

---

## Il condòmino inadempiente

---

di [Sandro Cerato](#)

**Pubblicato il 24 Maggio 2014**

La gestione del Registro dell'anagrafe condominiale prevede molti adempimenti per l'amministratore condominio; ricordiamo che la mancata comunicazione dei dati legittima l'amministratore ad addebitare le spese al condòmino inadempiente.

Come noto, sulla Gazzetta ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012 è stata pubblicata la legge 11 dicembre 2012, n. 220 recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" che disciplina, tra l'altro, la figura dell'amministratore di condominio che funge da organo esecutivo del condominio.

Brevemente si ricorda che, a seguito delle novellate disposizioni, per assumere la funzione di amministratore di condominio è necessario possedere una serie di requisiti, meglio definiti dall'art. 71 del RD 30.3.1942 n. 318 ("disposizioni di attuazione del c.c.").

Più precisamente, l'aspirante amministratore di condominio deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- possesso dei diritti civili;
- non aver commesso delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio;
- non aver commesso altri delitti non colposi per i quali è prevista la pena della reclusione da 2 a 5 anni;
- non essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive;
- non essere annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

- aver frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale, in conformità a specifici programmi che saranno meglio definiti con successivo decreto del Ministro della giustizia che, oltre a dover stabilire i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio, dovrà fissare i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica in materia di amministrazione condominiale (novità introdotta dal Decreto Destinazione Italia, recentemente convertito in Legge).

Tuttavia, è bene precisare che, alcuni dei predetti requisiti non sono richiesti nei casi in cui l'amministratore sia uno dei condòmini dello stabile: se l'amministratore è scelto tra i condòmini, a quest'ultimo non occorrerà, infatti, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né la frequenza di un corso di formazione iniziale e non sarà nemmeno tenuto a svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Peraltro, coloro che hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma della disciplina condominiale, potranno altresì esercitare l'attività di amministratore anche in mancanza di un diploma di scuola secondaria di secondo grado, ovvero anche senza aver frequentato un corso di formazione iniziale. Resta salvo, per detti soggetti, l'obbligo della formazione periodica.

Possono altresì svolgere l'incarico di amministratore di condominio, secondo il dettato testuale di legge, le "società di cui al titolo V del libro V del codice" civile (e cioè le società semplici, le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice, le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata). In questi casi, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali le società prestano i servizi.

Il professionista nominato amministratore è tenuto, tra l'altro, alla stesura di un rendiconto annuale contenente le voci di entrata e uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili, alle eventuali riserve, "che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica".

Tuttavia, gli adempimenti in capo all'amministratore non si esauriscono con l'elaborazione del suddetto rendiconto posto che, con la riforma del condominio, è stato istituito, a norma dell' art. 1130 n. 6 c.c., il registro dell'anagrafe condominiale (RAC) contenete, per ciascuna unità immobiliare, le seguenti

informazioni: le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali (i.e. usufruttuari, titolari del diritto di abitazione...) e di diritti personali di godimento (i.e. conduttori di unità immobiliari), comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali e ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.

Su quest'ultimo elemento informativo è intervenuto il Decreto Destinazione Italia disponendo che i dati relativi alle condizioni di sicurezza da inserire nel registro di anagrafe condominiale devono essere soltanto quelli relativi alle parti comuni dell'edificio.

Secondo la norma precedente, invece, l'amministratore avrebbe dovuto acquisire anche i dati sulla sicurezza delle singole unità immobiliari quali, ad esempio, le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, di adduzione del gas) delle singole unità immobiliari facenti parte dello stabile, nonché del c.d. "libretto di caldaia" degli alloggi termo autonomi.

Peraltro, per effetto delle novità introdotte dal Destinazione Italia, anche i singoli condòmini sono parte attiva nell'aggiornamento del predetto registro(RAC). E' previsto, infatti, che essi debbano attivarsi per comunicare per iscritto all'amministratore ogni variazione dei dati (i.e. l'acquisto dell'immobile, il decesso del precedente proprietario, la concessione dell'immobile in locazione...) entro sessanta giorni dall'evento che la determina. In caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, l'amministratore potrà richiedere a ciascun condomino, con lettera raccomandata, le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in assenza di una risposta o di una risposta incompleta, l'amministratore potrà acquisire le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai condòmini inadempienti.

Si rammenta, infine, che, l'amministratore che non istituisca il RAC o non vi indichi i dati richiesti dall'art. 1130 n. 6 c.c. è passibile di revoca giudiziaria

24 maggio 2014

Sandro Cerato