

5.5 Forme di amministrazione e gestione ausiliaria

5. Forme di amministrazione e gestione ausiliaria - MANUALE GIURIDICO
DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO QUINTO - IL MANDATO
DELL'AMMINISTRATORE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

5. Forme di amministrazione e gestione ausiliaria

Il condominio può essere amministrato anche dalle società di cui al Titolo V del codice civile, i cui soci illimitatamente responsabili, gli amministratori ed i dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di gestione del condominio, posseggano gli stessi requisiti richiesti all'amministratore come persona fisica (art. 71bis, co. 3, disp.att.c.c.).

Con tale disposizione il legislatore si è definitivamente uniformato alla costante giurisprudenza (tra tutte vedi Cass. 1406/2007), secondo la quale anche una persona giuridica può offrire un grado di affidabilità pari a quello di una persona fisica sia per quanto concerne l'adempimento delle obbligazioni, sia per le relative responsabilità che, ovviamente, ricadranno sui soci.

Anche la società – come la persona fisica – al momento in cui accetta l'incarico deve comunicare al condominio i dati relativi al proprio rappresentante legale, la sede legale e la propria denominazione.

I requisiti di legge previsti per l'esercizio dell'attività di amministratore, invece, devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori della società e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministratore in sede al condominio in favore del quale la società opera.

La Corte di Cassazione, con decisione che risulterebbe unica nel suo genere, ha affermato che "le norme del codice civile sulla nomina, la revoca e l'attività dell'amministratore del condominio negli edifici (art. 1129 cod. civ. 64 e 65 disp. att. cod. civ.) non escludono la possibilità che l'amministrazione del condominio sia affidata ad una pluralità di amministratori dato che, per un verso, la carenza di una specifica disposizione per l'individuazione tra i diversi amministratori di quello tenuto a rappresentare il condominio nei rapporti con i terzi comporta solo, ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., che, l'attribuzione a tutti del potere di rappresentanza anche nei confronti di terzi e che, per altro verso, grazie al rinvio alle norme sulla comunione, operato dall'art. 1139 cod. civ., deve ritenersi applicabile al condominio negli edifici l'art. 1106 cod. civ., che, per una esigenza di tutela degli interessi dei comproprietari e di razionalizzazione delle amministrazioni particolarmente complesse, comune anche al condominio negli edifici, espressamente consente la delega per l'amministrazione della cosa comune ad uno o più partecipanti o anche ad un estraneo" (Cass. 11155/1994).

Rimane immutato l'articolo 65 disposizioni di attuazione codice civile a mente del quale chi intende avviare una lite contro il condominio sprovvisto di amministratore può chiedere la nomina di un curatore speciale ex articolo 80 c.p.c. (il quale poi dovrà convocare l'assemblea chiedendo istruzioni).

5.5 Forme di amministrazione e gestione ausiliaria

La ratio della norma si individua nella necessità di dare ad un condominio, che si venga a trovare privo del proprio legale rappresentante, un organo rappresentativo, talchè colui che debba agire in giudizio contro l'Ente stesso non sia costretto a citare ciascun proprietario.

Altra figura rientrante nell'ambito delle forme di gestione ausiliaria è il curatore del riscaldamento, che si identifica in quel soggetto al quale l'assemblea potrebbe affidare il compito di gestire il servizio di riscaldamento centralizzato.

L'incarico dovrebbe essere limitato al periodo di funzionamento dell'impianto di riscaldamento, ed alla nomina del curatore dovrebbero partecipare anche i conduttori (secondo alcuni interpreti solo gli inquilini per effetto dell'art. 10 della legge n. 392/1978).

Il consiglio di condominio nasce formalmente con l'introduzione dell'art. 1130 bis, ultimo c.c., che ha affidato a tale organo, comunque non obbligatorio e composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari, funzioni solamente consultive e di controllo.

E' un organo ausiliario dell'amministratore (consultivo) ma è anche un soggetto che riscontra la correttezza dell'operato del rappresentante del condominio. Non per nulla il legislatore ha inserito questa nuova figura nell'ambito della norma rubricata "rendiconto condominiale" che – come si vedrà in prosieguo consente anche un riesame dei bilanci già approvati, tramite un revisore dei conti.

In assenza di una espressa indicazione, la nomina del consiglio del condominio dovrebbe richiedere la maggioranza semplice prevista dall'art. 1136, co. 3, c.c. (maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo dei valori millesimali).