abbiamo presenziato a queste ipotetiche assemblee dico così in quando da questo amministratore in cinque anni nessuno di noi a mai ricevuto convocazione di assemblea a voi le conclusioni ciao

---

27.  **Roberta scrive:**  
Scritto il 7-10-2013 alle ore 11:02

Buongiorno.

Anch'io vorrei sapere se in un condominio con 6 condomini ed in cui è già presente un amministratore è possibile revocare l'amministratore (che attualmente è un condomino) e non nominarne un altro. In tal caso chi tiene i conti quale documentazione è obbligato a tenere ( Es. libro verbale, conti correnti, fatture etc.) quali adempimenti fiscali e non deve rispettare?

---

28.  **Massimo scrive:**  
Scritto il 7-10-2013 alle ore 13:45

Vorrei sapere se l'amministratore può richiamare un condomino che stende i propri panni al di fuori del proprio balcone anche se all'interno di un cortile condominiale.


Praticamente affacciandomi al mio balcone debbo vedermi i panni stesi che potrei toccare allungando una mano.

Vorrei sapere cosa posso fare e se posso coinvolgere l'amministratore in questa vicenda.

Cordiali saluti

Massimo Chierici

---

29.  **salvo romano scrive:**

Scritto il 10-10-2013 alle ore 17:28

vorrei cortesemente sapere quanto segue:

se un condominio può gestirsi con un capo condomino facente parte del condominio e senza avere i requisiti richiesti dalla legge in particolare senza essere iscritto ad un albo e senza aggiornamenti , ma capace di gestire tale attività senza alcun onere – grazie

---

30.  **nicola scrive:**

Scritto il 12-10-2013 alle ore 19:30

Amministro un condominio di sei condomini. Debbo ugualmente provvedere, sia come amministratore che come delegato, provvedere al registro anagrafe condominiale? Grazie.

---

31.  **Gaudino scrive:**

Scritto il 13-10-2013 alle ore 10:36

in caso di lavori straordinari da effettuarsi nel condominio, può essere dato incarico tecnico di stima degli stessi e direzioni lavori ad un congiunto dell'amministratore.

---

32.  **Gaudino scrive:**

Scritto il 13-10-2013 alle ore 10:43

più specificatamente, in caso di lavori condominiali, non viene meno ( nel caso sopracitato di incarico ad un congiunto) il ruolo dell'Amministratore quale garante degli interessi dei condomini e controllore dell'operato della ditta appaltatrice e del direttore lavori?

---

33.  **igenia marini scrive:**

Scritto il 14-10-2013 alle ore 07:59

ho aperto un condominio di 4 condomini per avere c.f. e scaricare lavori di ristrutturazione.ora vorrei riconsegnare c.f. e sciogliere il condominio . come fare?

---

34.  **Gaetano scrive:**

Scritto il 16-10-2013 alle ore 16:46

Salve, risiedo in un condominio dove le somme sono versate su un cc Postale. Con la nuova legge posso richiedere all'amministratore i movimenti a mie spese. Posso registarmi sul sito postale e visualizzare tutti i movimenti senza autorizzazione dell'amministratore?

La ringrazio anticipatamente  
Gaetano

---

35.  **Alberto scrive:**

Scritto il 19-10-2013 alle ore 01:16

Buongiorno,

Nel condominio dove risiedo alcuni condomini risultano morosi nel 2007 e 2008, ma in regola negli anni più recenti.

Può l'amministratore accettare la destinazione delle quote ad anni determinati senza che questo rappresenti regolarizzare situazioni precedenti?

Grazie in anticipo.

Saluti

---

36.  **MICHELA** scrive:

Scritto il 22-10-2013 alle ore 09:44

come funziona questo sito interessantissimo?

dove trovo le risposte?

grazie 1000

---

37.  **andrea** scrive:

Scritto il 23-10-2013 alle ore 16:10

siamo un piccolo condominio composto da 4 condomini siccome da un po di tempo non si va più d'accordo come fare, si può nominare un amministratore anche se non è obbligatorio e fare di seguito un regolamento di condominio con relativi millesimali visto che fino ad oggi non esiste niente? grazie andrea

---

38.  **LEONARDO** scrive:

Scritto il 23-10-2013 alle ore 17:30

Un amministratore di un complesso commerciale, è anche proprietario di un'unità adibita ad ufficio ovvero sede della sua attività. Come amministratore può votare le delibere in quanto proprietario o siamo in un conflitto di interessi?

Grazie

---

39.  **MauroG scrive:**

Scritto il 24-10-2013 alle ore 00:22

Ho preso l'incarico di amministrare un condominio con sette unità abitative, quale proprietario di una delle unità. Un amministratore professionista ha consigliato questa soluzione affermando che in questo caso le formalità burocratiche sono semplificate. Vorrei sapere quali sono le formalità effettivamente richieste in questo caso. Grazie

---

40.  **mary scrive:**

Scritto il 24-10-2013 alle ore 21:15

buonasera, si può accreditare spese legali oltre la mansione disciplinare verso un condomino che usa rumori molesti in orari vietati dalle regole condominiali arrecando danni morali ad un altro condomino

---

41.  **gerardo scrive:**

Scritto il 30-10-2013 alle ore 01:03

Gerardo scrive, con la riforma del condominio del 18 giugno alla revoca / rinnovo dell'amministratore per il rinnovo è sempre valido un anno con 501/1000, grazie

---

42.  **gerardo scrive:**

Scritto il 30-10-2013 alle ore 01:04

Gerardo scrive, con la la riforma del condominio del 18 giugno alla revoca / rinnovo dell'amministratore per il rinnovo è sempre valido un anno con 501/1000,  
grazie

---

43.  **Aldo scrive:**

Scritto il 1-11-2013 alle ore 22:25

Salve e complimenti per questo interessantissimo ed utilissimo blog.

Vado subito al sodo proponendo una questione che tanto mi sta' a cuore quanto mi riesce difficile da sbrogliare. Dunque sono inquilino in una palazzina dove esiste un impianto di riscaldamento centralizzato a gas.

Le spese per l'impianto vengono ripartite in base ad una tabella condominiale stabilita circa 40 anni fa' e che ad oggi non e' stata mai modificata. Ritengo questa tabella non piu' valida in quanto circa 2/3 anni fa' su alcuni appartamenti del palazzo (almeno un paio) sono state effettuate delle ristrutturazioni comprendenti la sostituzione dei caloriferi con altri diversi dagli originali ,anzi qualche furbetto pare ne abbia montato addirittura qualcuno in piu'.

C'e' possibilita' di poter chiedere la modifica della tabella millesimale per la ripartizione delle spese di riscaldamento visto che gia' da qualche anno sto' pagando una quota che secondo me risulta inesatta? Inoltre proprio in questi giorni l'amministratore ha deciso di accendere l'impianto (dalle 18.00 alle 20.00) senza che sia stata chiamata un'assemblea preventiva per decidere le modalita' di accensione. E' obbligato l'amministratore ad indire una riunione prima dell'accensione dell'impianto? Se si, visto che in questo caso cio' non e' avvenuto, l'amministratore e' passibile di licenziamento per questa mancanza?

---

44.  **marco scrive:**

Scritto il 3-11-2013 alle ore 14:36

buon giorno,

desidero sottoporre alla Vostra attenzione una problematica riguardante la ripartizione delle quote condominiali a un condomino in ritardo nei pagamenti. Nella fattispecie, vorrei capire se un amministratore di condominio può attribuire il pagamento di quote condominiali dell'esercizio 2013 a quote non pagate nell'esercizio 2012; praticamente se i bimestri che pago alle scadenze dell'anno

corrente, possono essere attribuiti dall'amministratore a bimestri dell'anno precedente che non ho pagato e se si in base a quale riferimento normativo.

grazie, saluti.

---

45.  **Mimmo scrive:**

Scritto il 4-11-2013 alle ore 20:43

Buonasera. Condivido tutto. Ora chiedo in base alla riforma, nel mio caso siamo in 9 che paghiamo l'amministratore, esclusi altri 5 che hanno locale a piano terra con relative utenze acqua e fogna adibiti a Box e 1 senza utenze solo deposito. Chiedo non dovrebbero pagare L'amministratore anche i box che hanno le utenze?

---

46.  **carlo scrive:**

Scritto il 5-11-2013 alle ore 10:48

chiaro e preciso,  
ora chiedo: può un condomino avere dei dati precisi sull'impresa inviata dall'amministratore a svolgere lavori ordinari al condominio? (esempio spurgo rete fognaria) Quanto sopra per sapere se gli esecutori sono in regola con tutte le norme. O ciò rimane solo compito dell'amministratore?

---

47.  **pietro fattori scrive:**

Scritto il 6-11-2013 alle ore 12:49

Ottima presentazione.

Domanda su:

invio copia verbali di assemblee (ordinarie e straordinarie): se un condomino (e magari anche assente all'assemblea di suo interesse) chiede che gliene sia inviata copia per vie semplici -o per posta ordinaria, o anche per posta elettronica- con esclusione di invii per raccomandata (spesso, in particolare se è impiegata un'agenzia, diventa oneroso accordarsi per la consegna), l'amministratore può



acconsentire a questa "cortesia"?

---

48.  **CIOTOLA DANIELA** scrive:

Scritto il 7-11-2013 alle ore 12:39

buongiorno, io vorrei sapere se l'amministratore ha dei termini entro i quali notificare l'importo delle spese condominiali dopo la chiusura del bilancio. es. e' possibile notificare l'importo totale i primi giorni di luglio 2013 e determinare come ultima data delle singole rate il 30/11/2013.

Grazie

---

49.  **nicolini marcella** scrive:

Scritto il 16-11-2013 alle ore 14:08

Vorrei avere Sentenze recenti relative all'installazione da parte di un condomino di tende o tubature o altra struttura che pregiudicano gli altri condomini o almeno un solo condomino . Grazie

Marcella Nicolini

---

50.  **francesco** scrive:

Scritto il 27-11-2013 alle ore 17:53

Buongiorno, vorrei sapere se il nuovo amministratore incaricato da corretta delibera assembleare, deve per poter iniziare e continuare ad operare su c/c bancario intestato al condominio già in essere, deve avere una delibera assembleare favorevole in cui venga riportato la volontà dell'assemblea che il nuovo amministratore continui ad operare con un determinato tipo di conto corrente, o è solo uno scurpolo in più che amministratore e banca vogliono?

grazie

---

51.  **Adolfo scrive:**

Scritto il 27-11-2013 alle ore 22:57

oggetto : La legge 220 dell'11 dicembre 2012 art. 71 punto g, così descritta non è applicabile  
Mi chiamo Adolfo Tavano, sono un architetto e sarei interessato a svolgere il ruolo di amministratore di condominio. Dopo la pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 293 del 17 dicembre, la legge 220 dell'11 dicembre 2012 entrata in vigore il 18 giugno 2013 all'art. 71 vengono citati i requisiti dell'amministratore, al punto g) viene specificato l'obbligatorietà di frequentare un corso di formazione iniziale ed attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale in seguito.”  
Ma nella legge prima citata non viene citato: 1) la durata del corso di formazione 2) il programma del corso, 3) chi è abilitato a fornire tale formazione, un elenco rilasciato da un ente pubblico che lo certifica 4) la durata delle ore annuali dei corsi di aggiornamento.  
Senza tale specifiche si corre il rischio di frequentare corsi con scuole non abilitate che renderebbe il tutto nullo oppure corsi con ore differenti e programmi differenti, ecc..Nella legge 81/2008 sulla sicurezza ad esempio è tutto bene specificato.  
In merito a quanto descritto potrebbe fornirmi delle risposte ai miei interrogativi ?  
cordiali saluti

---

52.  **Claudio scrive:**

Scritto il 29-11-2013 alle ore 11:55

Buongiorno,  
abito in condominio di 6 unità e in assemblea abbiamo votato per gestione tramite amministratore con 5 voti + 1 contrario. Essendo meno di 8, quale è la maggioranza da seguire, assoluta o 50% + 1?

Grazie in anticipo per vs. risposta.

---

53.  **marina scrive:**

Scritto il 2-12-2013 alle ore 17:39

Buongiorno,

vorrei sapere se, in caso di revoca di un amministratore tre mesi prima della scadenza del mandato, è legittimo l'operato dello stesso che provvede (nel periodo di tempo di una settimana intercorrente tra la sua revoca con contestuale nomina del nuovo e il passaggio di consegne) a disporre, dal conto del condominio, un pagamento a suo favore, per di più di compensi relativi all'ultimo trimestre di mandato (non ancora maturato quindi), risultanti inoltre da un consuntivo/elenco fatture da pagare non approvato? Grazie per le cortesi risposte.

Marina

---

54.  **Andrea scrive:**

Scritto il 9-1-2014 alle ore 22:19

Sarei molto interessato a conoscere la sua risposta in merito alla domanda fatta da Adolfo al n. 51. Anche io sarei molto interessato in quanto non ho fatto nessun corso e vorrei sapere come fare. Sono anche io laureato in Economia e Commercio ed ho fatto l'Amministratore Delegato di società srl per quasi 20 anni.

---

55.  **Vincenzo scrive:**

Scritto il 12-1-2014 alle ore 14:56

Buongiorno,

da circa dodici anni "amministro" un condominio di dodici unità di una delle quali sono io stesso proprietario e condomino. Non abbiamo "MAI" avuto alcun problema e viviamo in una cosiddetta "isola felice", sempre d'accordo su tutto nell'interesse generale. Facciamo la pulizia della scala a turno e pago le spese di luce, acqua e assicurazione tramite una "raccolta" che faccio di volta in volta, tenendo su un apposito quaderno le spese sostenute. Gradirei sapere se, nonostante i miei amici condomini non lo ritengano assolutamente necessario...io debba aprire "comunque" un conto corrente per le spese suindicate. Naturalmente il condominio è fornito di regolare

codice fiscale e mi sono premurato di formare e custodire l'anagrafe condominiale.  
Ringrazio per l'attenzione. Distinti saluti.  
Vincenzo.

---

56.  **alessandro scrive:**

Scritto il 14-1-2014 alle ore 17:18

Sono un condomino che svolge le mansioni di amministratore, siamo 6 proprietari, in questo caso e' obbligatoio l'iscrizione all'ufficio delle entrate.

Grazie

---

57.  **Barbara scrive:**

Scritto il 15-1-2014 alle ore 13:41

Grazie per le importanti informazioni. Vorrei chiedere un consiglio a riguardo della situazione che sto vivendo. Vivo in un condominio di 6 unita' senza amministratore da sempre. Un proprietario fa da referente ma senza apertura conto condominiale ecc. Ogni anno ci chiede una somma per le spese della bolletta luce, della pulizia spurgo e del passo carraio. Il tutto in un prospetto indicativo senza fatture o ricevute pagamento effettuate. Non e' mai stata fatta un assemblea condominiale, passa lui porta a porta recando le informazioni ad ogni d uno in base a propria discrezione. Io vi abito dal 2011 e sino a marzo 2013 ho effettuato la pulizia delle scale per mia scelta, senso civico ed igiene in quanto mai nessuno le puliva. A marzo senza previa assemblea o comunicazione mi son ritrovata una condomine che puliva le scale la quale diceva di essere stata incaricata sotto retribuzione condominiale da questo referente a fare la pulizia due volte al mese per 3 ore complessive a 5,00 l ora e di aver firmato un contratto. Alla mia perplessita' mi sono rivolta al referente il quale m informa che alcuni condomini han deciso e stabilito inter-nos la cosa e che io avrei dovuto accettare la cosa e pagare la somma di 60 euro annuali in piu' per la pulizia delle scale. In oltre la signora e' stipendiata in nero senza assicurazione. Sono a chiedervi, che devo fare ed a chi posso rivolgermi per tutelarmi? Che obblighi ho in questa situazione come inquilina che paga affitto? Owiamente non ho pagato i 50 euro per la pulizia della scala nel 2013 in quanto ho continuato a pulirle io una volta ogni 3 mesi e non ho

versato i 60 euro previsti per la stessa cosa per l'anno 2014. Grazie ed in attesa di Vs. risposta porgo distinti saluti Barbara

---

58.  **Luigi De Valeri** scrive:  
Scritto il 16-1-2014 alle ore 14:28

Buon anno a tutti i lettori del blog.

Vi invito a contattare lo Studio Legale ai recapiti indicati in precedenza, vedi commento n. 16, per le consulenze personali relative ai vostri interventi.

Come per gli altri condomini e amministratori già ricevuti o che hanno inviato via mail incarico e documenti le vostre problematiche saranno gestite dai professionisti dello Studio.

Ad maiora.

Aw. Luigi De Valeri

<http://www.studiolegaledevaleri.blogspot.it>

---

59.  **tomaso** scrive:  
Scritto il 19-1-2014 alle ore 10:15

Buongiorno, vorrei sapere se la quota annuale pro-capite da versare all'amministratore si paga a tabella millesimale?

grazie e cordiali saluti

---

60.  **marta** scrive:  
Scritto il 23-1-2014 alle ore 10:31

Alcuni punti della riforma cambieranno sostanzialmente la gestione condominiale. Uno dei punti che mi ha maggiormente colpito è sicuramente tutto ciò che concerne l'amministratore. Per esperienza personale un po' di ordine in più non fa di certo male.

---

61.  **antonio scrive:**

Scritto il 24-1-2014 alle ore 17:17

la pregherei informarmi su quanto segue:

L'attuale amministratore in carica dal 2012, è responsabile della documentazione eserc.09/10/11  
posso io avere gli originali per un controllo?  
ringraziando le porgo distinti saluti.

---

62.  **sandra scrive:**

Scritto il 26-1-2014 alle ore 11:25

Buongiorno, non voglio dilungarmi sul quando come e perché, ma il mio problema è solamente di capire perché un amministratore ha bisogno di copia delle ricevute di versamento, non gli risultano i versamenti sul conto? Ogni anno per 4 anni (solo con me) saltuariamente, qualche bimestre non gli risulta e non fa altro che lamentarsi con il proprietario e dietro invito dello stesso le prime volte ho fatto fotocopia delle ricevute e consegnate, poi mi sono rifiutata e malgrado abbia già lasciato l'appartamento che avevo in locazione, ancora a oggi il proprietario mi chiede copia dei versamenti in quanto "dalla verifica contabile fornita dall'amministratore si evince che non sarebbero stati effettuati i versamenti relativi ai mesi .....". Mi sento in continuo ancora oggi "diffamata", in quanto il mio dovere l'ho assolto sempre. Se io ho utilizzato metodi tracciabili di pagamento, non sarebbe il caso che l'amministratore provvedesse in prima persona a verificare sul conto condominiale gli avvenuti pagamenti? Le chiedo cortesemente una sua risposta al riguardo. Distinti saluti

---

63.  **Sonia Federica Agostoni scrive:**

Scritto il 28-1-2014 alle ore 14:18

trovo interessante

---

64.  **Sonia Federica Agostoni scrive:**

Scritto il 28-1-2014 alle ore 14:20

trovo interessantissimo questo sito, ma dove trovo le risposte ai quesiti? Per esempio, il condomino nominato amministratore è esentato dagli aggiornamenti, ma deve comunque aprire la partita IVA?  
Grazie e saluti

---

65.  **Luigi Amone scrive:**

Scritto il 29-1-2014 alle ore 13:21

Buongiorno,  
vorrei delle informazioni riguardo ad un condominio nel quale , ci sono proprietari che affittano in modo non regolare ( in nero ) ad persone di indubbia moralità che disturbano il vicinato a tutte le ore di giorno e di notte con musica , urla , rumori , risse , ect...  
Inoltre vorrei sapere se l'amministratore è obbligato ad avere un registro dei contratti , ed a chiedere il rispetto delle norme igieniche e di sicurezza all'interno dei locali d'affitto ??? Quali sono gli organismi preposti a controlli a chi devo rivolgere per le segnalazioni per violazioni delle regole.  
L'amministratore è obbligato ad esporre il regolamento ( anche in diverse lingue ) nelle scale interne del condominio , per una migliore convivenza???

Grazie

luigi amone : 366 3420024

loredana abbagnano : 331 3523194 ( [labbagnano@hotmail.it](mailto:labbagnano@hotmail.it) )

---

66.  **rocco scrive:**

Scritto il 29-1-2014 alle ore 14:06

buon giorno vorrei sapere vivo in un complesso composto da 3 palazzi da 6 condomini e il giardino in comune a tutte e 3 le palazzine ogni palazzina potrebbe gestirsi da sola con amministratore interno

oppure un condomino solo puo amministrare tutto senza conto corrente

---

67.  **Luigi Amone scrive:**  
Scritto il 29-1-2014 alle ore 14:26

Buongiorno ,  
vorrei sapere se è vero che un Condominio Privato , in fatto di gestione della regolazzazione degli affitti è materia dell'Amministrazione Comunale / Sindaco / Polizia Locale della Città dove è ubicato ???

GRAZIE ..

[luigi.amone@icp.mi.it](mailto:luigi.amone@icp.mi.it)

[labbagnano@hotmail.it](mailto:labbagnano@hotmail.it)

---

68.  **Marina scrive:**  
Scritto il 14-2-2014 alle ore 16:07

Buon giorno vorrei sapere se in un'assemblea di condominio con presenti condomini per un totale di 458 millesimi e' possibile rinnovare la nomina dell'amministratore, e quali altri argomenti e' possibile votare in tale circostanze. Grazie

69.  **Titti scrive:**  
Scritto il 18-2-2014 alle ore 20:10

ci era stato fornito al momento della prima assemblea (2008) il "regolamento di condominio" con le relative tabelle millesimali.(piccola palazzina di 12 appartamenti e le masonette non erano state vendute;vendute di recente).I nuovi proprietari hanno fatto rifare le tabelle ad un loro tecnico (compiacente) e in assemblea ci hanno imposto le loro. L'amministratore ha detto che con le nuove disposizioni di condominio (13.06.2013) ed avendo la maggioranza devono essere applicate le nuove. A



me risulta che per modificare le tabelle serva sempre l'unanimità a meno che non venga dimostrato da coloro che intendono sostituire le tabelle originali con le proprie un grave errore. SERVE SEMPRE L'UNANIMITA'. grazie

---

70.  **altagracia scrive:**

Scritto il 18-2-2014 alle ore 20:55

B UONA SERA IO VORREI SAPERE DA VOI SI ES POSSIBILE .IO SO ARTIGIANA HO UNA ENPRESA DI PULISIA.ME CAPITATO DI RECENTE DA UN AMMINISTRATORE.QUE LUI VOLEVA QUE IO ABESE LE CHIAVE DEL CONDOMINIO DA LUI AMMINISTRATO DA LA ENPRESA QUE ABEBA FINITO EL CONTRATO...IO ME SONO RIFIUTATA A FAR LO SCANBIO DI CHIAVE DA ENPRESA A ENPRESA..LUI ME RIPOSE QUE DOVEVO CHIMARE LA VECHIA ENPRESA PER FARMI DARE LE CHIAVE..IO LEO DETTO QUE LE COSE NO FUNZIONANO COSI..VORREI SAPERE DA VOI SI ESISTE UNA LEGGE QUE DICE QUE E GUSTO CUESTO .SE LUI A ARGGIONE HO OSBAGLIATO IO ..PERQUE LE CHIAVE ME SONO ESTATA CONSEGNATA DA UN,ALTRA PERSONA I NO DA LUI..IO HO FATTO FOTO COPIA DELLE CHIAVE E LE O MANDATO UNA MAIL..CHIAVE CHE POI RESULTARANO SBAGLIATE,,SE GENTIRMENTE PODETE FARMI SAPERE SI E CORRETO UN CONPORTAMENTO DEL GENERE DA UN AMMINISTRATORE..GRAZIE MILE E BUONA SERA

---

71.  **Antonella scrive:**

Scritto il 19-2-2014 alle ore 16:43

dove trovo le risposte

---

72.  **Antonella scrive:**

Scritto il 19-2-2014 alle ore 16:43

dove trovo le risposte?

---

73.  **Stefania scrive:**

Scritto il 24-2-2014 alle ore 13:28

Salve

vorrei chiedere se il mio condominio con 6 unità con già l'amministratore professionista, possiamo revocarlo e fare da soli?

1) serve sicuramente una figura che faccia da amministratore, ed è già stato individuato;

2) è obbligatorio il conto corrente o si può fare un libretto postale intestato al nuovo amministratore invece che intestarlo al condominio, evitando spese superflue?

3) per la contabilità si può usare un semplice quaderno dove riportare verbali e movimenti di spesa o è obbligatorio un registro?

4) quale documentazione è obbligatoria?

Grazie

---

74.  **russi primiano scrive:**

Scritto il 8-3-2014 alle ore 13:21

sono proprietaria dell'appartamento sottostante – ho subito un danno dall'appartamento sovrastante – a chi denunciare l'amministratore dello stabile che rifiuta di farmi vedere il registro anagrafe dei condomini??

grazie grazie

---

75.  **mauro scrive:**

Scritto il 10-3-2014 alle ore 15:07

Salve vorrei sapere se in condominio con 10 appartamenti ci sono 6 condomini che non vogliono incaricare un amministratore perché abbiamo fatto sempre da soli. Si va incontro a sanzioni? Come

spiegarglielo ?

---

76.  **Michela scrive:**

Scritto il 10-3-2014 alle ore 18:11

buongiorno, vorrei sapere come leggere le risposte... grazie

---

77.  **Russi Primiano scrive:**

Scritto il 10-3-2014 alle ore 19:16

chiesto da parte di un condomino di visionare registro anagrafiche condominiale – l'amministratore si rifiuta appellandosi alla legge privacy art.7. singoli condòmini non possono appellarsi al cosiddetto diritto di accesso ai dati previsto dalla normativa privacy (art.7 del Codice) per consultare le informazioni riferibili all'intera compagine condominiale: ad esempio, il contratto di affitto di un appartamento di proprietà condominiale stipulato con un soggetto terzo.

cosa posso fare?

---

78.  **Avv. Luigi De Valeri scrive:**

Scritto il 14-3-2014 alle ore 09:28

Ai vari lettori poco attenti che continuano a scrivere post evitabili come "dove trovo le risposte ?" o "cosa posso fare ?"

Le risposte o meglio come procedere per risolvere le vostre problematiche condominiali è indicato nel post n. 16 con i contatti dello Studio.

Studio Legale De Valeri

---

79.  **Anna** scrive:

Scritto il 3-4-2014 alle ore 19:32

Buongiorno vorrei sapere come e a chi denunciare l'amministratore in quanto non rilascia la dichiarazione quota/spese condominiali da recuperare nella dichiarazione dei redditi  
Grazie

---

80.  **Domenico** scrive:

Scritto il 5-4-2014 alle ore 09:06

Buongiorno,  
nel mio condominio alcuni condomini sin dal primo giorno si sono proposti per amministrare, l'incarico non gli è stato mai conferito e da allora non fanno altro che: denigrare l'operato dell'attuale amministratore, fanno delle vere e proprie "carbonerie". nei giorni scorsi come del resto accade ogni anno in questo periodo ricevo l'ennesima e-mail con un preventivo di un nuovo amministratore ed ho notato con stupore che hanno avuto più adesioni dello scorso anno sicuramente alcuni si sono fatti influenzare. Le pongo una domanda possono fare il tutto via E-Mail? per quale motivo può essere sfiduciato? la condotta dell'attuale amministratore è stata ottima.

L'incarico di amministratore dura un anno ed alla scadenza l'assemblea, come prevede l'art. 1135 n. 1 C.C., convocata dall'amministratore ogni anno deve esprimersi sulla conferma o revoca dell'amministratore.

Il quorum richiesto per la revoca è la maggioranza dei presenti e almeno 500 millesimi, se non viene raggiunta tale maggioranza l'incarico di amministratore è riconfermato per l'anno successivo nei pieni poteri (art. 1129, 10° comma C.C.).

Nel caso in cui nell'assemblea di fine anno non raggiungano il 500 millesimi possiamo avalarci di questo articolo?

81.  **Davide scrive:**

Scritto il 8-4-2014 alle ore 19:59

Buongiorno,

il mio amministratore nel 2009 ha proposto in assemblea di rifare il tetto, ed è stato approvato, e il tetto viene rifatto "" male ""..

Scopriamo che la ditta che ha fatto i lavori è la stessa società dell'amministratore, Avendo pagato un bel po di soldi e vedendo i risultati non soddisfacenti e con varie infiltrazioni decidiamo di chiedere spiegazioni e di visionare i documenti, ma per i successivi 3 anni l'amministratore si nega, e non convoca neanche le assemblee. La convochiamo noi d'urgenza e nonostante tutto non ci fa vedere la documentazione, e per qualche millesimo viene approvato di nuovo tutto . Noi impugniamo il verbale e facciamo causa. ora purtroppo la giustizia italiana si sa che è lenta, quindi ci danno udienza al 2018. Ma noi nel frattempo vorremmo visionare comunque la documentazione relativa alla ristrutturazione ma lui c'è la nega.

La domanda finale è:

Qualcuno sa come aiutarci ? vorremmo fare una denuncia ai carabinieri ma il nostro avvocato dice che non c'è reato e che non si può fare la denuncia, ma allora i nostri diritti?

Per cortesia se qualcuno sa indicarci la strada ve ne saremo molto grati.

Grazie davide

---

82.  **Luciana scrive:**

Scritto il 14-4-2014 alle ore 16:07

Buona sera, vorrei sapere se l'amministratore di condominio che subentra ad un altro a metà gestione deve redarre nuovo bilancio preventivo o è valido quello già approvato?

---

83.  **nadia scrive:**

Scritto il 15-4-2014 alle ore 17:38

Sono responsabile tecnico di un impresa di costruzione. Nel 2008, a costruzione ultimata, ovvero palazzina residenziale con vano interrato destinato a box/ricovero auto, abbiamo ottenuto il CPI per le

autorimesse e consegnato il certificato suddetto (in copia) all'Amministratore.

Ora, in virtu' che entro dic. 2014, occorrera' provvedere al rinnovo dello stesso, l'Amministratore esige che gli venga fornita tutta la documentazione atta ad ottenere il certificato originario (overi quella a noi intestata).

Abbiamo risposto che, il tecnico che il Condominio andra' a nominare per l'espletamento della la pratica, potra' prendere visione di tutti i documenti (conservati da noi in originale) presso i ns. uffici.

L'Amministratore, non accetta questa proposta, ma pretende di avere il tutto in originale.

Gli abbiamo anche detto se e' disposto a rimborsarci le spese per la produzione di una copia.

Risposta negativa.

Ora, Vi chiediamo: ma noi, abbiamo l'obbligo di produrre tutti i ns. documenti in originale?

E nel caso producessimo una copia di tutta la documentazione (molto vasta) abbiamo diritto di richiedere un rimborso spese?

Ringrazio e attendo Vs. gradita risposta.

---

84.  ***l.m. scrive:***

Scritto il 17-4-2014 alle ore 00:18

premessso che la riforma del c.c. è scritta in un italiano discutibile e non solo..... il condomino che chiede fotocopia del libro giornale di contabilità e delle fatture, ricevute ecc. non è tenuto a pagarle perché dovute comunque dall'amministratore e tale costo non è nemmeno menzionato nei costi del verbale di assemblea condominiale ordinaria di conferma o nomina amministratore.

ma è normale tutto questo? quando può essere giudicato vessatorio il comportamento del condomino?

bastano 5 o 6 visite all'anno in ufficio, 5/6 telefonate, 5/6 e-mail sempre sullo stesso argomento:

contabilità e bilanci sbagliati -anche se approvati all'unanimità dei partecipanti, l'interessato era assente-, tabelle millesimali contrattuali -allegate al regolamento condominiale redatto in sede notarile prima che si costituisse il condominio- genericamente errate e quindi da rifare.

sentirsi ripetere per 20 volte sempre le stesse cose è un tormentone. cosa si può fare?

---

85.  ***annamaria scrive:***

Scritto il 25-4-2014 alle ore 18:28

Buonasera, in data 27 Marzo 2014 in seconda convocazione è stata indetta l'assemblea condominiale:

un punto all'ordine del giorno era l'apertura dei preventivi per la sostituzione con lampade o lampadine a led sui lampioni posti sul marciapiede del supercondominio (sostituzione 16 lampade). L'assemblea non avendo i millesimi necessari non è stata aperta. Alcuni giorni dopo ha allegato al cedolino della rata del condominio anche il pagamento straordinario riguardante la sostituzione delle lampade su citate. Ho chiesto chiarimenti all'amministratore il quale mi ha risposto che per lui era un lavoro d'urgenza. N.B su 16 lampioni solo 3 non sono funzionanti ma l'amministratore vorrebbe la sostituzione di tutti i lampioni.

Può fare questo lavoro senza l'OK dell'assemblea in quanto non è stata aperta? O dovrebbe limitarsi alla sostituzione solo delle lampade non funzionanti? Grazie in anticipo della risposta

---

86.  **Sergio scrive:**

Scritto il 26-4-2014 alle ore 17:28

Salve,

dal 1 gennaio 2013 il nostro condominio ha un nuovo amministratore, il quale aveva promesso che a differenza del suo predecessore avrebbe perseguito i morosi e avrebbe ripianato i debiti che il condominio soffriva nei confronti di diverse società di servizi. Dopo 6 mesi ci ha comunicato che tutto era a posto e che i morosi, fatta eccezione per uno solo, erano stati sanati.

Inoltre affermava che il condominio non aveva più debiti con terze parti. Ora a distanza di un anno (aprile 2014) ci comunica che ci sono 4 grosse bollette di acqua da pagare relative ad alcuni mesi del 2012 e che lui ne è venuto a conoscenza solo adesso (in quanto il vecchio amministratore gliel'aveva comunicate in ritardo). Pertanto, visto che queste bollette non sarebbero state pagate da nessuno di noi nel 2012, le dovremo pagare tutti adesso "per allora". La domanda è: è normale una cosa del genere? Come è possibile che al passaggio delle consegne (gennaio 2013) questo fatto non è venuto fuori? L'attuale amministratore sta operando bene? O vi è stata inadempienza? Vi ringrazio per la vostra attenzione.

---

87.  **giuseppe scrive:**

Scritto il 13-5-2014 alle ore 00:28

Desidero sapere se il bilancio preventivo è obbligatorio presentarlo ogni anno per l'anno successivo da

parte dell'amministratore nei confronti di 52 condomini di un edificio, con appartamenti classe A/3, per evitare che, nonostante il pagamento delle quote condominiali mensili, si ci ritrovi a bilancio consuntivo a sborsare ulteriori somme ampiamente lontane da quelle già pagate.

Se sì, qual è la data ultima, annualmente, di presentazione del bilancio preventivo all'assemblea? Desidero, altresì, sapere se è stato lecito approvare bilanci consuntivi 2010, 2011 e 2012, quando l'ultima convocazione assembleare è stata nel 2010 con all'ordine del giorno, in data 06/03/2010, approvazione bilancio consuntivo 2009 e approvazione bilancio preventivo 2010.

Nessuna convocazione assembleare nel 2010 per approvazione bilancio preventivo 2011; nessuna convocazione nel 2011 per bilancio preventivo 2012; nessuna convocazione nel 2012 per bilancio preventivo 2013.

In data 20 Gennaio 2014 sono stati approvati bilanci consuntivi 2010, 2011 e 2012.

Oggi 13 Maggio 2014 nessuna assemblea è stata convocata per il bilancio preventivo 2013 e 2014.

Pertanto, Vi chiedo, può l'amministratore, dopo la data 13 Maggio 2014, far approvare il bilancio consuntivo 2013 e presentare il bilancio preventivo per il 2014?

Grazie molto per la risposta che spero mi darete.

Distinti saluti [g.pricoco52@tiscali.it](mailto:g.pricoco52@tiscali.it)

---

88.  **Trevisan cristina** scrive:

Scritto il 13-5-2014 alle ore 14:33

Buongiorno chiedo scusa ma non mi è chiaro l'art.1129 riguardo la nomina dell'amministratore.

Spiegando meglio con l'approvazione assembleare è stato nuovamente nominato l'amministratore in carica e con l'invio della copia del verbale specifica che la sua nomina ha durata di 2 anni, questo è possibile ? cosa e chi può chiedere di variare in annuale la sua nomina grazie mille.saluti

---

89.  **antonio** scrive:

Scritto il 22-5-2014 alle ore 10:53

buongiorno avrei una domanda da porre; se un amministratore dà le sue dimissioni, accolte, chi deve chiudere il conto corrente bancario e il codice fiscale del condominio? grazie per un eventuale risposta



---


90.  **Giuseppina Quitadamo scrive:**

Scritto il 1-6-2014 alle ore 19:52

Siamo 6 condomini, quanti devono essere d'accordo per nominare un amministratore esterno al condominio?

E per la pulizia delle scale posso pulirle io solo il mio turno o sono obbligata a mettere anch'io una persona esterna al condominio?

---

91.  **enzo celletti scrive:**

Scritto il 6-6-2014 alle ore 13:04

Salve volevo avere info sulla durata incarico amministratore (legge 220/2013)(tempi durata incarico)

---

92.  **agostino scrive:**

Scritto il 8-6-2014 alle ore 20:26

Il testo però non spiega tutto, se in uno stabile di solo 6 appartamenti dove nessuno vuole incaricarsi di gestire le incombenze ordinarie dello stesso e nessuno vuole rispettare un bel niente, uno dei condomini può richiedere che l'amministratore condominiale venga imposto dal giudice?? o bisogna soffrire e basta?

---

93.  **Giuseppe scrive:**

Scritto il 28-6-2014 alle ore 13:55

Il mio amministratore non vuole usare la mail e quindi ogni singola comunicazione è fatta con spreco di

carta e spese di spedizione. È possibile obbligarlo a farlo?

[giuseppe@chepnet.it](mailto:giuseppe@chepnet.it)

---

94.  **44salvo** scrive:

Scritto il 29-6-2014 alle ore 11:50

Un saluto e un grazie allo Staff che cura questa pagina. Problema. Vivo in una palazzina composta di tre piani abitata da 9 famiglia. Tempo a dietro sono venuti a mancare i proprietari del primo piano e gli eredi, anzi il maschio, ha diviso l'appartamento in due mini appartamenti con l'intento ""di affittarne uno e guadagnarci"" ciò riferito in sede di riunione condominiale. Fino a che era in vita il padre, malato, i due mini appartamenti erano abitati uno dal padre e l'altro dal figlio: in quest'ultimo sono stati aggiunti 10 mq. di locale (ha chiuso la veranda). L'amministratore si rifiuta di applicare la legge e i D.lgs. in merito all'installazione dei contatore per la misurazione del consumo dell'acqua nel mini appartamento da affittare. E' giusto un tale atteggiamento dell'amministratore? è un latitante non si vede mai e non cura nemmeno le cose che vengono segnalate dai condomini anche a traverso l'invio di fotografie.

Grazie: [salvatore.moschitta@gmail.com](mailto:salvatore.moschitta@gmail.com)

---

95.  **Mary** scrive:

Scritto il 7-7-2014 alle ore 16:23

Buongiorno, purtroppo dopo qualche giorno la riconferma della nomina all'amministratore è avvenuto il decesso di quest'ultimo. Durante il successivo periodo e fino alla nuova nomina può un condomino, con il benessere del condominio fare le veci dell'amministratore? So che l'amministratore è eletto con la maggioranza dei partecipanti all'assemblea, si contano anche le deleghe che ogni condomino porta?

Grazie

---

96.  **Francesca venafro** scrive:

Scritto il 8-7-2014 alle ore 16:12

In data 27giugno c. A. In sede di assemblea condominiale si è istituita una commissione con due condomini per verificare la contabilità relativa a un bilancio consuntivo già approvato sempre in assemblea condominiale il 13 maggio2013. E il consumo dell'acqua (costi fissi) si può pagare a millesimi o la quota la si deve dividere in parti uguali come ha deciso l'attuale amministratore? Grazie per le sue risposte.

---

97.  **Francesca venafro** scrive:

Scritto il 8-7-2014 alle ore 16:17

Chiedo scusa per la richiesta precedente ma non ho posto la domanda al primo punto e, cioè se la commissione può fare un controllo su un bilancio consuntivo già approvato. Spero di essere stata abbastanza chiara. Grazie.

---

98.  **roberta1763** scrive:

Scritto il 14-7-2014 alle ore 12:19

buongiorno,

l'amministratore condominiale è deceduto nel 2012 e da allora il figlio "ne fa le veci" riscuotendo le somme a carico dei condomini. All'atto pratico questa persona non è stata mai nominata formalmente dai condomini, ma si procede "verbalmente". Come si configura il suo ruolo e le responsabilità nei confronti di terzi? La legge cosa prevede in merito? Come si deve procedere per nominare l'amministratore nuovo ?

Grazie

---

99.  **GABRY** scrive:

Scritto il 16-7-2014 alle ore 15:32

Ho letto buona parte dei commenti ma non ne ho rilevato uno a proposito della gestione IVA in un condominio. Domando se un Amministratore è tenuto ad avere un registro IVA ove annotare le fatture


ricevute dal Condominio e se è tenuto al versamento di detta imposta all'Erario con MOD.F24.

Il ns. Amministratore asserisce di non essere tenuto ad alcun adempimento IVA.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE.

GABRY- ANCONA

---

100.  **silvana pelliccia scrive:**

Scritto il 2-8-2014 alle ore 10:27

Vorrei sapere chi paga l'adeguamento della polizza dell'amministratore in caso di lavori per il rifacimento delle facciate. Grazie

---

101.  **franco scrive:**

Scritto il 14-8-2014 alle ore 20:34

nell'assemblea condominiale con all'ordine del giorno dimissioni e nomina amministratore vorrei sapere se basta la maggioranza fisica dei presenti oppure quella millesimale e se e questultima quanti millesimi occorrono. grazie

---

102.  **roberto Spagnolo scrive:**

Scritto il 26-8-2014 alle ore 13:22

nel mio condominio tutti i condomini sono d'accordo a gestire da soli ed a titolo gratuito la palazzina, premetto che in totale siamo 6(sei). i requisiti dell'amministratore devono essere gli stessi di un amministratore esterno? La nostra palazzina ha un preventivo di gestione che si aggira sui 1500-1800 euro all'anno.Vogliamo risparmiare e con questo amministratore spendiamo il doppio di quello che occorrerebbe per portare avanti questo condominio.saluti

103.  **giuseppe scrive:**

Scritto il 5-9-2014 alle ore 11:13

salve, ho dei dubbi sul compenso percepito dal portinaio dello stabile dove abito, e per questo motivo ho richiesto all'amministratore di visionare le buste paga. l'amministratore molto contrariato mi ha scritto che per ovi ragioni di privacy, non mi può far vedere le buste paga, ma mi può solo dire il totale, come si evince dal bilancio di fine anno. e vero? xchè io sapevo che potevo visionare qualsiasi documento contabile in qualsiasi momento.

grazie

Beppe

---

104.  **CHIRICO RAFFAELE scrive:**

Scritto il 27-9-2014 alle ore 19:39

Un condomino per accedere al conto corrente intestato al condominio per conoscere i movimenti contabili e il saldo, considerato che l'amministratore nonostante la richiesta effettuata fa finta di non capire , quale procedura deve seguire il condomino per ottenere quanto innanzi descritto.saluti e grazie per la risposta.

---

105.  **Giovanni scrive:**

Scritto il 20-10-2014 alle ore 17:00

Desidero sapere a chi spetta per legge la tenuta delle chiavi delle parti comuni del Condominio. Distinti ringraziamenti e saluti. Giovanni

---

106.  **Giovanni scrive:**

Scritto il 20-10-2014 alle ore 17:02

Desidero sapere a chi spetta per legge la tenuta delle chiavi delle parti comuni del Condominio. Distinti ringraziamenti e saluti. Giovanni

A me non pare di aver mai richiesto a voi quanto sopra. Grazie. Giovanni

---

107.  **gino scrive:**

Scritto il 8-11-2014 alle ore 19:42

Salve, in condominio l'amministratore può far sostituire le lampadine fulminate ad un caposcala? Entro quanti giorni l'amministratore deve pensare a far sostituire una lampadina fulminata? E di fronte ad un ascensore si può mettere una lampadina pari forse a 6 wt? (Cimitero!!!) Saluti attendo notizie in posta



108.  **Annamaria scrive:**

Scritto il 13-11-2014 alle ore 18:20

Può l'amministratore attivare l'art. 700 per gravi infiltrazioni d'acqua(dopo un avvio di lavori x ristrutturazione del palazzo, ora sospesi x vicissitudini varie) dal lastrico solare nel mio appartamento sottostante?

GRAZIE

---

109.  **Michele2014 scrive:**

Scritto il 18-11-2014 alle ore 13:30

Salve volevo chiedere un Geometra iscritto regolarmente all'Albo deve anche lui dover frequentare il corso iniziale per poter svolgere l'attività di amministratore di condominio o visto che la professione di Geometra contempla già da se la conoscenza sui condomini può non fare il corso iniziale ma solo i corsi di formazione continua?

---

110.  **Andrea scrive:**

Scritto il 2-12-2014 alle ore 23:30

Buonasera,

chiedo di sapere se per revocare il mandato dell'amministratore di condominio è sufficiente la maggioranza dei presenti all'assemblea indetta in seconda convocazione? Oppure che altro?

Andrea

---

111.  **Andrea scrive:**

Scritto il 26-1-2015 alle ore 17:56

Buondi,

Vorrei gentilmente sapere come comportarsi nel caso (come il mio) che vivendo al piano terra, ed essendo la casa formato anche da un lastrico, ricevo foglie, fiori e sporcizia.

Sulle foglie era bagnato, e sono già scivolato, i fiori anche se belli, mio malgrado macchiano il bucato appena stese per farlo asciugare. Per ultimo ricevo capelli e ammassi di peli e polvere dai piani superiori..... Grazie...

---

112.  **gabriele erasmo scrive:**

Scritto il 26-1-2015 alle ore 18:47

il ns.amm/re il 04 agosto 2014 ha comunicato con lettera le sue dimissioni irrevocabili con impegno a convocare l'assemblea entro il successivo mese di settembre per la nomina di un nuovo amministratore. L'assemblea è stata indetta invece il 13 dicembre ed i condomini non hanno raggiunto un accordo per la nomina del nuovo amministratore( 5 o 6 condomini addirittura pretendevano di riconfermare quello dimissionario che prosegue nel frattempo il mandato per la sola amm.ne ordinaria- Come risolvere detta incresciosa situazione ? – grazie-

113.  **Avv. Luigi DE VALERI** scrive:

Scritto il 29-1-2015 alle ore 07:06

Buon 2015 a tutti i lettori del blog a cura dello Studio Legale De Valeri.

Per le richieste di consulenza condominiale segnalo la mail [studiolegaledevaleri@gmail.com](mailto:studiolegaledevaleri@gmail.com)

---

114.  **mirella** scrive:

Scritto il 29-1-2015 alle ore 19:55

buonasera, sono a chiedere in quale misura deve essere ripartito il compenso per l'amministratore: in quote millesimi o in parti uguali per ogni proprietario?

Cordilmaente Ringrazio

---

115.  **M Ausilia** scrive:

Scritto il 7-2-2015 alle ore 20:58

buonasera abbiamo un nuovo amministratore da circa un anno che ha mandato solo per la parte ordinaria mi ritrovo ad avere problemi con infiltrazioni dal tetto e l'amministratore dice che non può intervenire cosa posso fare al riguardo premetto che tutti i condomini sono a conoscenza dei danni che sta creando al mio appartamento Cordialmente Ringrazio

---

116.  **gabriele** scrive:

Scritto il 15-2-2015 alle ore 10:09



chiedo di poter evitare di pagare il capo condomini in quanto il condominio è formato da circa 16 proprietari essendoci come minimo 8 entrate esclusive tipo villette a schiera e da anni entra acqua nelle mie cantine senza mai aver provveduto alla soluzione, mediante l'ultima assemblea sono state deliberate manutenzioni esterne -pitture ecc.- tralasciando i lavori utili e molto più gravi, le mie cantine sono poste sottoterra non vi è muri da pitturare ho dovuto pagare mediante lettera dell'avvocato in percentuale anche se non utilizzato tale lavoro in quanto necessita una guaina impermeabilizzante per evitare che l'acqua non entri, una canna fumaria che avevo fatto costruire io prima dell'acquisto delle cantine per l'areazione interna, un condomini soprastante al fabbricato ha bucato la canna per passare con un tubo della caldaia ed ha chiusa con il cemento la parte sottostante del tubo togliendo il diritto di areazione, essendo io costretto a non utilizzare più detti vani per l'areazione mancante- circa 2 anni fa ho chiesto in assemblea di far ripristinare il tutto, da allora tacito silenzio come se io non esistessi- concludendo come devo fare a difendermi da questa situazione?  
come devo fare ad evitare di pagare l'amministratore condominiale che non ha mai fatto le cose giuste nei miei riguardi?  
ringrazio anticipatamente della presente accolta.

---

117.  **giorgio scrive:**

Scritto il 18-2-2015 alle ore 13:06

gradirei conoscere se un danno notevole creato da un condomino chiuso in ascensore è da portare in assemblea per la decisione se ripartire il tutto fra i condomini o attribuire di danno al condomino stesso che sicuramente è stato preso dal panico Non è una imposizione per beneficenza la decisione di pagamento per tutti a maggioranza quando il danno è attribuibile a persona precisa??????  
Grazie.

---

118.  **Sterfania BOTTAGISI scrive:**

Scritto il 16-3-2015 alle ore 14:47

Buongiorno, grazie per la sua pubblicazione, mi e' stata molto d'aiuto per capire questioni che riguardano anche il mio condominio. Mi permetto di porle dei quesiti riguardo ad alcuni argomenti molto

specifici:

L'amministratore ha richiesto dati ai condomini e ha istituito il registro anagrafe qualche anno fa. Allora impose un risarcimento di 120 EUR, aggiuntivo al suo compenso annuo di circa 650 EUR.

In seguito, pur non essendosi reso necessario modificare il registro, continuiamo a versare 120 EUR ogni anno per l'esistenza di questo registro.

Inoltre, le voci dell'Amministrazione Ordinaria si moltiplicano compenso 650EUR, spese di telefono 55, cancelleria 55, archivio 55, fotocopie 55, ripartizione spese tra condomini/proprietari 135, tenuta annua registro anagrafe 120, adempimenti fiscali mod770 207EUR (due fatture nell'anno), quanto si intasca l'amministratore ammonta a 1400 EUR. Si tratta di un condominio di 8 unità, senza interventi straordinari durante l'anno.

Non esiste un regolamento che stabilisce quali voci DEVONO essere già incluse nel compenso?

Ringrazio a priori per volermi rispondere, considerata la specificità del caso.

Buona giornata. Stefania

---

119.  **Stefania scrive:**

Scritto il 17-3-2015 alle ore 20:58

Buonasera, di nuovo io.

A pochi giorni dall'assemblea condominiale ordinaria, un gruppo di condomini, che rispecchia la maggioranza numerica e in millesimi richiesta per il caso, chiede di integrare l'ordine del giorno con la voce "Conferma/Revoca amministratore di Condominio".

Dei restanti condomini, tranne un unico caso che non ha firmato la lettera, perché in disaccordo, gli altri ne hanno preso visione, firmato la comunicazione per ricevuta e dato delega (tutti) ai partecipanti per la discussione del caso.

E' sufficiente, quanto fatto, per considerarci in diritto di poter discutere l'argomento?

O ci sono tempi da rispettare? Nonostante tutti i condomini siano informati e ne esiste la prova?

Puo' un professionista che amministra lo stesso condominio da diversi anni, istituire una sorta di anno 'zero' per la propria nomina nel gennaio 2014 e contare sul mandato 1+1?

Puo' farlo in virtù di un regolamento contratto con il condominio stesso? O ha comunque più peso quanto previsto per legge?

Grazie e buona serata.

120.  **Alessandro** scrive:  
Scritto il 19-3-2015 alle ore 17:19

Buongiorno.

Nell'intervento si afferma che se i condomini che votano per la revoca dell'amministratore non raggiungono i 500 millesimi, l'amministratore rimane in carica un altro anno.

Ma cosa succede se anche i voti a favore della conferma dell'amministratore non raggiungono i 500 millesimi perché una parte dei condomini si astiene? A me sembra che in questo caso l'amministratore non possa considerarsi riconfermato, neppure in regime di prorogatio che di fatto non esiste più, con le conseguenze previste dall'8° comma dell'art. 1129 c.c.

---

121.  **Arcangelo** scrive:  
Scritto il 19-3-2015 alle ore 19:23

L'amministratore a tutt'oggi non ha provveduto a istituire il registro dell'anagrafe condominiale, il registro di nomina e revoca dell'amministratore il libro cassa giornaliero, ho precisato questo in assemblea e l'amministratore non ha dato nessuna risposta e successivamente è stato rieletto anche se lo stesso all'O.del G. aveva scritto dimissioni irrevocabili amministratore e naturalmente ha alzato il suo compenso. Lino Schoavone.

---

122.  **Nicola** scrive:  
Scritto il 23-3-2015 alle ore 18:05

Salve,

sono un condomino che ha l'amministratore dimissionario. Abito in una palazzina dove 5 appartamenti sono abitati da altri condomini e 6 sono ancora vuoti ed in vendita (da parte del costruttore). Ho inviato all'amministratore 2 mail e 2 raccomandate A/R ma senza ottenere risposte. Ora la mia domanda è "Può fare così?" La riforma del condominio dice ben chiaro che ogni condomino può richiedere documentazioni, anche l'estratto conto e l'amministratore dimissionario non si può rifiutare. Cosa mi consiglia? Andare da un legale o da un giudice di pace? Di cosa è passibile questo individuo che non esaudisce le mie richieste che sono un mio sacrosanto diritto?

---

123.  **Francesco scrive:**

Scritto il 11-4-2015 alle ore 14:15

E' possibile fare lavori di ristrutturazione senza coinvolgere l'amministratore del condominio. Grazie eper eventuale ripsosta

---

124.  **Biagio scrive:**

Scritto il 14-4-2015 alle ore 20:38

Volevo sapere che cosa può fare un condominio contro un amministratore dimissionario che non presenta nessun registro contabile e non ha mai aperto un conto corrente a nome del condominio. Grazie

---

125.  **Avv. Luigi DE VALERI scrive:**

Scritto il 26-4-2015 alle ore 11:07

Avvisiamo i gentili lettori del blog che lo Studio Legale DE VALERI si è trasferito nella nuova sede di Roma in via Filippo Corridoni 19 zona piazza Mazzini.

Tutti coloro che desiderano una consulenza in materia condominiale ed immobiliare possono contattarci ai seguenti recapiti:


tel. 063210868 in orario 17.00 – 19.00

mobile 3478013774

Il blog ha natura informativa e di aggiornamento giuridico.

Grazie per l'attenzione.


email [studiolegaledevaleri@gmail.com](mailto:studiolegaledevaleri@gmail.com)

126.  **mario scrive:**  
Scritto il 6-5-2015 alle ore 16:18

6 maggio 2015.


Buon giorno. Quanto letto mi porta a considerare che tutte le domande espresse sono essenziali ed importanti, visto che moltissimi si sono rivisti in quei problemi. Domanda: Dove posso leggere le risposte? 1.000.000 di grazie!!!!!!

---

127.  **Anna scrive:**  
Scritto il 8-5-2015 alle ore 17:12

anch'io chiedo dove posso leggere le risposte  
Grazie Anna

---

128.  **Anna scrive:**  
Scritto il 8-5-2015 alle ore 17:13

E' la prima volta che entro in questo sito e anch'io chiedo dove posso leggere le risposte  
Grazie Anna

---


129.  **Arcangelo scrive:**  
Scritto il 12-5-2015 alle ore 16:10

L'AMMINISTRATORE ASSIEME AD ALCUNI CONDOMINI DECIDONO DI LASCIARE APERTI I TRE CANCELLI CARRABILI DEL CONDOMINIO.IL REGOLAMENTO DICE:E' VIETATO LASCIARE APERTI I CANCELLI CARRABILI DURANTE LE ORE DIURNE E NOTTURNE. LA LORO APERTURA DEVE ESSERE LIMITATA AL TEMPO NECESSARIO PER L'ACCESSO O L'USCITA DI AUTOMEZZI PARCHEGGIATI NEGLI SCANTINASTI, NONCHE' IL NORMALE DISBRIGO DELLE OPERAZIONI DI

130.  **Luigi De Valeri** scrive:  
Scritto il 13-5-2015 alle ore 10:54

Gentili lettori poco attenti,  
al punto 16 trovate le modalità per ricevere le “risposte”.  
Il blog ha scopi informativi e non è stato ideato per fornire risposte o consulenze gratuite a chi le chiede in questa sede.  
Chi è effettivamente interessato a risolvere le problematiche di cui vuole risposta potrà contattare lo studio ai recapiti indicati nel profilo per ricevere la consulenza particolare versando il compenso come per ogni altro professionista.  
Grazie per la vostra attenzione.  
Studio Legale DE VALERI  
tel. 063210868 3478013774

---

131.  **Piero** scrive:  
Scritto il 12-6-2015 alle ore 11:49

Buongiorno, sono un artigiano addetto alla manutenzione del verde. Dall'inizio dell'anno ho già fatto due interventi di manutenzione a un condominio che non risulta più essere dell'amministratore con cui collaboravo. Il vecchio e il nuovo amministratore non mi hanno fatto sapere nulla fino solo ad oggi che ho ricevuto un fax dal nuovo amministratore informandomi chei non ho più l'incarico di giardinaggio. Ora a chi mi devo rivolgere per il rimborso dei due interventi?

---

132.  **GIUSEPPE MARCELLO** scrive:  
Scritto il 26-6-2015 alle ore 00:18

Il nostro Amministratore per mancanza di numero legale, ovvero 500 millesimi più la maggioranza degli

interventuti(ammesso che la norma sia questa,da circa QUATTRO ANNI viene automaticamente riconfermato.

E' possibile? Ci sono possibilità di nominare un nuovo Amministratore? Grazie anticipate.

Marcello Giuseppe

---

133.  **Feliciano scrive:**

Scritto il 30-6-2015 alle ore 15:51

Buon giorno, vorrei sapere se possibile quanto segue: "l'art.1130 del c.c. dice che l'amministratore può indire l'assemblea ORDINARIA entro 180 giorni dalla data dal rendiconto annuale, ma se il regolamento condominiale prevede 30 giorni, quale è il periodo giusto?"

saluto e ringrazio


---

134.  **mariano castaldo scrive:**

Scritto il 4-7-2015 alle ore 08:36

Abito in un condominio di 20 app. di cui 1 e sotto sequestro e 2 condomini non pagano le spese condominiali chiedo se l'amministratore si può rifare al resto degli altri condomini?

---

135.  **Fabio Bonucci scrive:**

Scritto il 23-9-2015 alle ore 11:44

Salve.

Volevo chiedervi se è possibile che un Amministratore passi a riscuotere le quote condominiali lasciando un volantino affisso nella bacheca attraverso il quale "minaccia" ritorsioni contro coloro che non si sono trovati in casa al momento del suo passaggio. nel volantino egli "concede" 5gg di tempo. La cosa è ancora più inquietante al momento che l'Amministratore non lascia nessun elenco affisso dell'ammontare delle quote individuali, neppure inserisce nella cassetta postale

una

comunicazione privata ai Condomini assenti.

In sostanza, se non mi trovo in casa a momento che passa l'Amministratore (Agosto...)

non sono in grado di sapere quanto devo pagare.

L'Amministratore è obbligato a comunicare ai condomini assenti quanto devono pagare?

Se si, in quale modo?

Grazie

---

136.  **liana scrive:**

Scritto il 5-10-2015 alle ore 09:25

sono fra poco due anni che la nostra amministratrice non ci dà il rendiconto inoltre essendo una avvocatessa non risponde mai alle telefonate neppure nel pomeriggio perché avendo i nostri numeri telefonici ed il chi è si regola e decide cosa fare.é una cosa normale e cosa fare bisogna affidarsi ad un legale o posso io scriverle una raccomandata?

Grazie saluti

---

137.  **cilli gianni scrive:**

Scritto il 12-10-2015 alle ore 16:46

salve vorrei sapere se essendo in possesso di DIPLOMA DI ISTRUZIONE SECONDARIA (RAGIONIERE) ED ESSENDO PROPRIETARIO DEL MIO APPARTAMENTO, collocato all'interno di un condominio composto da nr. 51 appartamenti, posso essere nominato amministratore o devo fare un corso abilitante. Grazie in anticipo per la vostra cortese risposta.

Saluti Cordiali Gianni CILLI

---



138.  **mara scrive:**

Scritto il 29-11-2015 alle ore 01:22

Ho acquistato un appartamento 8anni fa. Il condominio è formato da sei inquilini.non abbiamo mai avuto l'amministratore ma siccome alcuni condomini ritenevano sbagliata la ripartizione delle spese di luce e ascensore hanno voluto a tutti i costi un amministratore. Premetto che pagavano le suddette spese 50 per altezza e 50 per millesimi di proprietà come da regolamento. Adesso l'amministratore, su consiglio degli scontenti, ha scorporato la quota fissa dividendola per sei e il consumo come da regolamento.....può un amministratore dopo otto anni cambiare la modalità di pagamento?

---

139.  **Nica scrive:**

Scritto il 23-2-2016 alle ore 16:49

Salve, desidererei avere una risposta al seguente quesito:Se lo stabile amministrato viene fatto oggetto di atti di incivile comportamento da parte di terzi o da azioni che evidenzino una palese azione di violazione della proprietà privata e della sicurezza dei condomini, quali sono le responsabilità dell'amministratore nella tutela del condominio?

---

140.  **Nica scrive:**

Scritto il 23-2-2016 alle ore 16:54

Correggo l'errore della mia email precedente rinviandola:

[nicacastellano@yahoo.it](mailto:nicacastellano@yahoo.it)

Grazie e attendo una cortese risposta.

---

141.  **[Giorgio Mazzolini](#) scrive:**

Scritto il 2-3-2016 alle ore 15:13

È stato approvato un lavoro di ristrutturazione dello stabile ad una ditta. L'amministratore ha ripartito la


È stato approvato un lavoro di ristrutturazione dello stabile da una ditta. L'amministratore ha ripartito la spesa e alcuni condomini hanno versato la somma spettante. La ditta non ha iniziato il lavoro ma ha comunicato all'amministratore che rinuncia all'incarico, la domanda è: è legittimo chiedere all'amministratore che vengano restituiti i soldi versati dal momento che, almeno per il momento, i lavori non si eseguono?

---

142.  **Luigi Amone** scrive:  
Scritto il 2-3-2016 alle ore 18:33

Sono in affitto come tutti ne condominio ( di proprietà dell'amministratore ) quali sono i doveri dell'amministratore dello stabile dove abito ? Non c'è mai una assemblea ( molti sono stranieri ) non fornisce il consultivo delle spese specifico e le pulizie lascia a desiderare sulle porte non c'è il nominativo e spesso ci sono persone che vanno e vengono non identificate ...Grazie

---

143.  **maria** scrive:  
Scritto il 6-4-2016 alle ore 21:13


Buona sera a tutti, avrei una domanda. Nella palazzina in cui abito ci sono 3 appartamenti e un box, abbiamo formato il condominio perché sono stati fatti lavori economicamente importanti, ora l'amministratore è un condomino. Sarebbe possibile rimuovere l'amministratore e non eleggerne nessuno nuovo così da avere tutti le stesse responsabilità? Anche perché il condominio risulta sprovvisto di cc. Come scrivere il verbale dell'assemblea? E cosa comunicare all'AdE (dove ora risulta il nominativo di quel condomino come amministratore?) Grazie.

Modifica/Elimina Modifica Messaggio Rispondi rapidamente a questo messaggio Rispondi Rispon.

Citando Rispon. Citando Multi-Cita Questo Messaggio

+ Rispondi alla Discussione

---

144.  **SANDRO FABBRI** scrive:  
Scritto il 14-4-2016 alle ore 23:48

Abito in un piccolo condominio di 5 condòmini dove c'è un amministratore che però molti anni fa è stato registrato all'agenzia delle entrate con il codice carica 1 (rappresentante legale) e non con il codice 13 (amministratore di condominio). Alla prossima assemblea di condominio è nostra intenzione procedere alla revoca dell'amministratore senza nominare uno nuovo (secondo il disposto del nuovo I comma dell'art. 1129 del c.c.). Ho chiesto informazioni all'agenzia delle entrate se, pur mantenendo il codice fiscale, era possibile eliminare la carica dell'amministratore o del rappresentante legale che dir si voglia. Mi è stato risposto che la cosa non è possibile in quanto l'amministratore ci deve essere per forza. Questo però mi sembra in contrasto con il succitato articolo, Qual'è il vostro parere in proposito? Inoltre, per quanto riguarda il quadro K del mod. 730 (ex quadro AC del mod. Unico, non essendoci più la figura dell'amministratore (anche se questi dovesse rimanere registrato obbligatoriamente all'agenzia delle entrate) si deve compilare ugualmente? E da chi? Infine, se nel verbale di assemblea verrà chiaramente indicato che non essendo stato nominato un nuovo amministratore la responsabilità civile e penale ricade in solido su tutti i condòmini, che valenza ha tale dichiarazione a verbale ai fini di legge se all'agenzia delle entrate risulta esserci ancora un amministratore? Ringrazio anticipatamente per le risposte che darete ai miei quesiti e con l'occasione porgo distinti saluti.

---

145.  **Atria Calogero** scrive:

Scritto il 15-4-2016 alle ore 20:06

Buonasera

ho un appartamento in un condominio composto da 18 unità, negli ultimi anni alcuni condòmini per lunghissimi periodi non hanno pagato le quote condominio, assicurazioni, spese straordinarie per qualche lavoro extra.

Si sono succeduti vari amministratori e dal mese di Novembre 2015 vi è un nuovo amministratore, che a suo dire sta mettendo in opera le azioni di recupero per tali somme del condominio.

Posso chiedere visione/rendiconto su tale situazione se effettivamente posta in essere?

Come devo fare? Inoltre per motivi di lavoro spesso mi sposto all'estero per lavoro anche per 2/3 mesi, ho chiesto di pagare le quote condominiali ogni 3 mesi e mi è stato rifiutato dicendo che non si possono discriminare gli altri condòmini, è giusto ciò oppure posso impormi a seguire tali tempi senza incorrere in sanzioni o problemi?

Grazie


Calogero

---

146.  **Mihaela Nita scrive:**  
Scritto il 8-9-2016 alle ore 16:46


E possibile che un amministratore di condominio usi imeresi di muore,per una spesa fata del suo pugno a conto di un proprietario?Si e si a quanto più amontare?Grazie.

---

147.  **gabri scrive:**  
Scritto il 22-9-2016 alle ore 09:09

un inquilino puo' fare l'amministratore interno?

---

148.  **mauro venezia scrive:**  
Scritto il 27-9-2016 alle ore 18:58

vorrei chiederLE in riferimento al bilancio, l'amm.re indica spese varie, rimborsi vari, posso contestare queste indicazioni generiche? in base a quali norme l'amm.re ha l'obbligo di specificarle? in mancanza posso rifiutare il pagamento?

Grazie  
saluti

---

149.  **teresa scrive:**  
Scritto il 15-10-2016 alle ore 10:14

Salve, abito in un condominio di 20 appartamenti, prima di incaricare un capo condomino esterno alcuni di loro hanno svolto questa mansione e perciò si sono rifiutati di pagare il compenso del capo condomino esterno fino a quando non fossero passati 20 anni. E' una cosa corretta o sono tenuti a

pagare anche loro? Grazie, Teresa.

---

150.  **pasquale restaino** scrive:  
Scritto il 2-12-2016 alle ore 12:56


Vivo in un condominio di 15 appartamenti e gestito da un amministratore libero professionista ( avvocato iscritto all'albo ) L'ultimo bilancio presentato all'assemblea mette in risalto l'importo annuale concesso dai condomini + ritenuta d'acconto e circa 200 euro al commercialista per la compilazione modulistica ai fini fiscali. E' giusto quanto effettuato e per la ritenuta d'acconto e l'importo al commercialista?

---

151.  **Antonio Alessandro** scrive:  
Scritto il 11-2-2017 alle ore 20:03

ho letto le nuove disposizione tratte dalla riforma del condominio in vigore dal 18/06/2013 da Lei trascritte , desidererei sapere se l'amministratore del mio condominio ha l'obbligo di emettere mensilmente foglio descrittivo specificando su di esso le voci che comportano il pagamento della somma a me spettante , perchè io da quando lui è in carica ricevo solo : sono dovuti euro.... per la prima rata del mese di ..... e così via per i mesi successivi , ma non so cosa pago. Ringraziandola la saluto e ringrazio .

---

152.  **Edda** scrive:  
Scritto il 11-3-2017 alle ore 11:35

Buongiorno.

A mia richiesta di avere copia del regolamento condominiale, l'amministratore in carica (nominato nel 2013) dopo circa 1 mese di sollecitazioni, mi risponde via mail che il regolamento di condominio non esiste.

Rispondo facendogli presente che il precedente amministratore gli ha consegnato tutta la documentazione, compreso il regolamento condominiale e che il precedente amministratore ha elenco

firmato per ricevuta dall'attuale amministratore.

Il regolamento quindi c'è...Ma l'amm.re in carica sembra averlo perso e non lo ammette.

Il regolamento mi serve per verificare se vi erano indicazioni circa il numero di deleghe che ogni condomino può portare in assemblea, pena l'annullamento dell'assemblea.

Cosa posso fare x ottenere il regolamento?

Dovrebbe essere stato stilato nel 2000 dal costruttore e dai primi 2 proprietari condomini.

Il condominio è di 9 unità

Nel 2014 un condomino ha acquistato un altro appartamento adiacente e ne ha fatto 1 solo.

In tal caso le unità sono diventate da 9 ad 8

I condomini sono quindi 8 adesso.

Vi ringrazio per vs aiuto


---

153.  [Antonio Alessandro](#) scrive:

Scritto il 17-3-2017 alle ore 13:11

sono proprietario di un appartamento in un complesso condominiale pago mensilmente la quota condominiale, ma non ricevo dall'amministratore elenco specificante spese che nel mese vengono fatte riguardanti varie voci. Ho chiesto all'amministratore perché agisce in questo modo e mi ha detto che lui è tenuto a presentare solo il rendiconto annuale. La legge che regola il compito dell'amministratore prevede che io paghi senza sapere cosa pago? Ringraziandovi vi saluto. Antonio

---

154.  [eleonora ferrari](#) scrive:

Scritto il 12-7-2017 alle ore 16:18

signora edda, non più di una delega per condomino è il nuovo regolamento. signor Antonio non solo deve fare i conti annualmente specificando, ma lei può per legge vedere le fatture, i conti correnti e il libro contabile. Sapesse che miracoli si trovano. anche noi eravamo nello stesso bagno, siamo costretti ad adire le vie legali e ,,,, non molla la cadrega !!!!

155.  **Antonio Alessandro** scrive:  
Scritto il 13-7-2017 alle ore 12:28

Non ho ricevuto Vs. risposta al mio commento n.153 del 17.03.2017 .Penso che il commento sopra indicato e stato inviato ottimamente perchè ho ricevuto conferma al mio invio . Salutandovi mi scuso .Antonio Palermo 14.07.2017

---

156.  **eleonora ferrari** scrive:  
Scritto il 14-7-2017 alle ore 11:46

ho letto e la mia risposta era stata messa su quella della signora edda . il problema che lei descrive è in capo a tutti i condomini . l'amministrate ha l'obbligo di fare vedere ai condomini i conti ,i libri mastri , i conti correnti bncari . un consiglio , faccia richiesta con raccomandata e senon risponde lo citi in mgistratura con un avvocato , quello dei piccolo proprietari , fa la tessera e no paga nulla altro che l'iscrizione . sele dicono il giorno e l'ora non vada solo ma con un altro condomino aa lei favorevole . buona giornata , eleonora

---

157.  **GIUSEPPE MARCELLO** scrive:  
Scritto il 14-7-2017 alle ore 16:40

Cosa si può fare per sostituire un amministratore che da 5 (cinque) anni a causa della mancanza del numero legale si autoconferma automaticamente?  
Tra l'altro le assemblee vengono convocate nel mese di settembre-ottobre quando essendo un condominio al mare, i villegianti sono tornati a casa. Inoltre l'amministratore in questo stato di cose non si limita ad eseguire la normale amministrazione ma fa eseguire lavori di straordinaria manutenzione per svariati mila euro. Grazie anticipate

---

158.  **eleonora ferrari** scrive:

Scritto il 14-7-2017 alle ore 17:27

giuseppe marcello . mandate all'amministratore una raccomandata dicendo quali sono i vostri ordini del giorno , primo dimissioni dell'amministratore . con le nuove regole sarebbe intelligente che desse le dimissioni . poi contattate un paio di amministratori e fatevi rappresentare da lui o lei in assemblea . o meglio se avete un avvocato di fiducia vi fate rappresentare da lui , dovete firmare la delega, se non demorde c'è la magistratura o la tributaria con denuncia ben chiara . quando ssico tributaria intendo la guardia di finanza . come fa il ripo ad ottenere la maggioranza sui lavori straordinari ? appena ve li comunica non approvateli . e tenete i documenti da dare alla tributaria per truffa continuata . sai come sguazzano nel nero ? poi raccontamelo . ciao ah , sono cose che ho fatto , e so come muovermi , ciao ancora

---

159.  **GIUSEPPE MARCELLO** scrive:

Scritto il 14-7-2017 alle ore 19:42

Gentile Eleonora Ferrari, ti ringrazio per i tuoi consigli e mi darò da fare presso gli altri condomini per attuarli. Mi corre l'obbligo però di farti sapere che non c'è nessun nero perchè la Ditta appaltatrice emette fattura. Per quanto attiene alla approvazione dei lavori di straordinaria manutenzione, essendoci due scale quanto realizzato faceva parte di una sola scala.

Quello che più mi interessa sapere se nello stato che ho enunciato, l'amministratore possa fare lavori per circa 65.000,00. euro. Grazie


---

160.  **eleonora ferrari** scrive:

Scritto il 15-7-2017 alle ore 18:05

horisposto sull tua lettera .le scale sono due , i millesimi sono separati o il furbinoi ha fatto i millesimi per ambedue le scale indivisibili , in ogni caso la cifra è esagerata , controlla bene . controllate bene i preventivi , qualcuno ci marcia sora , ciao e buona serata ,



161.  **Carlo** scrive:  
Scritto il 7-10-2017 alle ore 22:03

Buonasera,

Vorrei sapere se, a seguito di sostituzione dell'amministratore del condominio, il nuovo ha l'obbligo di eseguire ciò che l'assemblea ha deliberato nei precedenti verbali e non eseguito dall'amministratore uscente.

Grazie

---

162.  **Avv. Luigi DE VALERI** scrive:  
Scritto il 22-12-2017 alle ore 11:19

certamente egregio Carlo (anonimo) salvo che le delibere non siano contrarie alla legge e sempre che le stesse non siano state revocate o modificate dall'assemblea dopo il suo subentro.

---

163.  **Gennaro Desiderio** scrive:  
Scritto il 2-3-2018 alle ore 13:27

Buon giorno, vorrei sapere se l'amministratore è autorizzato ad effettuare lavori straordinari all'impianto di riscaldamento centralizzato, nella fattispecie sost. pompe gemellari, senza indire un'assemblea ma solo con il sollecito di 2 condomini, con la successiva suddivisione dei costi in rate a suo piacimento senza darne comunicazione a nessuno?

---

164.  **Antonio Alessandro** scrive:  
Scritto il 9-4-2018 alle ore 19:28

il mio amministratore di condominio al contrario dei suoi predecessori non mi presenta consuntivo di spese mensili condominiali, ma solo ricevuta con scritto: pagamento n. mese di... anno... per euro...

quindi pago ma non so di cosa . Altri amministratori che risiedono nelle vicinanze della mia residenza consegnano ai loro condomini consuntivo di spese mensili dando la possibilità di poter riscontrare errori contabili nella presentazione del bilancio annuale dell'amministratore.Salutandola la ringrazio . Antonio Alessandro

---

## Scrivi il tuo commento!

Nome (obbligatorio)

E-mail - non verrà pubblicata - (obbligatorio)

Sito web

Avvisami dei nuovi commenti tramite e-mail

[HOME](#) | [FISCO](#) | [DIRITTO](#) | [LAVORO](#) | [IMPRESA](#) | [SICUREZZA](#) | [AMBIENTE](#)

[Chi è postilla](#) | [I blogger](#) | [Blog Policy](#) | [Diventa Blogger](#) | [Chi siamo](#) | [Contatti](#) | [Privacy](#) | [Note Legali](#) | [Policy cookie](#) | [Pubblicità](#)

P.I. 10209790152

Postilla è promossa da:  IPSOA  
Gruppo Wolters Kluwer

 il fisco  
Gruppo Wolters Kluwer

CEDAM

 UTET<sup>®</sup>  
GRUPPO

 INDICIALIA  
Gruppo Wolters Kluwer