

## La nomina dell'amministratore condominiale

**Autore:** Rezzonico Silvio

**In:** Diritti e doveri

L'amministratore è l'organo esecutivo del condominio, un po' come il Governo lo è del Paese. Non è facile inquadrare dal punto di vista della legge la sua figura, anche perché i suoi compiti e le sue responsabilità si sono andate via via ampliando nel tempo.

Ogni persona, anche se analfabeta, può essere nominata amministratore condominiale (anche un dipendente pubblico, purché trasformi a tempo parziale il suo rapporto di lavoro subordinato). I tentativi delle associazioni di categoria di avere un albo sono caduti nel nulla: è allo studio oggi come oggi un progetto di legge che concederebbe la possibilità alle associazioni degli amministratori di concedere ai propri iscritti un certificato di abilitazione, valido non solo in Italia ma negli altri Paesi dell'Unione Europea. Il che porterebbe, se ci si rivolge agli iscritti delle associazioni, ad ottenere una sorta di "marchio di qualità", cioè la sicurezza di avere a che fare con professionisti con un certo grado di capacità.

Può essere incaricato uno studio associato o una società? Dopo averlo negato a lungo, la Cassazione ha cambiato idea, affermando che lo studio associato può assumere l'incarico, con rappresentanza di fronte a terzi sia attribuita al socio amministratore e che, infine, l'eventuale risoluzione dei conflitti interni sia regolata dall'articolo 2257 del codice civile. Resta possibile che l'assemblea dia il mandato solo a una delle persone fisiche che sono socie dello studio stesso. In tal caso solo la fatturazione del suo compenso potrebbe essere fatta allo studio. Tuttavia la funzione dell'amministratore può essere esercitata, anche a rotazione, da qualsiasi rappresentante dello studio associato. Sentenze "di frontiera" dei giudici (per esempio quelli di Milano, n. 13198/2004) ammettono anche l'incarico a una società di capitali che, al pari di una persona fisica, risponde nei confronti dei condomini con tutti i propri beni, anche se non con quelli personali dei singoli soci.

**Nomina.** L'amministratore deve essere nominato, dall'assemblea condominiale, quando in uno stabile i condomini sono più di quattro. Ciò significa che la nomina dell'amministratore fatta dal costruttore-venditore di un edificio, anche se inserita nel rogito, è nulla. Perciò anche se i condomini subiscono di fatto e per un lungo periodo l'amministratore nominato da altri, potranno in ogni momento ribellarsi: non esistono termini di prescrizione di questo loro diritto. Finché non lo fanno, però, secondo la Cassazione l'amministratore con nomina irregolare può continuare ad esercitare le sue funzioni.

Particolarmente delicato resta tuttavia il caso degli amministratori (o delle società di gestione) nominati al momento dell'acquisto di quote di un complesso in multiproprietà. Nei fatti in questi casi l'amministratore viene imposto dal costruttore, magari attraverso artifici legali: per esempio un'altra persona, legata al

costruttore del complesso, viene incaricata di raccogliere tutte le deleghe di voto dei multiproprietari e nomina lui stesso l'amministratore. Un sistema discutibile, ma difficile da evitare. Alla nomina, infatti, dovrebbero partecipare centinaia di persone, ognuna titolare di 1 o 2 settimane all'anno di diritto d'uso di un appartamento, che per di più abitano sparse in tutta la Penisola o anche all'estero. Inoltre, perché il complesso continui a funzionare, con tutti gli annessi e connessi (piscine, ristoranti, sale giochi eccetera) deve essere per forza gestito da una società competente, con esperienza nel campo.

L'amministratore può essere anche nominato dall'autorità giudiziaria, qualora il complesso ne sia sprovvisto e l'assemblea non ce la faccia a pronunciarsi in proposito. Occorre la richiesta di perlomeno un condomino.

**Le maggioranze.** Per la nomina dell'amministratore, a causa della delicatezza del mandato che gli viene conferito e per la necessità che per tale nomina il consenso sia ampio, la legge prescrive all'assemblea una maggioranza di almeno metà degli intervenuti in assemblea e di almeno metà dei millesimi. La stessa maggioranza è necessaria anche per la riconferma.

Tuttavia la Cassazione (sentenza 10 aprile 1996, n. 3296) ha affermato che la procura data all'amministratore non deve essere necessariamente scritta e può essere tacita. Tanto che "essa può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea ..., dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio". Così anche altre sentenze (Cassazione, n. 1791/1993, n. 705/1994).

**Difficoltà di nuova nomina.** La percentuale per la nomina dell'amministratore non è sempre facile da raggiungere. Anzi, difficilissima da raccogliere se il condominio è composto da seconde case, e quindi i proprietari abitano altrove e partecipano malvolentieri ad assemblee fuori dal luogo di residenza.

Quando si sono tenute più assemblee senza poter effettuare la nomina o la riconferma, l'amministratore pro-tempore, se è serio, dovrebbe fare un'istanza in Tribunale, perché sia il giudice a nominare un nuovo amministratore. E, nel frattempo, tenere a disposizione tutta la contabilità aggiornata e il resto della documentazione del condominio, da rimettere nelle mani del suo sostituto. Nonostante la proverbiale lentezza della giustizia, i tempi perché questa richiesta sia esaminata dovrebbero essere limitati, qualche settimana al massimo.

Per la verità, se si guarda al codice, l'istanza potrebbe essere presentata solo dai condomini: ma vi sono molti casi in cui i giudici hanno consentito che sia inoltrata dall'amministratore stesso.

<https://www.diritto.it/la-nomina-dell-amministratore-condominiale/>