

**Il condominio: il nuovo
percorso legislativo e i nuovi
ruoli dell'amministratore:**

Cosa può fare

ATTIVA

**il potere di promuovere un
Giudizio di cui deve però
chiedere l'autorizzazione alla
assemblea, salvo che non si tratti
di recupero crediti**

PASSIVA

**Viene citato in giudizio come
legale rapp.te del condominio**

*In particolare a proposito di
legittimazione*

*La legittimazione attiva dell'Amministratore
sussiste in tutte le materie che rientrano tra le sue
Attribuzioni*

ART. 1131

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Legittimazione ATTIVA

ART. 1130

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

.

Legittimazione PASSIVA

L'Amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

**LIMITI
DELL'AM-
MINISTRA
TORE**

Si distinguono due ipotesi

**MATERIE CHE NON SUPERANO I SUOI
COMPITI**

**MATERIE CHE ECCEDEONO
LA COMPETENZA**

ESCLUSIONI

➔ *violazione distanze legali se non riguarda il condominio*

➔ *clausole contenute nei singoli atti
Di passaggio di proprietà tra condomini*

➔ *azione a tutela delle garanzie per gli oggetti
venduti*

➔ *azioni di risarcimento danni e tutela nel
possesso (di competenza del titolare del diritto
leso(per
-da immissioni
-da sopraelevazione
-da violazione della proprietà esclusiva*

*Materie che NON eccedono la competenza
Legittimazione **ATTIVA***

L'Amministratore può promuovere tutti i giudizi necessari per la tutela dei diritti possessori in genere e cautelari nonché di recupero crediti .

*Materie che NON eccedono la competenza
Legittimazione **PASSIVA***

L'Amministratore ,che viene chiamato in causa nell'interesse del condominio , deve chiedere l'approvazione della assemblea sia per promuovere che per resistere ad un giudizio; può peraltro far ratificare il suo operato alla prima assemblea utile sanando così il vizio

Legittimazione

- ➔ *eliminazione di modificazioni su parti comuni non deliberate*
- ➔ *Eliminazione di aperture eseguite muro comune*
- ➔ *demolizione di tutto ciò che è in contrasto con il regolamento o che sia fonte di insidia o pregiudichi il decoro o la stabilità dell'edificio*
- ➔ *risarcimento del danno e refusione delle spese per attuare le iniziative di cui sopra*

Legittimazione

➔ *Far rispettare il regolamento di condominio, tutelare la sicurezza e il decoro del fabbricato e recuperare gli oneri condominiali dei morosi*

➔ *Impedire le modifiche e le alterazioni delle parti comuni*

➔ *demolizione di manufatti pregiudizievoli dei diritti inerenti alle parti comuni*

*Materie che **ECCEDONO** la competenza*
*Legittimazione **PASSIVA***

Quando evocato come rappresentante del condominio in giudizio deve avvisare l'assemblea “senza indugio”
Ciò sia quando la questione ecceda la sua competenza sia quando la questione gli appartenga come competenza; ma in tale ultimo caso soprattutto a fini prudenziali: tra i suoi obblighi c'è anche quello di informare compiutamente i propri rappresentati

Mediazione obbligatoria

L'amministratore di condominio è il destinatario delle domande di mediazione dei condomini o di terzi ; anche per partecipare alla mediazione deve essere autorizzato

L'eventuale accordo deve essere ratificato dalla assemblea

Mediazione obbligatoria : quando si deve esperire

Si ricorda che l'art. 5 del D. lgs. 28/2010 prevede espressamente che *“chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, é tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione”*

Quando la mediazione in condominio

L'art. 71 quater disp. att. c.c., ha precisato che “per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'art. 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice”.

Altri casi di mediazione obbligatoria

Si deve esperire la mediazione obbligatoria anche quando si controverta di

- responsabilità dell'amministratore (1130-1133 c.c.),
- l'impugnazione delle delibere assembleari,
- la opposizione alla riscossione dei contributi condominiali (art. 63 disp. att. c.c.),
- la modifica delle tabelle condominiali (art. 69 disp. att. c.c.),
- l'infrazione dei regolamenti condominiali (art. 70 disp. att. c.c.).

E' esperibile la cd « negoziazione assistita »

La negoziazione assistita consiste nel tentativo di accordo (**c.d. convenzione di negoziazione**) con cui le parti in lite convengono “*di cooperare in buona fede e lealtà*”, al fine di risolvere in via amichevole una controversia, tramite l’assistenza di avvocati, regolarmente iscritti all’albo

La negoziazione non si applica ai diritti indisponibili e alle materie di lavoro
E’ obbligatoria per le azioni riguardanti il risarcimento del danno da circolazione di veicoli e natanti, per le domande di pagamento a qualsiasi titolo di somme, purché non eccedenti 50.000 euro e non riguardanti controversie assoggettate alla “*mediazione obbligatoria*”, e alle problematiche relative ai contratti di trasporto

Differenze tra mediazione e negoziazione

La **mediazione** viene svolta sotto la direzione di un terzo, iscritto in un registro pubblico, caratterizzato dalla imparzialità il quale svolga una “attività, comunque denominata, 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” (art. 1 lett. a), D.Lgs. 28/2010).

“La **convenzione di negoziazione assistita** da uno o più avvocati è un accordo mediante il quale le parti convengono di cooperare in buona fede e con lealtà per risolvere in via amichevole la controversia tramite l’assistenza di avvocati ...” (art. 1 D.L. 132/2014).

Ancora sulle differenze tra mediazione e negoziazione

La negoziazione sotto pena di improcedibilità NON si applica:

- a) nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione;
- b) nei procedimenti di consulenza tecnica preventiva (art. 696-bis cpc);
- c) nei procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata;
- d) nei procedimenti in camera di consiglio; e) nell'azione civile esercitata nel processo penale (art. 3 co. III D.L. 132/2014).

Norma sul recupero del credito condominiale

Art. 1129 comma IX c.c.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

Ancora norma sul recupero del credito

Art. 1129 comma XII c.c.

Costituiscono tra le altre, gravi irregolarità:

[...]

5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

[...]

Ancora norma recupero credito condominiale

Art. 1130 c.c.

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve: [...]

3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; [...]

Ancora norma recupero credito condominiale

Art. 63 comma I disp. att. c.c.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, **senza bisogno di autorizzazione di questa**, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

Spunti in materia di interessi

Nuove disposizioni in tema di processo in generale

L'art. 16 del d.l. n. 132/2014 ha previsto nuovi termini per la **sospensione feriale** dei procedimenti, riducendoli **dall'1 al 31 agosto di ogni anno**.

Al fine di disincentivare i ritardi nei pagamenti, **viene elevato il tasso di interesse moratorio nei contenziosi civili o nei procedimenti arbitrali**.

Secondo la novella apportata dal comma 1 dell'art. 17 del d.l. n. 132/2014 all'art. 1284 c.c., se le parti non hanno determinato la misura del **saggio degli interessi legali** questo viene elevato in misura pari a quella prevista dalla legislazione speciale relativa ai ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali (**dall'1 all'8,15%**)

Le informazioni sul recupero del credito

Il Presidente del Tribunale autorizza l'ufficiale giudiziario potrà accedere mediante collegamento telematico diretto alle **banche dati online della P.A.** (ivi compresi l'archivio dei rapporti finanziari e il pubblico registro automobilistico) e degli enti previdenziali, al fine di acquisire informazioni rilevanti per l'individuazione delle cose e dei crediti da sottoporre ad esecuzione. L'ufficiale giudiziario redigerà, quindi, processo verbale, rilasciando copia autentica al creditore, il quale, ex art. 155-ter disp. att. c.p.c., potrà partecipare alla ricerca dei beni da pignorare con modalità telematiche, indicando all'ufficiale stesso i beni da sottoporre ad esecuzione

La riforma delle procedure esecutive

Pignoramento mobili registrati

La procedura prevede che la procedura si previa notificazione al debitore del titolo esecutivo (sentenza, decreto esecutivo anche provvisoriamente) e dell'atto contenente i beni che si intendono sottoporre ad esecuzione con l'invito a consegnare gli stessi, entro 10 giorni unitamente ai documenti accertanti la proprietà o l'uso all'Istituto vendite giudiziarie.

Ai fini della competenze va posta la domanda all'Ivg del luogo di residenza del debitore

La riforma delle procedure esecutive

Ulteriori norme sul processo esecutivo

La Polizia ha il compito di accertare la circolazione dei beni pignorati e di procedere al ritiro della carta di circolazione e dei titoli di proprietà consegnando il bene pignorato all'Ivg per l'esecuzione della vendita.

Il creditore deve trascrivere il pignoramento nei registri depositando altresì la nota in cancelleria con l'iscrizione a ruolo, al titolo esecutivo, al precetto e all'atto di pignoramento, a pena di inefficacia.

Sul pignoramento presso terzi

La procedura di pignoramento presso terzi serve a sottrarre alla disponibilità del debitore su un conto corrente o sulla busta paga la liquidità necessaria a soddisfare il creditore

Premesso che occorre sempre un titolo esecutivo (cfr art 467 cpc) il terzo, che è dunque debitore del debitore, deve rendere una dichiarazione scritta con pec o lettera raccomandata in cui comunica come e in che misura ha provveduto ad eseguire l'ordine del Giudice e dell'Ufficiale giudiziario). Ove non compaia o non renda la dichiarazione "il credito pignorato o il possesso di cose di appartenenza del debitore, nell'ammontare o nei termini indicati dal creditore, si considereranno non contestati ai fini del procedimento in corso e dell'esecuzione fondata sul provvedimento di assegnazione".

La riforma delle procedure esecutive

In caso di infruttuosa esecuzione

Se non è possibile un “ragionevole soddisfacimento” delle pretese creditorie, tenendo conto dei costi necessari, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, la norma prevede la **chiusura anticipata del processo esecutivo.**

Grazie dell'attenzione

Troverete le slides all'indirizzo

www.unioneamministratori.it

Nella sezione “I miei corsi”