



Amministratori di condominio
DOMANDE E RISPOSTE

a cura dell'Avv. Federico Ciaccafava
Mediatore presso l'Organismo di Mediazione Forense di Roma

Marzo 2015

SOMMARIO

1. L'amministratore: formazione ed aggiornamento.....	2
2. L'amministratore e le parti comuni.....	3
3. L'amministratore ed il regime delle spese.....	5
4. L'amministratore e l'assemblea dei condomini.....	6
5. L'amministratore: obblighi e responsabilità.....	7
Risposte.....	8

1. L'amministratore: formazione ed aggiornamento

1.1. Il delitto di appropriazione indebita – art. 646 cod. pen. - punisce, a querela della persona offesa, con la reclusione fino a tre anni e con la multa fino a euro 1.032, “.. chiunque, per procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto, si appropria il denaro o la cosa mobile altrui di cui abbia, a qualsiasi titolo, il possesso..” Tanto premesso, chi abbia subito una sentenza condanna per tale delitto può svolgere l’incarico di amministratore di condominio?

a) Sì, in quanto le condanne penali non figurano tra i requisiti di onorabilità richiesti dalla legge.

b) Sì, in quanto, pur rientrando le condanne penali tra i requisiti di onorabilità richiesti dalla legge, la condanna per tale particolare titolo di reato non figura tra le previsioni indicate dal legislatore.

c) No, in quanto essendo un delitto ascrivibile alla categoria dei “reati contro il patrimonio”, non sarebbe soddisfatto uno dei requisiti di onorabilità imposti dal legislatore.

..... RISPOSTA

1.2. Il Condominio Alfa, vuole nominare amministratore Tizio, il quale è anche condomino dello stabile. Tizio, tuttavia, non possiede il diploma di scuola secondaria di secondo grado. Può essere validamente nominato amministratore?

a) Sì.

b) No.

c) Sì, a condizione che l’assemblea, all’atto della nomina, deliberi la gratuità dell’incarico con conseguente esonero dell’amministratore Tizio da ogni responsabilità civile e penale.

..... RISPOSTA

1.3. Quali tra gli enunciati proposti è vero?

a) Il corso di formazione per gli amministratori di condominio può essere svolto in via telematica, salvo l’esame finale che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico. Il corso di aggiornamento non può in nessun caso essere svolto in via telematica.

b) Il corso di formazione e di aggiornamento per gli amministratori di condominio può essere svolto in via telematica, salvo l’esame finale che si svolge nella sede individuata dal responsabile scientifico.

c) Il corso di formazione e di aggiornamento per gli amministratori di condominio non può in nessun caso essere svolto in via telematica.

..... RISPOSTA

1.4. La normativa in vigore prevede che i corsi di formazione e di aggiornamento si articolino secondo moduli didattici attinenti a materie di interesse dell’amministratore condominiale. In particolare, lo studio dell’istituto della “mediazione per le controversie in materia di condominio”, in quale delle seguenti materie proposte rientra:

a) Diritti reali.

b) Contratti.

c) Tecniche di risoluzione dei conflitti.

..... RISPOSTA

2. L'amministratore e le parti comuni

2.1. Nel regime del condominio degli edifici, le "gronde" del tetto dell'edificio condominiale:

- a) Costituiscono comunque un bene comune.
- b) Costituiscono sempre un bene di proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano dello stabile.
- c) Costituiscono un bene comune, salvo che il contrario risulti espressamente dal titolo.

..... RISPOSTA

2.2. L'art. 1117-bis cod. civ. ha fornito una definizione del supercondominio, stabilendo che le disposizioni in tema di condominio si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. Tanto premesso, in caso di più villette a schiera aventi in comune soltanto il viale di accesso, si applica:

- a) La disciplina dettata in tema di condominio in quanto compatibile;
- b) la disciplina della comunione in generale;
- c) La disciplina dettata in tema di condominio.

..... RISPOSTA

2.3. Negli edifici condominiali, è frequente la presenza di una particolare categoria di balconi, definiti balconi "aggettanti". Trattasi, in particolare, di elementi accidentali rispetto alla struttura dell'edificio, nel senso che essi non svolgono alcuna funzione portante di sostegno o di necessaria copertura dello stesso. Tanto premesso, secondo l'elaborazione della giurisprudenza di legittimità, quale tra gli enunciati proposti, è quello corretto:

- a) I balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa; tuttavia, si possono considerare beni comuni a tutti i condomini i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole;
- b) I balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa. Pertanto, per tale categoria di balconi, non si rinvengono beni che possono ritenersi comuni a tutti i condomini.
- c) I balconi aggettanti, pur costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, sono ora annoverati tra i beni comuni per espressa disposizione di legge.

..... RISPOSTA

2.4. Il condomino che, osservando le condizioni imposte dalla legge, abbia rinunciato all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento:

- a) Resta comunque tenuto a concorrere al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e delle spese per la sua conservazione e messa a norma.
- b) Resta esonerato dal pagamento di ogni spesa riguardante l'impianto a lui ormai non più comune.
- c) Resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese di messa a norma dell'impianto.

..... RISPOSTA

2.5. Un singolo condomino si rivolge all'amministratore proponendo nella richiesta a quest'ultimo un intervento

diretto all'eliminazione delle barriere architettoniche. Ricorrendo tale ipotesi, l'amministratore:

- a) Non ha alcun obbligo di convocazione in quanto la richiesta perviene da un solo condomino.
- b) L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro il termine di trenta giorni dalla richiesta per l'adozione della conseguente deliberazione assembleare.
- c) L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro il termine di venti giorni dalla richiesta per l'adozione della conseguente deliberazione assembleare.

.....**RISPOSTA**.....

3. L'amministratore ed il regime delle spese

3.1. Secondo il codice civile, come devono ripartirsi le spese di riparazione di una terrazza a livello di proprietà individuale di un condomino?

a) Il condomino proprietario della terrazza è tenuto a contribuire per un terzo nella spesa; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

b) Il condomino proprietario della terrazza è tenuto a contribuire alla metà della spesa; l'altra metà è invece carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

c) Il condomino proprietario della terrazza è tenuto a contribuire per due terzi nella spesa; il restante terzo è invece carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

..... RISPOSTA

3.2. Un singolo condomino, di sua iniziativa, effettua una spesa per una cosa comune in mancanza dell'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea. Ha diritto al rimborso?

a) In quanto non autorizzato dagli unici i soggetti legittimati ad erogare le spese afferenti la conservazione ed il godimento delle parti comuni non ha diritto ad alcun rimborso.

b) Non ha diritto al rimborso, salvo si tratti di spesa urgente.

c) In quanto non autorizzato dagli unici i soggetti legittimati ad erogare le spese afferenti la conservazione ed il godimento delle parti comuni ha diritto ad rimborso parziale, dovendo il Condominio restituire solo la metà dell'importo della spesa sostenuta.

..... RISPOSTA

3.3. L'assemblea dei condomini delibera di promuovere una lite. Può il condomino dissenziente separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze economiche della lite per il caso di soccombenza?

a) No, in quanto tale potere è accordato al condomino dissenziente dalla legge solo nel caso in cui l'assemblea deliberi di resistere ad una domanda giudiziaria.

b) Sì. In tale ipotesi, tuttavia, è tenuto a notificare all'amministratore un atto entro trenta giorni da quello in cui egli ha avuto notizia della deliberazione.

c) Sì, ma tale potere è accordato al solo condomino dissenziente presente alla riunione assembleare. In tale ipotesi, egli è tenuto a notificare all'amministratore un atto entro trenta giorni decorrente dalla data della deliberazione.

..... RISPOSTA

3.4. Il compratore di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali contratti dal venditore?

a) No, in nessun caso.

b) Sì. In particolare, l'acquirente resta l'unico soggetto obbligato al posto dell'alienante al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

c) Sì. In particolare, l'acquirente resta obbligato solidalmente con l'alienante al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

..... RISPOSTA

4. L'amministratore e l'assemblea dei condomini

4.1. Al fine di soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea dei condomini può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. In tale ipotesi, la legge prevede che venga inserita a verbale, a cura dell'amministratore, una espressa dichiarazione?

a) No, la legge non prescrive alcunché al riguardo.

b) Sì, la legge prevede che la deliberazione di mutamento di destinazione d'uso debba contenere l'espressa indicazione, a pena di nullità, che la modificazione della destinazione d'uso che si intende attuare non rechi comunque *"pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico"*.

c) Sì, la legge prevede che la deliberazione di mutamento di destinazione d'uso debba contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti stabiliti dall'art. 1117-ter cod. civ.



4.2. Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza sono approvate dall'assemblea dei condomini:

a) con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

b) sempre con il consenso unanime di tutti i condomini.

c) con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.



4.3. Nel condominio negli edifici, vale la regole che le deliberazioni prese dall'assemblea dei condomini sono obbligatorie per tutti i condomini. Tanto premesso, quale tra gli enunciati proposti è quello corretto?

a) Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine di trenta giorni. Tale termine, di carattere perentorio, decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

b) Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni. Tale termine, di carattere perentorio, decorre, in ogni caso, dalla data di adozione della deliberazione che si intende impugnare anche in caso di assenza del condomino impugnante.

c) Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine di trenta giorni. Tale termine, di carattere ordinario, decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.



4.4. I condomini possono conferire all'amministratore deleghe per la partecipazione all'assemblea?

a) Sì, ma esiste un preciso limite numerico. Infatti, se i condomini sono più di venti, l'amministratore non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

b) No, trattasi di divieto assoluto che riguarda la partecipazione a qualunque assemblea.

c) Sì, senza la fissazione di limiti numerici, fatto tuttavia salvo il caso che la delibera assembleare possa, anche soltanto in via potenziale, avere ad oggetto un argomento idoneo a prefigurare un'ipotesi di conflitto di interessi tra l'amministratore ed il condominio amministrato (*esempio, nomina, approvazione di rendiconti, regime di responsabilità, etc.*).



5. L'amministratore: obblighi e responsabilità

5.1. L'amministratore di condominio che, nell'esecuzione dell'incarico, sostituisca altri a se stesso senza esservi stato autorizzato da apposita delibera dell'assemblea dei condomini o comunque necessitato dalla natura dell'incarico:

- a) Risponde dell'operato della persona sostituita.
- b) Risponde dell'operato della persona sostituita salvo che la sostituzione sia conforme a precedenti prassi ben note ai condomini.
- c) Non risponde in ogni caso dell'operato della persona sostituita.



5.2. In caso di revoca da parte dell'assemblea dei condomini, l'amministratore condominiale può invocare la sussistenza di una giusta causa?

- a) No.
- b) Sì.
- c) Sì, ma a condizione che il regolamento di condominio lo preveda, subordinando la revoca dall'incarico al verificarsi della sussistenza di una giusta causa.



5.3. Possono i condomini richiedere all'amministratore di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa ed estrarne copia?

- a) Sì, in ogni tempo, purché la richiesta, ad insindacabile giudizio dell'amministratore, non risulti di ostacolo o di intralcio all'attività di amministrazione.
- b) Sì, in ogni tempo. L'unica condizione imposta dalla legge è che, in caso di successiva, estrazione di copie, l'onere economico resti comunque a carico del condomino che formula l'istanza.
- c) No, mai, in quanto l'amministratore non assume alcun obbligo al riguardo neppure, in caso di richiesta di estrazione, se l'onere economico finisca per incidere sul condomino istante.



5.4. Può l'amministratore ordinare lavori di manutenzione straordinaria?

- a) No, in nessun caso, in quanto tale potere compete inderogabilmente all'assemblea dei condomini.
- b) Sì, anche se non rivestano carattere urgente; in questo caso, tuttavia, l'amministratore deve riferirne nella prima assemblea.
- c) No, tranne che rivestano carattere urgente; in questo caso, tuttavia l'amministratore deve riferirne nella prima assemblea.



Risposte

1. L'amministratore: formazione ed aggiornamento

1.1. Il delitto di appropriazione indebita – art. 646 cod. pen. - punisce, a querela della persona offesa, con la reclusione fino a tre anni e con la multa fino a euro 1.032, “.. chiunque, per procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto, si appropria il denaro o la cosa mobile altrui di cui abbia, a qualsiasi titolo, il possesso..” Tanto premesso, chi abbia subito una sentenza condanna per tale delitto può svolgere l’incarico di amministratore di condominio?

Ai sensi dell’art. 71-bis, comma 1, lett. b), disp. att. cod. civ. la risposta esatta è la c).

1.2. Il Condominio Alfa, vuole nominare amministratore Tizio, il quale è anche condomino dello stabile. Tizio, tuttavia, non possiede il diploma di scuola secondaria di secondo grado. Può essere validamente nominato amministratore?

Per espressa previsione di legge (cfr., art. 71-bis, comma 2, disp. att. cod. civ.), il requisito del conseguimento del diploma, al pari di quello relativo alla frequentazione di un corso di formazione iniziale e periodica in materia di amministrazione condominiale, non costituisce condizione necessaria per lo svolgimento dell’incarico se l’amministratore – in tale ipotesi Tizio – viene nominato tra i condomini dello stabile. La risposta giusta è pertanto la a).

1.3. Quali tra gli enunciati proposti è vero?

Ai sensi dell’art. 5, comma 5, del regolamento adottato con Decreto del Ministero della Giustizia 13 agosto 2014, n. 140, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 24 settembre 2014, n. 222, ed in vigore a far data dal 9 ottobre 2014 ed intitolato “Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché’ dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali”, la risposta corretta è b).

1.4. La normativa in vigore prevede che i corsi di formazione e di aggiornamento si articolino secondo moduli didattici attinenti a materie di interesse dell’amministratore condominiale. In particolare, lo studio dell’istituto della “mediazione per le controversie in materia di condominio”, in quale delle seguenti materie proposte rientra:

La nozione di mediazione – procedimento che si iscrive nel più generale quadro delle tecniche di risoluzione dei conflitti – è contenuta nell’art. 1, comma 1, lettera a), del Decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28. Per mediazione si intende l’attività, comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa. Si ricorda che il “condominio” rientra nell’elenco di materie per le quali, ai sensi dell’art. 5 del citato D.lgs. n. 28 del 2010, il legislatore, in caso di controversia, richiede il previo obbligatorio esperimento del tentativo di mediazione quale condizione di procedibilità della relativa domanda giudiziale. Corretta è pertanto la risposta c).

2. L'amministratore e le parti comuni

2.1. Nel regime del condominio degli edifici, le “gronde” del tetto dell’edificio condominiale:

La risposta corretta è la c). Infatti, come ha ribadito di recente dalla Suprema Corte di Cassazione (cfr., Cassazione civile, Sez. II, sentenza 22/12/2014, n. 27154), salvo che il contrario risulti espressamente dal titolo, le gronde, i doccioni e i “canali di scarico” delle acque meteoriche del tetto di uno stabile condominiale costituiscono bene comune ai sensi dell’art. 1117 cod. civ., atteso che svolgono una funzione necessaria all’uso comune e servono all’uso e al godimento comune, ancorché la funzione di copertura dell’edificio sia espletata da un terrazzo di proprietà esclusiva.

2.2. L’art. 1117-bis cod. civ. ha fornito una definizione del supercondominio, stabilendo che le disposizioni in tema di condominio si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell’art. 1117 cod. civ. Tanto premesso, in caso di più villette

a schiera aventi in comune soltanto il viale di accesso, si applica:

*Come specificato, ai fini dell'applicabilità della disciplina dettata per il condomino, non è sufficiente l'esistenza di parti comuni, ma deve trattarsi di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. Ora, non figurando il viale di accesso tra le predette parti, la risposta giusta è quindi la **b)**, trovando, in tale ipotesi, applicazione la disciplina dettata dal codice civile in materia di comunione in generale (artt. 1100 e ss. cod. civ.).*

2.3. Negli edifici condominiali, è frequente la presenza di una particolare categoria di balconi, definiti balconi “aggettanti”. Trattasi, in particolare, di elementi accidentali rispetto alla struttura dell'edificio, nel senso che essi non svolgono alcuna funzione portante di sostegno o di necessaria copertura dello stesso. Tanto premesso, secondo l'elaborazione della giurisprudenza di legittimità, quale tra gli enunciati proposti, è quello corretto:

*In riferimento ai balconi aggettanti, si è precisato in giurisprudenza che esistono parti di essi ritenute comuni a tutti i condomini, le quali, assolvendo ad una funzione ornamentale dell'intero edificio ovvero afferendo ad una struttura portante del fabbricato, sono assimilabili, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., alle parti comuni. Si ritiene generalmente che sia per la concreta individuazione di tali elementi di proprietà comune insistenti sui balconi di proprietà individuale, sia per la determinazione della loro funzione precipua e del conseguente regime giuridico ad essi applicabile, non ci si possa avvalere di criteri generali ed astratti, risultando imprescindibile una indagine ed una valutazione legata alle peculiarità proprie di ogni singolo caso concreto. Tuttavia, sono stati comunque ritenuti in giurisprudenza beni comuni: **(i)** i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale ed inferiore (frontalini, pilastri e parte sottostante della soletta) qualora si inseriscano nel prospetto dell'edificio e contribuiscano a renderlo esteticamente gradevole; **(ii)** la parte esterna dei parapetti, la fascia di coronamento (cornicione o marciapiano) e quella di rivestimento dei frontalini con relativi intradossi. La risposta corretta è, pertanto, la **a)**.*

2.4. Il condomino che, osservando le condizioni imposte dalla legge, abbia rinunciato all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento:

*L'art. 1117, n. 3, cod. civ. individua quale oggetto di proprietà comune anche l'impianto centralizzato di riscaldamento, salva la possibilità per il singolo condomino ex art. 1118, co. 4°, cod. civ. di rinunciare al relativo utilizzo purché dal distacco non derivi un notevole squilibrio di funzionamento o aggravio di spesa per gli altri condomini. Il condomino rinunziante rimane comunque tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la relativa manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma. La risposta corretta è quindi la **a)**.*

2.5. Un singolo condomino si rivolge all'amministratore proponendo nella richiesta a quest'ultimo un intervento diretto all'eliminazione delle barriere architettoniche. Ricorrendo tale ipotesi, l'amministratore:

*Ai sensi del combinato disposto dei commi 1 e 2 dell'art. 1120 cod. civ., la risposta esatta è la **b)**.*

3. L'amministratore ed il regime delle spese

3.1. Secondo il codice civile, come devono ripartirsi le spese di riparazione di una terrazza a livello di proprietà individuale di un condomino?

*La terrazza a livello di proprietà o in godimento esclusivo di un singolo condomino, oltre a costituire estensione ed integrazione dell'appartamento cui è annessa in via di complemento, assolve strutturalmente nei confronti degli appartamenti sottostanti alla stessa funzione meramente sussidiaria di copertura rivestita dal lastrico solare posto alla sommità dell'edificio. In ragione dell'utilità arrecata ai condomini si giustifica che alla manutenzione della terrazza a livello siano tenuti tutti i condomini cui la terrazza funge da copertura, in concorso con l'eventuale proprietario superficario o titolare del diritto di uso esclusivo secondo le proporzioni imposte dall'art. 1126 cod. civ. a mente del quale “..Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.. Corretta pertanto è la risposta **a)**.*

3.2. Un singolo condomino, di sua iniziativa, effettua una spesa per una cosa comune in mancanza dell'autorizzazione

dell'amministratore o dell'assemblea. Ha diritto al rimborso?

Ai sensi dell'art. 1134 cod. civ., la risposta giusta è la b). In giurisprudenza si è precisato che il requisito dell'urgenza esige che il condomino, per veder riconosciuto ed affermato il suo diritto al rimborso, dimostri effettivamente che l'opera da realizzare rivestiva caratteri tali da rendere impossibile la formazione della volontà condominiale secondo l'iter ordinario. Viene ritenuta parimenti urgente la spesa la cui erogazione non può essere differita, senza danno o pericolo, fino a quando l'amministratore o l'assemblea dei condomini possano utilmente provvedere. La prova dell'indifferibilità della spesa incombe sul condomino che chiede il rimborso, il quale è tenuto a dimostrare la sussistenza delle condizioni che imponevano di provvedere senza ritardo e che impedivano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini.

3.3. L'assemblea dei condomini delibera di promuovere una lite. Può il condomino dissenziente separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze economiche della lite per il caso di soccombenza?

A norma dell'art. 1132 cod. civ., in presenza d'una delibera dell'assemblea che abbia deciso di promuovere o resistere ad una domanda giudiziale, il condomino dissenziente può scindere la sua responsabilità in ordine alle conseguenze della controversia per il caso di soccombenza, estraniandosi dalla lite con una dichiarazione -- cd. "atto di estraniamento" - da notificare all'amministratore entro trenta giorni dalla notizia della deliberazione. Il termine decorre dalla data della deliberazione se il condomino dissenziente era presente alla riunione assembleare, o dalla data in cui ha avuto notizia della deliberazione se era risultato assente all'adunanza. Tale potere in capo al singolo condomino è finalizzato a porre un freno ad iniziative della maggioranza che per la loro avventatezza o per la serietà delle conseguenze, possono esporre anche la minoranza a gravi responsabilità patrimoniali. La risposta corretta è pertanto la b).

3.4. Il compratore di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali contratti dal venditore?

L'art. 63, comma 4, disp. att. cod. civ. prescrive che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". La norma, il cui testo è rimasto identico rispetto alla versione vigente in data anteriore all'intervento di riforma della materia condominiale operato dal legislatore con legge 11 dicembre 2012, n. 220 precisa che nel condominio negli edifici la responsabilità solidale dell'acquirente di una unità immobiliare per il pagamento dei contributi dovuti al Condominio dal condomino alienante è governata dal richiamato art. 63 che tuttavia la limita e circoscrive al biennio precedente l'atto di alienazione. Giusta è pertanto la risposta c).

4. L'amministratore e l'assemblea dei condomini

4.1. Al fine di soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea dei condomini può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. In tale ipotesi, la legge prevede che venga inserita a verbale, a cura dell'amministratore, una espressa dichiarazione?

L'art. 1117-ter, ultimo comma, cod. civ., prescrive che la deliberazione di mutamento di destinazione d'uso debba contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti -- relativi al contenuto e alle forme dell'avviso di convocazione - stabiliti dalla citata norma. Tale dichiarazione dovrà esser inserita nel verbale a cura dell'amministratore e la sua mancanza, in difetto di diversa previsione, può costituire causa di invalidità della delibera. La risposta giusta è quindi la c).

4.2. Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza sono approvate dall'assemblea dei condomini:

L'art. 1122 ter cod. civ., introdotto dalla riforma del condominio, dispone espressamente che le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse siano approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ., ossia la maggioranza degli intervenuti che rappresenti la metà del valore dell'edificio. Giusta è la risposta a).

4.3. Nel condominio negli edifici, vale la regole che le deliberazioni prese dall'assemblea dei condomini sono obbligatorie per tutti i condomini. Tanto premesso, quale tra gli enunciati proposti è quello corretto?

Ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per

tutti i condomini; inoltre, contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. Avendo la legge previsto la natura perentoria del termine nonché un diversificato regime di decorrenza del predetto termine a seconda della partecipazione con espressione di dissenso, e astensione o assenza del condomino impugnante, si deve ritenere corretta la risposta **a**).

4.4. I condomini possono conferire all'amministratore deleghe per la partecipazione all'assemblea?

A norma del novellato art. 67, comma 5, disp. att. cod. civ. "all'amministratore non possono essere conferite deleghe per qualunque assemblea". Il divieto sancito dal legislatore opera con riferimento a "qualunque" assemblea e esprime in modo manifesto la volontà di escludere in ogni caso (e dunque indipendentemente dalla ricorrenza o meno di un'ipotesi di conflitto di interessi) ogni potere rappresentativo. La risposta esatta è pertanto la **b**).

5. L'amministratore: obblighi e responsabilità

5.1. L'amministratore di condominio che, nell'esecuzione dell'incarico, sostituisca altri a se stesso senza esservi stato autorizzato da apposita delibera dell'assemblea dei condomini o comunque necessitato dalla natura dell'incarico:

Come affermato da una recente sentenza della Suprema Corte di Cassazione (cfr., Cassazione civile, Sez. II, sentenza 9 aprile 2014, n. 8339) l'amministratore, in veste di mandatario, qualora nell'esecuzione di tale attività di mandato, sostituisca altri a se stesso senza esservi autorizzato in forza di un'apposita delibera dell'assemblea condominiale, o senza che ciò sia necessitato dalla natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita, a nulla rilevando che la sostituzione sia conforme a precedenti prassi note ai condomini, trattandosi di circostanza che di per sé non vale ad esprimere la volontà del condominio. Trova infatti puntuale applicazione l'art. 1717, comma 1, cod. civ., norma che, dettata in riferimento al contratto di mandato, dispone testualmente: "...il mandatario che, nell'esecuzione del mandato, sostituisce altri a se stesso, senza esservi autorizzato o senza che ciò sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita...". Corretta è pertanto la risposta **a**).

5.2. In caso di revoca da parte dell'assemblea dei condomini, l'amministratore condominiale può invocare la sussistenza di una giusta causa?

La giurisprudenza di legittimità (cfr., Cassazione civile, Sez. II, sentenza 28 ottobre 1991, n. 11472) ha espressamente affermato che la revoca dell'amministratore di condominio possa avvenire in qualsiasi tempo e non richieda la menzione o la sussistenza di una giusta causa. Ciò in quanto il rapporto intercorrente tra amministratore ed assemblea dei condomini riposa esclusivamente sulla fiducia che i partecipanti al condominio nutrono nei suoi confronti. Venuta meno tale fiducia, manca il fondamento stesso della permanenza in carica dell'amministratore, il quale, con l'adozione della delibera di revoca, perde ogni potere inerente alle sue mansioni. Inoltre, la disciplina dettata dall'art. 1129 cod. civ., anche in punto di revoca dell'amministratore, è da ritenere di carattere inderogabile. Ne consegue che il regolamento di condominio non può contenere né introdurre limitazioni al potere di revoca quale, ad esempio, quello di subordinare la revoca dall'incarico al verificarsi di condizioni quali la sussistenza di una giusta causa. La risposta esatta è quindi la **a**).

5.3. Possono i condomini richiedere all'amministratore di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa ed estrarne copia?

A norma dell'art. 1130-bis cod. civ., la risposta giusta è la **b**).

5.4. Può l'amministratore ordinare lavori di manutenzione straordinaria?

Ai sensi dell'art. 1135, comma 2, cod. civ. "...l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea". La norma codicistica contiene al contempo una regola ed una eccezione che deroga alla regola medesima. La regola impone all'amministratore un divieto: quello di ordinare "lavori di manutenzione straordinaria", in quanto le opere ed i lavori di manutenzione straordinaria rientrano tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini la quale deve sempre autorizzarne l'esecuzione mediante apposita delibera. L'eccezione è invece costituita dal carattere di urgenza che può sollecitare l'esecuzione di tali lavori: in tale ipotesi, l'amministratore, se da un lato ha il potere di ordinarne l'esecuzione senza previa autorizzazione assembleare, dall'altro ha poi il dovere di riferirne nella prima riunione dell'assemblea condominiale. La risposta corretta è quindi la **c**).