

4.2 Nomina

2. Nomina - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO QUARTO - L'AMMINISTRATORE IN GENERALE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

2. Nomina

La nomina dell'amministratore è obbligatoria, per legge, 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 (ivi, co. 1).

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.

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 è vincolante ed 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 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 fa pensare 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: potrebbe invero ritenersi non perfezionata la nomina oppure che la stessa sia valida ma inefficace in attesa che si verifichi una condizione sospensiva.

4.2 Nomina

Sembra corretto ritenere che l'onere economico dell'assicurazione debba far carico ai condomini e l'amm.re 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 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 riconferma.

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

In considerazione del fatto dei dubbi insorti sarebbe utile e corretto che l'amministratore, alla scadenza dell'anno successivo all'incarico, verbalizzi in assemblea che lo stesso prosegue 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 dell'ente, ivi compresi quelli concernenti la persona che in mancanza dell'amministratore svolge funzioni analoghe (ivi, co. 5 e 6).