

# Contratto-tipo di amministrazione condominiale

Il Condominio ..... sito in via .....  
codice fiscale ....., nella persona del sig. ...., delegato  
alla sottoscrizione del presente contratto, giusta delibera, da intendersi quale parte integrante e sostanziale  
del presente contratto, adottata almeno a maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà dei  
millesimi degli appartenenti al Condominio ex art. 1136, comma 2, c.c. dell'assemblea dei condòmini del  
..... regolarmente convocata e riunita per la nomina del nuovo Amministratore, previa  
presa visione dell'offerta economica, conferisce mandato di amministrazione condominiale  
al sig. .... con studio in .....  
via .....n. .... CF/partita Iva .....  
tel. .... fax ..... e-mail .....  
per l'esercizio relativo all'anno .....

## **Art. 1. Durata dell'incarico**

L'Amministratore dura in carica un anno dalla sottoscrizione del presente contratto.

Alla scadenza naturale del mandato, è facoltà dell'Assemblea la conferma dell'Amministratore.

In caso di revoca si conviene che l'Amministratore continui a esercitare i propri poteri finché non si  
provveda alla sostituzione con un altro incaricato.

Alla cessazione dell'incarico l'Amministratore deve restituire tutta la documentazione contabile del  
Condominio, consegnando tempestivamente al nuovo nominato in modo diligente, trasparente e puntuale  
tutti i documenti relativi al Condominio.

## **Art. 2. Revoca dell'incarico**

L'Amministratore può essere revocato dall'assemblea ai sensi dell'art. 1129 c.c.. Può altresì essere revocato  
dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condòmino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma  
dell'art. 1131 c.c., se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti  
di gravi irregolarità.

## **Art. 3. Diligenza dell'Amministratore**

L'Amministratore è tenuto a svolgere il proprio compito con la diligenza del buon padre di famiglia, nelle  
forme e nei modi di cui all'art. 1176, comma 2, c.c., adempiendo agli obblighi previsti dalla legge, dal  
regolamento condominiale (ove approvato) e dal presente contratto.

## **Art. 4. Potere di rappresentanza dell'Amministratore**

Con l'accettazione del presente contratto, l'Amministratore assume la rappresentanza del Condominio per  
l'intera durata dell'incarico e pertanto risponde degli atti compiuti relativamente al Condominio anche ai  
sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c.

## **Art. 5. Obblighi dell'Amministratore inerenti l'ordinaria amministrazione**

L'Amministratore deve svolgere tutte le attività necessarie all'amministrazione e alla gestione del  
Condominio. Salvo delibera condominiale difforme in ordine alle proprie attribuzioni (art. 1130 c.c.), o a  
quanto previsto nel Regolamento condominiale (ove approvato), in particolare deve provvedere:

1. alla convocazione tempestiva delle assemblee, da inviarsi almeno 10 giorni prima della data della  
riunione, con raccomandata a/r o mezzo equipollente, con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno;
2. alla redazione del preventivo delle spese ordinarie per la successiva gestione, alla ripartizione delle spese  
preventive *pro quota*, alla ripartizione del numero delle rate con le relative scadenze e alla conseguente  
convocazione dell'assemblea ordinaria annuale per la loro approvazione;
3. a predisporre, alla chiusura dell'esercizio finanziario, con le modalità dello stato patrimoniale e del conto  
economico, il riparto consuntivo delle spese di gestione e la tabella di ripartizione con il calcolo  
dell'eventuale conguaglio tra le spese sostenute e gli acconti versati e a convocare l'assemblea ordinaria  
annuale per la loro approvazione;

4. a presenziare alle assemblee e, se richiesto, redigere i relativi processi verbali;
5. a eseguire le deliberazioni assembleari, per le quali, salvo che non vi siano ragioni di necessità e d'urgenza, attenderà che siano decorsi 30 giorni dalla comunicazione ai condòmini, in modo tale da assicurarne l'esecutività definitiva;
6. a curare l'osservanza del Regolamento condominiale (ove approvato);
7. a inviare a tutti i condòmini, assenti e presenti, tempestivamente e comunque entro 10 giorni dalle assemblee, copia dei verbali delle stesse;
8. alla tenuta e conservazione:
  - a) dei registri dell'Assemblea;
  - b) dei documenti fiscali della gestione in corso e delle gestioni precedenti;
  - c) del registro previsto dall'art. 1129, ultimo comma, c.c.;
  - d) dei documenti contrattuali (ad es.: contratti di assicurazione, di portierato, di pulizia scale, dei giardinieri, e degli altri fornitori del Condominio);
  - e) della corrispondenza, e degli altri documenti del Condominio, come da Regolamento condominiale (ove approvato).
9. alla messa a disposizione dei condòmini che lo richiedano, previo appuntamento, dei documenti relativi al Condominio e dei documenti giustificativi delle spese, nonché dell'estratto conto bancario o postale, con rilascio, se richiesto, di copia dei documenti anzidetti a spese dei singoli richiedenti;
10. all'apertura e gestione del c/c bancario o postale intestato esclusivamente al Condominio contraente, su cui versare le somme necessarie al pagamento dei servizi comuni di competenza del Condominio, i ratei condominiali e ogni altra somma di competenza condominiale;
11. alla gestione e controllo di tutti i servizi relativi al Condominio (portineria, pulizia scale, manutenzione ascensore, ecc);
12. alla richiesta di preventivi a fornitori in regola con la tecnica e la normativa vigente e, conseguentemente, alla stipula dei contratti di appalto per lavori e servizi ordinari necessari al Condominio a seguito di delibera dell'assemblea condominiale e alla verifica del lavoro svolto;
13. al coordinamento dei lavori di ordinaria amministrazione;
14. alla verifica dei versamenti da parte dei condòmini e agli eventuali solleciti di pagamento verso i condòmini morosi;
15. alla gestione dei rapporti tra il Condominio e la Pubblica Amministrazione e all'ottemperanza alle disposizioni della stessa;
16. all'adempimento degli obblighi fiscali e amministrativi del Condominio;
17. all'erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
18. ad agire nei confronti del condòmino moroso per la riscossione dei contributi (artt.1123, 1130, comma 3, c.c. e art. 64 disp. att. c.c.) in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea;
19. alla proposta all'assemblea della copertura assicurativa dell'edificio e al compimento degli eventuali adeguamenti per la conseguente deliberazione assembleare;
20. a segnalare all'assemblea i vizi palesi delle deliberazioni che si stanno per adottare;
21. a segnalare prontamente all'assemblea eventuali danni cagionati dall'abuso dei condòmini nell'uso della cosa comune;
22. a promuovere le azioni possessorie e petitorie dirette a ottenere l'osservanza della disciplina concordata dell'uso delle cose comuni;
23. a chiedere le misure cautelari volte a tutelare l'integrità delle cose comuni (come nel caso di domanda *ex* art. 700 c.p.c. per il passaggio su fondo finitimo per l'esecuzione di indifferibili lavori di manutenzione dei muri perimetrali del fabbricato);
24. ad agire in giudizio, ai sensi dell'art. 1669 c.c., previa delibera condominiale e per espresso mandato, nei confronti dell'appaltatore per far rimuovere i gravi difetti della costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale;
25. al compimento di ogni altra attività prevista dalle vigenti normative o comunque necessaria o utile per la gestione ordinaria dell'immobile e dei rapporti con i condòmini.

## **Art. 6. Obblighi dell'Amministratore inerenti la straordinaria amministrazione**

Nei casi in cui si rilevi la necessità di lavori straordinari, e fatto salvo il comma 2 dell'art.11, l'Amministratore provvede alla convocazione tempestiva dell'Assemblea secondo le modalità e i termini di cui all'art. 5, comma 1, salvo i casi d'urgenza. Provvede altresì:

1. a presenziare alle assemblee straordinarie e, se richiesto, a redigere i relativi processi verbali;
2. alla richiesta di preventivi a fornitori in regola con la tecnica e la normativa vigente e, conseguentemente, alla stipula dei contratti di appalto per lavori e servizi straordinari necessari al Condominio a seguito di delibera assembleare e su espresso mandato dell'assemblea, e alla verifica del lavoro svolto;
3. alla redazione del riparto preventivo delle spese straordinarie, compresa la ripartizione *pro quota*, e alla verifica dei versamenti da parte dei condòmini;
4. alla gestione dei pagamenti ai fornitori e al versamento di eventuali ritenute d'acconto;
5. alla redazione di riparto consuntivo delle spese straordinarie a conclusione dei lavori;
6. alla cura dei rapporti con la Pubblica Amministrazione (Comune, VVFF, ASL);
7. alla convocazione e presenza alle riunioni di eventuali commissioni speciali;
8. all'espletamento delle incombenze relative alle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti in favore dei condòmini (ad es.: IVA agevolata, riduzione IRPEF, ecc...).

## **Art. 7. Ulteriori compiti**

Al di fuori delle ipotesi di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c. e salvo quanto stabilito nel presente contratto e nel Regolamento condominiale (ove adottato), l'Amministratore può agire solo se previamente autorizzato dall'assemblea, come nel caso in cui sia necessario esercitare le azioni reali, ossia le azioni di rivendicazione, negatorie, di regolamento di confini, per opposizione di termini, previste dagli artt. 948-951 c.c. nonché per promuovere azione di risarcimento danni per deprezzamento di parti comuni dell'edificio, derivante da opere abusive eseguite da terzi.

Qualora lo stato in cui versano le cose comuni rappresenti un serio rischio e pericolo all'incolumità dei terzi e dei condòmini stessi, in caso di mancata formazione della volontà assembleare o di impossibilità di riunire l'assemblea condominiale e per motivi di imminente necessità e urgenza, l'Amministratore è legittimato ad agire autonomamente, salvo riferire nella prima assemblea.

## **Art. 8. Obbligo di gestione esclusiva e separata**

Nel caso in cui l'Amministratore condominiale gestisca contemporaneamente altri Condomini oltre a quello di cui al presente contratto, è fatto obbligo di predisporre una gestione amministrativa e contabile separata rispetto alle altre amministrazioni e/o autogestioni.

## **Art. 9. Esonero di Responsabilità**

È fatta salva la possibilità dell'Amministratore di rinunciare al mandato qualora il Condominio deliberi di intraprendere azioni in pregiudizio ai terzi palesemente temerarie o contrarie alle leggi o ai regolamenti. Parimenti è legittimato a rinunciare al mandato ogni qualvolta vengano da lui pretesi comportamenti o azioni in contrasto con le regole di una corretta amministrazione e/o con la dignità e onorabilità professionale.

Non è da ritenersi altresì responsabile l'Amministratore per i danni cagionati dall'abuso dei condòmini nell'uso della cosa comune né deve ritenersi obbligato a promuovere azione giudiziaria contro detti condòmini in mancanza di una espressa disposizione regolamentare o di una delibera assembleare.

L'Amministratore dovrà essere in ogni caso fornito autonomamente di adeguata copertura assicurativa per la responsabilità civile professionale.

## **Art. 10. Trattamento dei dati personali**

Nell'esercizio dell'attività professionale l'Amministratore è tenuto al rigoroso rispetto del codice in materia di protezione dei dati personali (d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196) e alla conservazione, con ogni cura, dei documenti ricevuti e di quelli, che sono di proprietà del Condominio, che abbia redatto o acquisito in ragione del suo incarico e che dovrà esibire ogni qualvolta ne faccia richiesta un avente diritto e, comunque, consegnare al termine dell'incarico.

### **Art. 11. Compenso dell'Amministratore**

Il compenso previsto per l'intera annualità di carica, relativamente alle sole attività di ordinaria amministrazione, è di euro ..... + IVA e/o oneri fiscali e previdenziali da ripartire in base ai millesimi di proprietà per unità immobiliare + accessori di legge. A detta somma va aggiunto il rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate. Per attività di ordinaria amministrazione s'intendono tutte le operazioni indicate all'art. 5 del presente contratto.

In caso di esecuzione di opere di straordinaria manutenzione, ai sensi dell'art. 6 del presente contratto, l'assemblea condominiale delibera un ulteriore compenso calcolato in percentuale sull'importo della spesa straordinaria al netto dell'IVA.

Tale compenso non potrà essere superiore a una percentuale pari al ..... % iva e oneri esclusi.

In caso di dimissioni, mancata conferma o revoca per inadempimento dell'art.1131 c.c., all'Amministratore spettano il rimborso delle spese sostenute e le competenze in proporzione al periodo che va dall'inizio dell'esercizio finanziario fino al giorno del passaggio delle consegne.

Tutte le competenze e i compensi indicati sono al netto di IVA e eventuali oneri fiscali e previdenziali.

### **Art. 12. Clausola di risoluzione delle controversie**

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della Camera di Commercio di ..... e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.

### **Art. 13. Applicazione**

Il presente contratto è vincolante per i condòmini residenti al momento della nomina e quelli futuri, subentranti sia nel contratto di compravendita delle unità immobiliari presenti nel fabbricato, sia nei contratti di locazione.

Per quanto non viene regolato nelle disposizioni che precedono, il contratto è soggetto alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Luogo, data .....

Per l'Assemblea (come da verbale allegato) .....

L'Amministratore .....