**ARTICOLI 9 E 10 LEGGE 220/2012**

**Gli articoli 9 e 10** intervengono sulla disciplina relativa all'amministratore di condominio.

**L'articolo 9 novella l'articolo 1129 del codice civile** ora nuovamente rubricato "Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore".
Il nuovo articolo 1129 prevede numerose novità. Qui di seguito si segnalano le principali:
- Si prevede che la nomina dell'amministratore debba essere effettuata quando i condomini sono più di otto  e che il ricorso in caso di mancata nomina possa essere avviato, oltre che da un condomino, anche dall'amministratore dimissionario.
- L'introduzione, in capo all'amministratore, di una serie di specifici obblighi da assolvere (in particolare, comunicazione di dati anagrafici, professionali e fiscali, obbligo di pubblicità della documentazione amministrativa condominiale, affissione nel condominio del nome, recapito e numeri telefonici dell'amministratore) a fini di trasparenza, verifica della qualifica professionale e controllo del suo operato.
- La possibilità di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Peraltro l'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza qualora siano deliberati lavori straordinari.
- Apertura di un c/c bancario o postale a nome del condominio sul quale movimentare in via esclusiva le somme ricevute o erogate per conto del condominio stesso; possibilità di tracciabilità e controllo da parte del singolo condomino, "per il tramite dell'amministratore"

L'obbligo di agire con richiesta di decreto ingiuntivo, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio di riferimento  per la riscossione forzosa delle quote condominiali, fatta salva l'espressa dispensa ottenuta dall'assemblea.

Tra le numerose ipotesi di revoca, si segnalano l'omissione del rendiconto di gestione per un solo anno (attualmente 2 anni); la mancata apertura del conto del condominio; l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione di formalità eseguite nei registi immobiliari a tutela dei condomini; l'inerzia nel seguire l'azione giudiziaria finalizzata alla riscossione forzosa delle quote condominiali.

**L'articolo 10** integra la formulazione dell'articolo 1130 del codice civile, in materia di attribuzioni dell'amministratore.
L'art. 1130, nel testo vigente, prevede le attuali attribuzioni dell'amministratore.
L'amministratore deve:
- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 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;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.
Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

La novella articola detti obblighi, introducendone di nuovi con finalità di controllo dell'operato dell'amministratore.
Come novità, si segnalano la "esplicita" previsione delle seguenti attribuzioni dell'amministratore:
L'esecuzione degli adempimenti fiscali
Si tratta dell'obbligo di tenuta della contabilità e di rispondere a eventuali richieste degli Uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale; di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori; dell'obbligo di ritenuta d'acconto Irpef sui
pagamenti effettuati dal condominio nonché sui compensi professionali percepiti
dallo stesso amministratore.
La tenuta di due nuovi registri obbligatori:
- il registro dell'anagrafe condominiale contenente tutti i dati anagrafici e fiscali dei condomini, la sussistenza di eventuali diritti reali e di godimento nonché i dati catastali delle singole unità immobiliari;
- il registro di contabilità (anche informatico) dove sono annotati, entro trenta giorni , movimenti di cassa sul conto corrente dedicato al condominio.
Il registro del verbale delle assemblee, (cui andrebbe, ora, allegato il regolamento di condominio, in quanto adottato) ed il registro di nomina e revoca dell'amministratore (che dovrebbe, ora, contenere le relative variazioni cronologiche e gli estremi di eventuali decreti giudiziari di nomina e revoca) sono documenti di cui è già prevista l'esistenza e la tenuta da parte dell'amministratore ai sensi, rispettivamente, dell'art. 1136, u.c. e dall'art. 1129, ultimo comma.
Sono inoltre previste le seguenti ulteriori attribuzioni: la conservazione di tutta la documentazione inerente la gestione del condominio ed i rapporti con i singoli condomini; la consegna al condomino che ne faccia richiesta dell'attestazione dei pagamenti degli oneri condominali e delle eventuali liti in corso; la convocazione dell'assemblea dopo la redazione del rendiconto annuale della gestione (nelle nuove forme di cui all'art. 1130-bis, inserito dall'articolo 11 cui si rimanda) entro 180 giorni per l'approvazione.