

31-10-2011 sezione: **CONDOMINIO**

Nomina dell'amministratore? Prerogativa dell'assemblea

Non spetta al costruttore assegnare l'incarico

L'originario unico proprietario che nel procedere alla vendita frazionata impone un proprio regolamento viola il codice

All'interno dei condomini si verifica frequentemente che il costruttore, o anche l'originario unico proprietario dell'edificio, nel procedere alla vendita frazionata delle singole unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato predisponga un regolamento condominiale per poi imporlo agli acquirenti delle singole unità. Inoltre, spesso lo stesso costruttore venditore, per agevolare la gestione condominiale, inserisce nei compromessi e nel regolamento di condominio - o negli atti di compravendita con dei singoli acquirenti - una clausola con la quale si riserva di nominare l'amministratore del condominio per un certo periodo di tempo (generalmente superiore alla ordinaria durata annuale).

Le prerogative dell'assemblea

“Tale clausola di riserva di nomina dell'amministratore – spiega l'avvocato Giovanna Sanfilippo, consulente Associazione amministratori di condominio (Anaci) di Roma - contrasta con quanto previsto dall'articolo 1138 del codice civile che prevede che la nomina dell'amministratore spetti esclusivamente all'assemblea. Quindi tale disposto impedisce ad ogni tipo di regolamento condominiale di ledere le esclusive prerogative riservate dalla legge all'assemblea, in tema di poteri di nomina e revoca dell'amministratore”.

Ne deriva, inoltre, che quanto previsto dall'articolo 1129 del codice civile non è derogabile dal regolamento condominiale: l'amministratore (comunque nominato) può cioè essere revocato in qualunque tempo dall'assemblea, nonostante qualsiasi patto contrario (Cass. Civ. sentenza n. 2666 del 06/07/57).

La Suprema Corte

Tra le sporadiche pronunce della Suprema Corte, significativa la sentenza 03/08/1966 n. 2155. In essa viene ribadito che l'articolo 1138, ultimo comma, del codice civile, contiene due diverse norme, di cui una generica e l'altra specifica. La prima esclude che i regolamenti condominiali possano menomare i diritti spettanti a ciascun condomino in base agli atti di acquisto o alle convenzioni. La seconda dichiara inderogabili le disposizioni del codice concernenti l'impossibilità di sottrarsi all'onere delle spese, l'inderogabilità delle cose comuni, il potere della maggioranza qualificata di disporre innovazioni, la nomina, la revoca e i poteri dell'amministratore, la posizione dei condomini dissenzienti rispetto alle liti, la validità e l'efficacia delle assemblee, l'impugnazione delle relative delibere. La prima di tali norme riguarda, dunque, i principi relativi alla posizione del condominio rispetto ai diritti dei condomini sulle parti comuni e sui beni di proprietà individuale e la disciplina di tali diritti, se non è modificabile da un regolamento comune, deliberato a maggioranza, può essere, invece, validamente derogata da un regolamento contrattuale.

Norme inderogabili

La seconda norma, invece, concerne le disposizioni relative alla dinamica dell'amministrazione e della gestione condominiale.

L'inderogabilità di tali ultime norme è assoluta e, pertanto, la relativa disciplina non può subire modifiche neppure in base a regolamenti contrattuali o ad altre convenzioni intercorse fra le parti.

“Pertanto – ribadisce la Sanfilippo - il patto che riservi l'amministrazione del condominio ad uno o più condomini determinati, anche se contenuto in un regolamento contrattuale o negli atti di acquisto dei singoli appartamenti, essendo contrario all'articolo 1129 del codice civile, che inderogabilmente conferisce all'assemblea la nomina e la revoca dell'amministratore, è nullo sin dall'inizio se i condomini siano originariamente almeno cinque.”

Precauzioni per evitare la nullità degli atti

Pertanto il professionista che si trovasse nella situazione di venire designato dal costruttore nell'amministrazione del condominio che si va costituendo, dovrebbe prendere alcune precauzioni. In primo luogo sarebbe consigliabile, durante il periodo intercorrente tra la consegna degli appartamenti e la prima assemblea condominiale, che il professionista si facesse rilasciare dal venditore un mandato scritto di amministrare l'edificio fino alla prima regolare assemblea di condominio. Poi, alla prima assemblea, il professionista dovrà scegliere se all'ordine del giorno inserire la voce “ratifica della nomina dell'amministratore Sig...” oppure procedere alla ordinaria nomina dell'amministratore proponendo la sua candidatura.

“Soltanto così procedendo – conclude la Sanfilippo - il professionista imposto contrattualmente dal costruttore potrà rimanere indenne dalle eventuali conseguenze che potrebbero derivare dalla nullità dei patti intercorsi con i condomini e dalle molteplici eventuali irregolarità formali”.