

L'attività dei professionisti

L'amministratore si può sempre cambiare

Nomina e revoca con la metà dei proprietari

Paolo Gatto

L'amministratore costituisce la carica primaria nel condominio, dato che non solo è il rappresentante dei condomini ma è anche colui che conferisce unitarietà alla comunità condominiale nei rapporti con i terzi, dato che il condominio non presenta alcuna forma di personalità giuridica. L'amministratore, pertanto, non è un organo, ma è legato ai condomini da un contratto di mandato con rappresentanza di tipo collettivo.

Mandato di 12 mesi

L'amministratore dura in carica un anno ed è nominato, in via ordinaria, dall'assemblea dei condomini attraverso una maggioranza qualificata che - sia in prima che in seconda convocazione - deve corrispondere a quella indicata nell'articolo 1136, comma 2 del Codice civile: metà più uno dei presenti in assemblea, che rappresenta almeno la metà della proprietà complessiva (500 millesimi) su 1.000, e non 501). Non c'è un divieto - a meno che non lo preveda il regolamento di condominio - a che l'amministratore in carica (o un candidato) sia delegato al voto, né un limite alle deleghe. La maggioranza dei 500 millesimi è necessaria anche per la conferma dell'amministratore, nonostante qualche pronuncia di giudici di merito abbia ritenuto sufficiente la maggioranza ordinaria (un ter-

zo dei condomini che rappresenti un terzo della proprietà).

La revoca è disposta dall'assemblea con la stessa maggioranza della nomina. Il rapporto contrattuale, peraltro, non è simmetrico dato che, mentre le dimissioni dell'amministratore (in mancanza di giusta causa o di giustificato motivo) devono essere approvate dall'assemblea a maggioranza qualificata, la revoca da parte dell'assemblea può avvenire, anche prima della scadenza del mandato e anche in assenza di giusta causa; trattandosi di un diritto di recesso *ad nutum* il compenso deve essere commisurato all'effettivo periodo di permanenza.

Proroga se manca il quorum

La nomina, la conferma o la sostituzione dell'amministratore sono, di norma, decise nell'assemblea ordinaria che, obbligatoriamente, si tiene una volta l'anno e nella quale l'amministratore è tenuto a presentare il rendiconto.

Può capitare, però, che in quest'assemblea non si raggiunga la maggioranza né per la conferma, né per la sostituzione del professionista. In questo caso, l'amministratore rimane in carica in regime di prorogatio fino a che non venga nominato dall'assemblea, con la dovuta maggioranza, ovvero dall'autorità giudiziaria. La revoca può avvenire anche da parte dell'autorità giudiziar-

ria, qualora l'amministratore: ■ non renda il conto della sua gestione per almeno due anni; ■ non informi i condomini della notifica di atti amministrativi o giudiziari che esorbitino dalle sue funzioni; ■ in caso di fondati sospetti di gravi irregolarità.

Sia la nomina che la revoca a opera dell'autorità giudiziaria sono procedure non contenziose, attivabili anche da un solo condomino e anche senza il patrocinio di un legale, trattandosi di procedimenti di «volontariagiurisdizione» di competen-

za del tribunale in camera di consiglio.

L'iniziativa per la nomina

Il regime della prorogatio e della nomina da parte dell'autorità giudiziaria trovano fondamento nell'obbligatorietà delle cariche. L'amministratore, infatti, è obbligatorio negli edifici con almeno cinque condomini.

Nella prassi, può accadere che immobili di medie o grandi dimensioni si trovino per un certo periodo senza amministratore, ma non è certo consigliabile. Gli adempimenti introdotti negli ultimi anni rendono l'amministratore, in pratica, necessario anche negli edifici più piccoli.

Nel caso in cui, negli edifici con almeno cinque condomini, non vi sia l'amministratore, ciascun condomino può promuovere l'assemblea per la nomina e, in caso di delibera negativa, potrà adire il tribunale del luogo con un'istanza corredata del verbale di mancata nomina. Chiunque può presentare il proprio nominativo in tribunale per essere nominato amministratore giudiziale: la legge non richiede particolari formalità, né requisiti professionali, anche se si tratta di un'attività in cui non si può improvvisare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA SENTENZA

Niente extra se il compenso è unitario per tutto l'anno
Qualora l'assemblea abbia previsto un compenso unitario per tutta l'attività prestata durante il mandato, l'amministratore non ha diritto a somme ulteriori, dato che l'attività connessa e indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve essere retribuita a parte.

Cassazione, sentenza n. 10204 del 28 aprile 2010

Nel Dossier online
Le ultime sentenze sull'amministratore