

Nomina dell'Amministratore da parte del costruttore-venditore

di Stefano De Filippis

LE FONTI NORMATIVE:

L'art. 1129 del Codice Civile stabilisce che “Quando i Condomini sono più di otto l'Assemblea nomina un Amministratore”. Questo articolo del Codice civile è reso inderogabile dall'art. 1138 del citato Codice.

COSA ACCADE NEL MOMENTO IN CUI LA RISERVA DI NOMINA DELL'AMMINISTRATORE DA PARTE DEL COSTRUTTORE E' INSERITA NEL REGOLAMENTO CONTRATTUALE DI CONDOMINIO O NEL ROGITO DI ACQUISTO?

Tale riserva è nulla, appunto perché contraria ad una norma di legge inderogabile. La citata nullità è stata confermata dalla sentenza della Corte di Cassazione del 3/8/66 n° 2155 e della recente sentenza del Tribunale di Roma, sezione 5 civile del 31 maggio 2023, n. 8590. Quest'ultimo precisa che la nomina dell'amministratore è diritto inderogabilmente riservato all'organo assembleare; inoltre, l'adito Tribunale ha ritenuto nulla la nomina anche in ragione della mancata specificazione da parte dell'amministratore, all'atto dell'accettazione, dell'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta così come imposto dall'art. 1129, terzultimo comma, cod. civ.

QUALE RUOLO RICOPRE, QUINDI, LA FIGURA NOMINATA DAL COSTRUTTORE IN ATTESA DELLA NOMINA ASSEMBLEARE, ED E' LECITO CHE GLI VENGANO RIMBORSATE LE SPESE DA LUI SOSTENUTE PER LA MANUTENZIONE DEL CONDOMINIO?

E' lecito che il costruttore nomini un “Gestore” del condominio fino a quando i Condomini sono in numero inferiore o uguale ad otto. Superato tale numero, il “Gestore” deve convocare un'Assemblea per discutere almeno la nomina dell'Amministratore e un preventivo di spesa per l'anno in corso.

Nel frattempo, però, il Gestore sostiene delle spese le quali, se regolarmente giustificate con fatture intestate al Condominio, gli andranno rimborsate dai Condomini in proporzione ai valori millesimali di ognuno.

COSA POSSONO FARE I CONDOMINI PER NOMINARE UN AMMINISTRATORE DI LORO FIDUCIA, LIBERANDOSI DA QUELLO PREPOSTO DAL COSTRUTTORE?

In base all'art. 66 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, i Condomini possono richiedere all'Amministratore un'assemblea straordinaria in cui discutere tutti gli argomenti di loro interesse; tale richiesta deve essere fatta da almeno due Condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio (167 millesimi). Se l'Amministratore non provvede entro dieci giorni, possono provvedervi gli stessi Condomini richiedenti, sempre in base al citato articolo di legge.