

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

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 sollecitarne 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 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 esser annotato nell'elenco dei protesti cambiari. 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 deliberi 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 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, II 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, stante 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 comunichi, 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 incombenti 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.

