

# CONVEGNO **ANACI** NAZIONALE

*Alle Radici della Norma*



**23 marzo 2018**

## **IL MANDATO**

*L'amministratore, il rappresentante, il revisore*

Dalle ore 9.15 alle ore 19.00 presso **Regina Palace Hotel** Corso Umberto I, 29 - Stresa (VB)

Iscrizione obbligatoria su [www.convegno-stresa-anaci.it](http://www.convegno-stresa-anaci.it)

info su [info@convegno-stresa-anaci.it](mailto:info@convegno-stresa-anaci.it)

patrocinio

**SSA**  
Scuola  
Superiore  
dell'Avvocatura



ASSOCIAZIONE  
TORINO  
AGA  
LIVORNO  
AVVOCATI  
GIOVANI

GRUPPO **24** ORE



## IL PROGRAMMA del CONVEGNO

**7.00** Apertura iscrizioni

**9.15** Apertura dei lavori

Saluti di

**Francesco Burrelli** - *Presidente Nazionale ANACI*

**Liana Guarducci** - *Presidente ordine degli Avvocati di Verbania*

**> MODULO MATTUTINO** Moderatore > **Francesco Burrelli**

**L'assenza dei requisiti per poter svolgere l'incarico di amministratore di condominio**

Relatore > **Ugo Carnevali** - *Professore Ordinario Emerito*

*di Istituzioni di Diritto privato, Università degli Studi di Milano*

**L'amministratore è un mandatario? - L'APPROFONDIMENTO**

Relatore > **Antonio Scarpa** - *Magistrato presso la Corte di Cassazione*

Moderatori > **Andrea Finizio** ed **Edoardo Riccio**

**Il revisore**

Relatore > **Gian Vincenzo Tortorici** - *Direttore Centro Studi Nazionale ANACI*

**13.15 PAUSA PRANZO**

**Motivazioni**

Il Convegno di Stresa è l'appuntamento annuale che ANACI dedica agli studi giuridici in materia di condominio.

Mentre nel 2017 il profilo era maggiormente accademico, in questo evento la volontà è quella di porre l'attenzione su alcuni aspetti che presentano maggiori criticità per l'attività dell'amministratore professionista, cercando di dare, pur nell'incertezza interpretativa, alcune indicazioni pratico-operative.

Sono stati introdotti due momenti de-

dicati all'approfondimento. In essi il Relatore sarà stimolato dai moderatori a rispondere brevemente sui quesiti, scelti e descritti tra quelli che, sulla base delle esperienze riscontrate dagli Amministratori, sono stati ritenuti meritevoli di maggiore attenzione.

Al Convegno giuridico di Stresa si affianca quello tecnico che, nel mese di ottobre di ogni anno, ANACI organizza in Pisa, presso l'Università "Scuola Normale Superiore".



**ANACI**

# IL PROGRAMMA del CONVEGNO

15.00 > **MODULO POMERIDIANO** Moderatore > Francesco Burrelli

## **La sorte degli atti compiuti dall'amministratore, tra invalidità della nomina e revoca dall'incarico**

Relatore > **Gian Andrea Chiesi** - *Magistrato addetto all'ufficio del Massimario e del Ruolo presso la Corte di Cassazione*

### **Il rappresentante nel supercondominio - L'APPROFONDIMENTO**

Relatore > **Roberto Michele Triola** - *già Pres. della II Sez. della Corte di Cassazione*  
Moderatori > **Andrea Finizio** ed **Edoardo Riccio**

## **Il mandato per la tutela dei diritti costituzionalmente garantiti - le barriere architettoniche**

Intervengono > **On. Franca Biondelli** - *Sottosegretario di Stato*,  
**Luigi Querini** - *UILDM*, **Francesco Burrelli** - *ANACI*

## **I poteri autonomi dell'amministratore sulle parti comuni**

Relatrice > **Marina Figini** - *Coordinatrice Giuridica Centro Studi Nazionale ANACI*

## **La figura dell'amministratore nel codice del consumo**

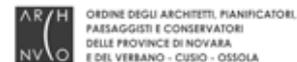
Relatore > **Claudio Belli** - *Componente Centro Studi Nazionale ANACI*

19.00 **FINE LAVORI**

Iscrizione obbligatoria su [www.convegno-stresa-anaci.it](http://www.convegno-stresa-anaci.it)  
info su [info@convegno-stresa-anaci.it](mailto:info@convegno-stresa-anaci.it)

ordini professionali

## **CREDITI FORMATIVI**



**Architetti 8 CFP non frazionabili**



**Avvocati 8 CFP (1 per ogni ora)**



**Commercialisti 8 CFP  
(1 per ogni ora)**



**Geometri 3 CFP non frazionabili**



**Ingegneri 6 CFP  
non frazionabili**

# L'assenza dei requisiti per poter svolgere l'incarico di amministratore di condominio

> Ugo Carnevali - Professore Ordinario Emerito di Istituzioni di Diritto privato, Università degli Studi di Milano

## *L'assenza al momento della nomina*

- prima ipotesi: l'articolo 71 bis come norma di ordine pubblico e conseguentemente imperativa
- seconda ipotesi: l'articolo 71 bis come norma non di ordine pubblico e conseguentemente priva di natura imperativa
- confronto tra le due situazioni sopra delineate
- Opinione sulla natura giuridica dell'articolo 71 bis

*Soppravvenuta mancanza di taluno dei requisiti di cui all'articolo 71 bis, con particolare riferimento al mancato svolgimento della formazione annuale*

## *Conclusioni*



ANACI



# L'amministratore è un mandatario?

> Antonio Scarpa - *Magistrato presso la Corte di Cassazione*

*Moderatori di questo approfondimento* > Andrea Finizio - *Segretario Nazionale ANACI*

Edoardo Riccio - *Centro Studi Nazionale ANACI*

## **L'amministrazione di condominio ed il contratto di mandato**

- Il richiamo alla disciplina del mandato nel contratto di amministrazione condominiale
- Norme in materia di condominio esorbitanti dal contenuto tipico del contratto di mandato
- La diligenza del mandatario e dell'amministratore nello svolgimento dell'incarico

## **Il contratto di Amministrazione condominiale**

- La conclusione del contratto
- La durata e la cessazione (prorogatio?)
- La restituzione della documentazione e degli incassi (art. 1713 c.c.)

## **I limiti del mandato**

- Le attribuzioni dell'amministratore dopo la cessazione dell'incarico
- L'eccesso di mandato e i terzi

- L'esecuzione diretta dell'affare da parte dei condomini in sostituzione dell'amministratore

## **Il compenso**

- Il compenso
- Il pagamento del compenso residuo a seguito della revoca
- Il rimborso delle spese anticipate dall'amministratore nell'interesse del condominio e la prova del credito fondata sul rendiconto (art. 1720 c.c.)

## **Il contenzioso**

- Il contenzioso tra condomini e amministratore a confronto con quello tra mandante e mandatario
- La rappresentanza processuale del mandatario e dell'amministratore
- La revoca dell'amministratore e la revoca del mandatario

# Il revisore

> Gian Vincenzo Tortorici – *Direttore Centro Studi Nazionale ANACI*

- Il condominio
- Gli organi del condominio
- Il rendiconto condominiale
- L'art. 1130 bis codice civile
- Il revisore

*L'articolo 1130-bis codice civile, recante disposizioni in materia di rendiconto condominiale, prevede che l'assemblea possa, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. Occorre quindi individuare quale sia la natura dell'incarico e la figura professionale interessata.*





# Pausa Pranzo

> 13.15 - 15.00

Presso il ristorante del Regina Palace Hotel

**L'ACQUISTO DEL PRANZO È POSSIBILE A MEZZO SITO AL MOMENTO DELL'ISCRIZIONE.**



# La sorte degli atti compiuti dall'amministratore, tra invalidità della nomina e revoca dall'incarico

> **Gian Andrea Chiesi** - *Magistrato addetto all'ufficio del Massimario e del Ruolo presso la Corte di Cassazione*

La relazione avrà ad oggetto la rappresentanza dell'amministratore e la sorte degli atti giuridici compiuti dallo stesso in riferimento alla produzione (o meno) di effetti nei

confronti dei condomini sia in caso di nomina nulla dell'amministratore, sia in caso di nomina valida ma a seguito di deliberazione nulla.



# Il Rappresentante nel Supercondominio

> Roberto Michele Triola - già Presidente della II Sezione della Corte di Cassazione

Moderatori di questo approfondimento > Andrea Finizio - Segretario Nazionale ANACI

Edoardo Riccio - Centro Studi Nazionale ANACI

## IL RAPPRESENTANTE NEL SUPERCONDOMINIO

### La figura del rappresentante

- Potere di rappresentanza: dubbi di legittimità Costituzionale.
- Rappresentanza riferita al condominio o ai singoli partecipanti
- Il compenso
- L'amministratore quale rappresentante
- Il potere dei singoli condòmini di consultare i documenti del supercondominio

### Nomina e dimissioni

- Il pagamento delle spese per la nomina giudiziale del rappresentante
- Il ricorso per la nomina giudiziale deliberata dall'assemblea dei rappresentanti
- Assemblea dei rappresentanti in assenza della nomina da parte di un condominio
- Durata dell'incarico
- Prorogatio imperii

### L'assemblea dei rappresentanti

- Il termine di 5 giorni per la convocazione dell'assemblea.
- Doveri del rappresentante al ricevimento dell'avviso di convocazione
- Il rappresentante ed il potere di delega

- L'assemblea dei rappresentanti:
  - differenza tra "manutenzione ordinaria" e "gestione ordinaria"
  - la revoca dell'amministratore
  - la nomina dei revisori dei conti
  - approvazione e modifica del regolamento
- Poteri dell'assemblea "ordinaria" del supercondominio sulle materie attribuite ai rappresentanti
- Poteri dell'assemblea del singolo condominio dopo le delibere dell'assemblea dei rappresentanti
- Delibere nulle o annullabili: responsabilità dei rappresentanti

### Votazione

- Il voto del rappresentante in caso di diverse indicazioni ricevute da singoli condomini
- L'approvazione del rendiconto in caso di errori solo per alcuni condomini
- Il rappresentante quale mero nuncius in caso di indicazioni di voto da parte dell'assemblea
- Responsabilità del rappresentante che si discosti dalle indicazioni ricevute

### Impugnazione dell'assemblea dei rappresentanti

- Il soggetto legittimato ad impugnare la delibera
- Decorrenza del termine per l'impugnazione



# La proprietà e la Costituzione

Il mandato per la tutela dei diritti costituzionalmente garantiti - le barriere architettoniche

> *On. Franca Biondelli - Sottosegretario Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali*

> *Dott. Luigi Querini - UILDM*

> *Ing. Francesco Burrelli - ANACI*



ANACI



# I poteri autonomi dell'amministratore su parti ed impianti comuni

> Marina Figini - *Coordinatrice Giuridica Centro Studi Nazionale ANACI*

## **PARTI ED IMPIANTI COMUNI IN SITUAZIONI DI CONTRARIETÀ A NORME IMPERATIVE**

- Il dovere di eseguire le delibere assembleari nell'ambito dell'adempimento dell'incarico: fonti normative
- Le delibere nulle per contrarietà a norme imperative: principii generali
- Le delibere nulle per contrarietà a norme imperative: casistica
- L'inerzia dell'assemblea in situazioni di contrarietà a norme imperative
- Il comportamento dell'amministratore: esegue la delibera? impedisce, anche in assenza di provvedimento dell'autorità, l'uso della parte/impianto comune che non è a norma?

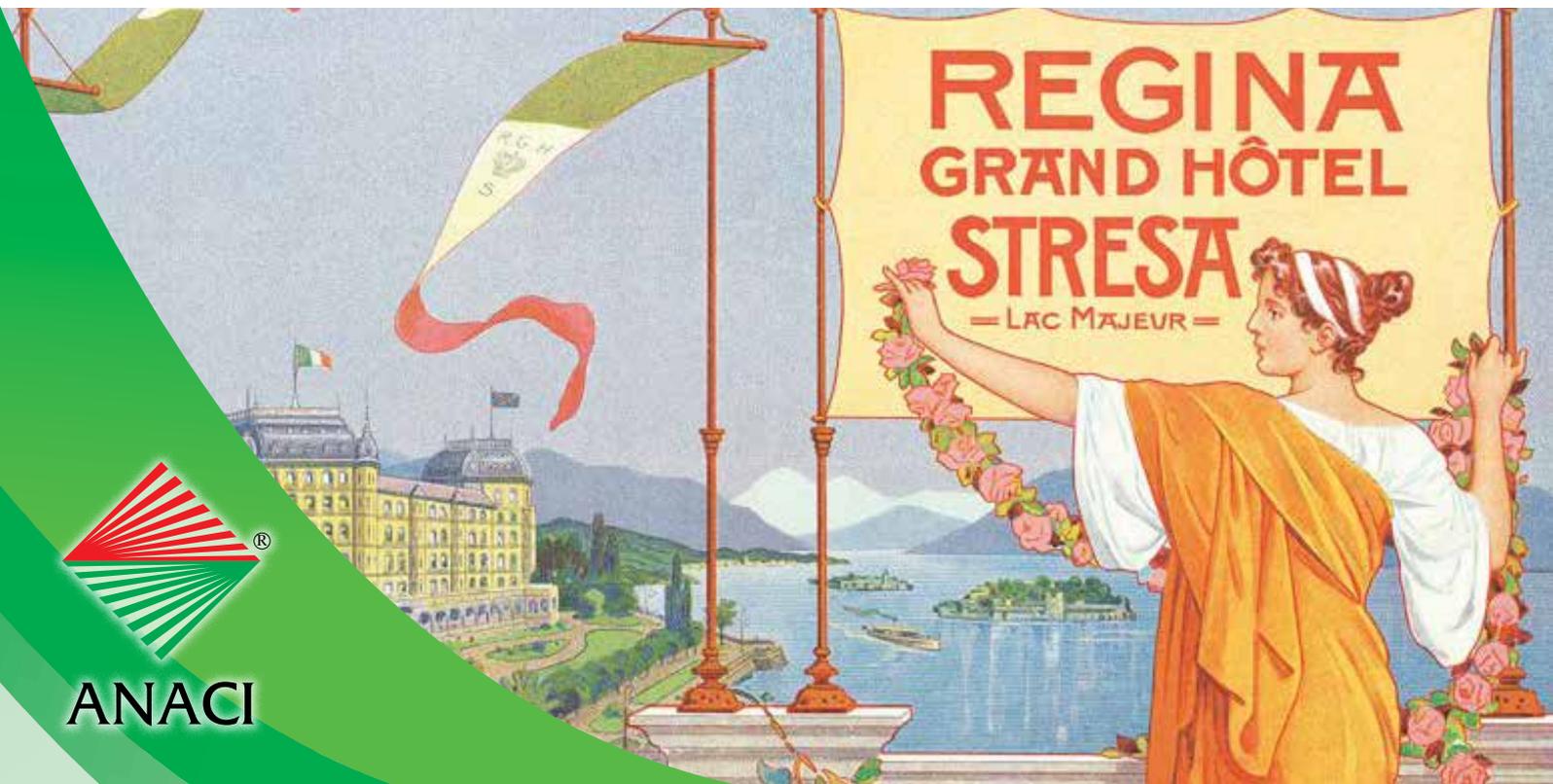




# L'amministratore di condominio e le norme di protezione dei consumatori

> **Claudio Belli** - *Componente Centro Studi Nazionale ANACI*

- La disciplina delle "pratiche commerciali sleali" nel D. Lgs. n. 206/2005 (Codice del consumo) e la diligenza dell'amministratore condominiale professionista intellettuale.
- Gli obblighi d'informazione e trasparenza ed il rispetto delle regole deontologiche nella Legge n. 4/2013 sulle "Professioni non organizzate" e nel D. Lgs. n. 206/2005
- La validità del contratto di amministrazione condominiale concluso "a valle" di una "pratica commerciale scorretta"
- La violazione delle regole di "correttezza e buona fede" e la responsabilità precontrattuale dell'amministratore condominiale





# ANACI **PASS**

È la nuova **App** che consente un **accesso rapido, veloce e senza code** a tutte le iniziative **ANACI**.

*Con la registrazione online all'evento riceverai via email un codice che inserito nella App fungerà da Pass elettronico per accedere sia ai Convegni che a tutte le attività ANACI correlate.*

Attraverso la App sarai sempre informato sulle attività in corso di svolgimento e potrai consultare le informazioni aggiornate su ogni iniziativa.



Scarica **gratuitamente** dagli Store Ufficiali



## Main partner

---



## partner

---





Luce, Gas e soluzioni per  
l'Efficienza Energetica

# E.ON e ANACI: soluzioni innovative per i tuoi condomini

## *e-on*

Grazie agli **accordi con ANACI** abbiamo riservato agli amministratori di condominio strumenti esclusivi, che semplificano la vita. Con **Bollett@smart** puoi navigare la bolletta in tutti i suoi contenuti da qualsiasi pc, tablet e smartphone. E con **Multifatture** ti basta un click per organizzare le tue fatture e condividerle nel tuo software gestionale.

**Scopri tutti i vantaggi riservati a te e ai tuoi condomini:**

**Servizio Clienti 800 999 222**

**[eon-energia.com](http://eon-energia.com)**

# VERIFICA STATICA

La verifica di idoneità statica è un atto obbligatorio per tutti gli edifici che hanno raggiunto almeno 50 anni dalla loro realizzazione. Si tratta di un lavoro complesso che esalta le qualità organizzative uniche di ICT Genesis. L' Amministratore ottiene un importante vantaggio competitivo potendo garantire ai propri condòmini il massimo livello di competenza tecnica unita alla gestione ottimale delle risorse con evidenti ritorni d'immagine per lo Studio Amministrativo.

**ICT Genesis S.r.l.**

Via Triulziana 10 - 20097 San Donato Milanese (MI) T 02.53.47.72

area.commerciale@ictgenesis.it - [www.ictgenesis.it](http://www.ictgenesis.it)

Cap. Soc. 1.000.000,00 Euro i.v.



# Planitop Rasa & Ripara R4

**1** solo prodotto  
per **ripristinare e rasare**  
le superfici in calcestruzzo.



## Planitop Rasa & Ripara R4

Malta cementizia strutturale di classe R4, fibrorinforzata e a presa rapida, per la **riparazione** e la **rasatura** del calcestruzzo, da applicare in uno spessore compreso tra 3 e 40 mm **in una sola mano**.



Italia

Scegli la certezza.  
Aggiungi valore.

## Diventa un amministratore di condominio certificato TÜV Italia

Un marchio che attesta competenza  
e professionalità.

**Scopri di più sul sito [www.tuv.it/aci](http://www.tuv.it/aci)**



VERY  
**HARD**  
JOB



VERY<sup>®</sup>  
**FAST**  
PEOPLE

SERVIZI PER IL  
CONDOMINIO

Trovare la giusta soluzione è il **NOSTRO LAVORO QUOTIDIANO.**

Mettici alla prova, scoprirai subito la differenza tra un  
“Very Hard Job” e **VeryFastPeople.**



800 035452





**CUTRONE**<sup>®</sup>  
*estintori*

**FORNITURE IN TUTTA ITALIA**

**VENDITA - ASSISTENZA- NOLEGGIO**

**PRODOTTI ANTINCENDIO - ANTINFORTUNISTICA**

**IMPIANTI ANTINCENDIO - PROTEZIONE PASSIVA**

**SISTEMI ANTICADUTA - CARTELLONISTICA**

**F.IIi CUTRONE ESTINTORI S.r.l.**

Via Alpi Giulie, 20 - 28921 Verbania - Intra (VB)

T. 0323 581300 r.a. - [info@cutroneestintori.it](mailto:info@cutroneestintori.it) - [cutroneestintori.it](http://cutroneestintori.it)





Numero Verde Condomini

800.94.94.22

## Energia per il tuo condominio.

Scopri l'ampia gamma di servizi e prodotti dedicati alle  
amministrazioni condominiali.

[dufercoenergia.com](http://dufercoenergia.com)

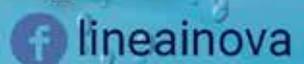


*La rivoluzionaria linea di prodotti eco-compatibili per la pulizia delle superfici*

*Ripristina la naturale bellezza delle superfici trattate*



Seguici su:



[www.inovaline.it](http://www.inovaline.it) - [info@inovaline.it](mailto:info@inovaline.it)



# Il defibrillatore in condominio può salvare la vita



Oltre il 70% degli arresti cardiaci  
avviene in casa - dati A.R.E.U. Lombardia

**L'arresto cardiaco improvviso è una delle prime cause di mortalità, ogni anno in Italia avvengono 42.000 arresti cardiaci tra le mura domestiche.**

L'unica terapia efficace per salvare una persona vittima di un arresto cardiaco è l'**utilizzo di un defibrillatore entro 3-4 minuti dall'evento.**

**Avere rapidamente disponibile in condominio un defibrillatore DAE che può essere utilizzato facilmente da tutti è fondamentale per scongiurare il rischio di morte di una persona.**

**IREDEEM**   
*just in time*

**PHILIPS**  
Distributore ufficiale

**IREDEEM SpA** Piazza dei Martiri 1943-1945 n. 1 - 40121 Bologna  
T +39 051 0935879 F +39 051 0935882 - [commerciale@iredeem.it](mailto:commerciale@iredeem.it)

[www.iredeem.it](http://www.iredeem.it)

# Physico®



## IL TRATTAMENTO PER ACQUE POTABILI

SENZA MANUTENZIONE







# Chiamate i numeri uno.

Sempre più clienti soddisfatti.

**MANUTENZIONE ASCENSORI**

[www.impiantosicuro.it](http://www.impiantosicuro.it)



▲ **20**  
aziende

▲ **250**  
tecnici

▲ **32.000**  
impianti gestiti

▲ **600 ore**  
di formazione/anno

Gas • Luce • Servizi

# ABBIAMO **GRANDI PROGETTI** PER IL TUO **CONDOMINIO**

**ANACI**  
Stresa  
2018



Libertà di scegliere.

[www.unogas.it](http://www.unogas.it) ☎ 800 089952



# L'ORGOGGIO DI ESSERE ANACI

- **Doppia Tutela ANACI** > Il pacchetto per i condomini, servizio Privacy e Polizza Tutela Legale Europ Assistance SpA
- **CAF LF** > Tutte le prestazioni fiscali dei CAF offerta ai condomini (770 / 730 / UNICO PD / IMU / RED / Detrazioni / ISEE / ISEU / Bonus Energia e Gas)
- **Fondo Salute ANACI** > La rete sanitaria che eroga servizi di assistenza riducendo i tempi di attesa per gli esami medici
- **RC Professionale**
- **Corsi di formazione gratuiti** > per tutti gli associati su tutto il Territorio Nazionale
- **Amministrare Immobili** > La rivista ufficiale di ANACI con approfondimenti in materia condominiale
- **I Quaderni del Centro Studi Nazionale ANACI** > La collana scientifica con sentenze, elaborati, studi e commenti sulla disciplina immobiliare – condominiale



**ANACI Associazione**  
Via Cola di Rienzo 212 - 00193 Roma  
06/3215399 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)



**ANACI Italia Servizi s.r.l.**  
tel. 051/6217386 • [www.anacitaliaservizi.com](http://www.anacitaliaservizi.com)  
[f.venunzio@anacitaliaservizi.com](mailto:f.venunzio@anacitaliaservizi.com)

*L'amministratore ANACI  
il miglior investimento  
dopo la tua casa!*



# Come raggiungerci

Vi forniamo qualche indicazione per raggiungere l'Hotel che è situato a Stresa (Vb), sulla sponda piemontese del Lago Maggiore, affacciato sul Golfo Borromeo. (Strada statale costiera panoramica del Sempione che da Arona raggiunge Ascona e Locarno al confine svizzero).

[www.convegno-stresa-anaci.it/come-arrivare.html](http://www.convegno-stresa-anaci.it/come-arrivare.html)

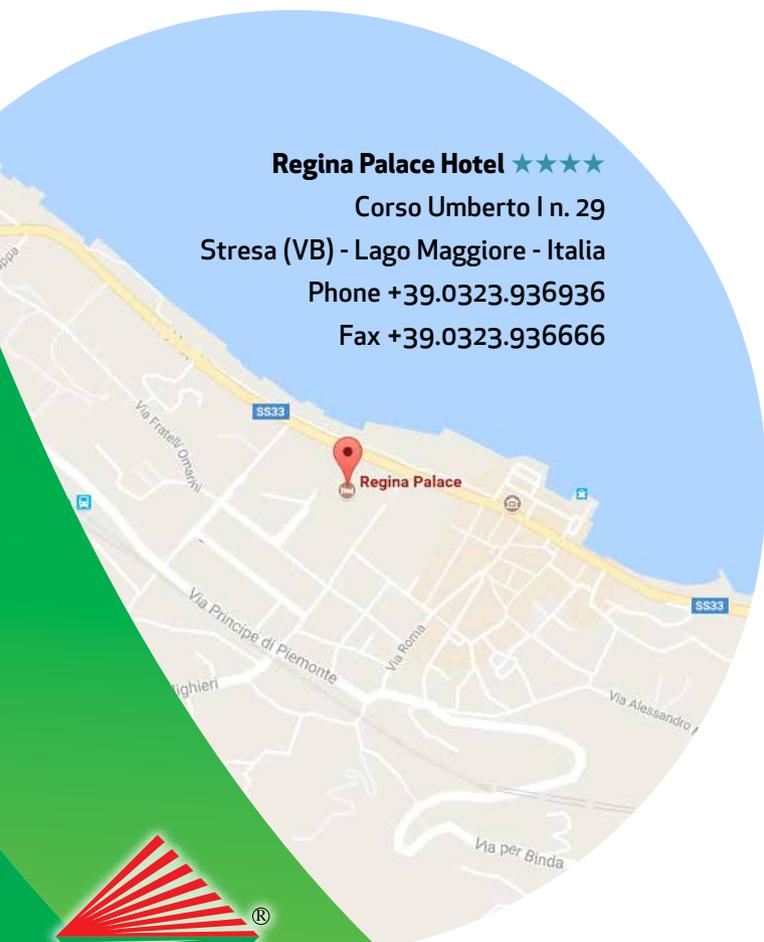
## Regina Palace Hotel ★★★★★

Corso Umberto I n. 29

Stresa (VB) - Lago Maggiore - Italia

Phone +39.0323.936936

Fax +39.0323.936666



### In Automobile

Stresa può essere facilmente raggiunta in auto, sia percorrendo l'Autostrada Milano-Laghi (A8), sia la Genova-Voltri-Sempione (A26). L'uscita autostradale è: Baveno (una volta raggiunto il lago, svoltare a destra e proseguire per circa 7 chilometri).

### In Treno

Trovandosi lungo le linee ferroviarie europee di percorrenza internazionale, Stresa può essere facilmente raggiunta in treno da Milano (un'ora di viaggio circa). La stazione ferroviaria di Stresa si trova in via Carducci, a soli cinque minuti a piedi dal Palazzo dei Congressi.

### In Aereo

**Aeroporto di Milano Linate (95 km da Stresa):** collegato alla Stazione Centrale di Milano con un servizio di pullman gestito e controllato dall'ATM (l'Azienda dei Trasporti Milanesi). Dalla Stazione Centrale il servizio ferroviario garantisce frequenti connessioni con Stresa.

**Aeroporto di Milano Malpensa (45 km da Stresa):** un servizio di pullman giornaliero, denominato alibus service, collega l'aeroporto con la città di Stresa (e viceversa). In alternativa vi è la linea ferroviaria che da Malpensa porta alla Stazione di Milano Centrale. Dalla Stazione Centrale il servizio ferroviario garantisce frequenti connessioni con Stresa.

**Navetta da malpensa/stresa** <http://www.safduemila.com/alibus-2017-malpensa.lagomaggiore.html>

**Stresa Transfer** > Via Ticino, 3 - Stresa (VB) Italy / Tel. +39 335 6445319 / ferrara.tiz@gmail.com  
info@stresatransfer.net / [www.stresa.net/cars-drivers/](http://www.stresa.net/cars-drivers/)



ANACI



23 marzo 2018  
**IL MANDATO**

*L'amministratore, il rappresentante, il revisore*

Dalle ore 9.15 alle ore 19.00 presso **Regina Palace Hotel** Corso Umberto I, 29 - Stresa (VB)

@ [info@convegno-stresa-anaci.it](mailto:info@convegno-stresa-anaci.it)

 [www.convegno-stresa-anaci.it](http://www.convegno-stresa-anaci.it)

 [ANACI.Pagina.Ufficiale](#)

CONVEGNO **ANACI**  
NAZIONALE

*Alle Radici della Norma* 