

04.2. Nomina

04 L'AMMINISTRATORE IN GENERALE

04.2. Nomina

La **nomina** dell'amministratore è obbligatoria quando i condomini sono più di otto (nel testo previgente, quattro).

Se l'assemblea (che delibera con la maggioranza prevista dall'art. 1136, co. 2, c.c.) non dovesse provvedere, uno o più condomini, ovvero l'amministratore dimissionario, dovranno presentare ricorso al Tribunale, chiedendo la nomina di un amministratore giudiziario (art. 1129, co. 1, c.c.).

Naturalmente ciò non impedisce che anche in un condominio di dimensioni inferiori sia presente l'amministratore, fermo restando – fino a quando possibile – l'obbligo del rispetto del predetto *quorum* deliberativo.

Per quanto concerne, in particolare, il c.d. **condominio minimo**, ovvero quello formato da due partecipanti con diritti di comproprietà paritari sui beni comuni, si applicano le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea, allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione unanime, ovvero tale da rappresentare il frutto della partecipazione di ambedue i comproprietari. Quando, invece, i due comproprietari siano titolari di quote diseguali non è possibile ricorrere al criterio maggioritario ed è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c. (Cass., ord., n. 16337/2020. Fattispecie relativa alla nomina dell'amministratore).

L'assemblea può subordinare la nomina alla presentazione, da parte dell'amministratore, di una **polizza individuale assicurativa per responsabilità civile** per gli atti da questi compiuti nell'esercizio del proprio mandato, con massimali da adeguare nel caso di effettuazione di lavori straordinari (ivi co. 3 e 4).

La norma, non vincolante, è finalizzata a tutelare il condominio da eventi dannosi, anche procurati a terzi, ascrivibili al comportamento colposo dell'amministratore.

Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, questa deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

La previsione normativa ha suscitato dubbi tra gli interpreti. Infatti il terzo comma, che parla di polizza per la responsabilità civile, fa pensare ad una polizza che garantisca i condomini dai

04.2. Nomina

danni di cui dovessero rispondere a titolo di responsabilità extracontrattuale anche ai sensi dell'articolo 2049 c. c.; mentre il quarto comma parla di polizza per la responsabilità civile professionale generale che sembrerebbe riferirsi alla copertura per i danni che i condomini dovessero subire a cagione di inadempimento contrattuale nell'ambito del rapporto con l'amministratore.

Non è chiaro, inoltre, cosa accada se l'amministratore non provveda a presentare la polizza cui è subordinata la nomina: da un lato questa potrebbe ritenersi non perfezionata ma anche la stessa potrebbe essere considerata valida ma temporaneamente inefficace in attesa che si verifichi la condizione sospensiva. **Tra le due ipotesi si propende per la prima. Per riconoscere la correttezza della seconda l'amministratore, una volta evidenziato l'inadempimento, dovrebbe provvedere immediatamente a mettersi in regola, non essendo ipotizzabile che l'inefficacia sia procrastinabile, considerato che tale evento bloccherebbe l'attività amministrativa.**

Sembra corretto ritenere che l'onere economico dell'assicurazione debba far carico ai condomini e l'amministratore possa recuperarlo in sede di rendiconto ma, di certo, un accordo preventivo sul punto è da preferire.

Quanto alla **durata**, l'art. 1129, co. 10 c.c. dispone che *"l'incarico dell'amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata"*.

Il rinnovo si configura come una prosecuzione tacita del mandato per un ulteriore anno alle stesse condizioni, talché è presumibile che non sia necessaria una nuova delibera che confermi l'amministratore già operativo.

Il problema che si è posto concerne il fatto se il termine indicato dal legislatore si debba intendere come incarico biennale automatico, oppure se alla scadenza del primo anno sia necessaria una nuova assemblea per la conferma. Ad avviso della giurisprudenza di merito (Trib. Cassino 21 gennaio 2016; Trib. Milano 7 ottobre 2016) non vi sarebbe, per il secondo anno, la necessità di convocare sul punto l'assemblea, talché il rinnovo tacito con pienezza di poteri vale solo per l'anno successivo al primo. Per gli anni a venire l'amministratore, non confermato espressamente e non sostituito, si verrebbe a trovare in regime di *prorogatio imperii*, come delimitata dal novellato art. 1129, co. 8, c.c. (Trib. Brescia, 15 aprile 2016).

In considerazione dei dubbi insorti sarebbe sicuramente utile e corretto che l'amministratore, alla scadenza dell'anno successivo all'incarico, certifichi nel verbale che l'assemblea ha dato l'assenso a che lo stesso prosegua nella gestione alle stesse condizioni già in atto.

I dati concernenti l'amministratore (dati anagrafici e professionali; codice fiscale; eventuale sede legale della società deputata ad amministrare il condominio; locali dove sono tenuti tutti i registri condominiali) devono essere comunicati al condominio al momento dell'accettazione dell'incarico e ad ogni suo rinnovo, mentre sul luogo condominiale di maggiore visibilità, anche accessibile ai terzi, deve essere affissa l'indicazione dei dati identificativi del rappresentante

04.2. Nomina

dell'ente, ivi compresi quelli concernenti la persona che in mancanza dell'amministratore svolge funzioni analoghe (ivi, co. 5 e 6).

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello