

Miniguia al condominio: l'amministratore e le sue responsabilità

Tratto da Il Sole 24 ore

Amministratore: nomina

L'amministratore rimane in carica un anno. La maggioranza per la nomina, la riconferma o la revoca (che può avvenire in qualsiasi momento, anche prima della scadenza, e senza motivazioni) è quella dei presenti in assemblea che possiedano almeno metà dei millesimi. Però se l'amministratore non viene sostituito dopo l'anno continua ad esercitare nella pienezza delle sue funzioni, fino a quando verrà scelto un successore. Cosa che capita più spesso di quanto si creda, anche perché non è facile, in certi condomini, raggiungere le maggioranze per la revoca o la nuova nomina.

L'amministratore non riconfermato che non pretende dai condomini una decisione definitiva sul suo incarico, oppure la nomina di un sostituto, non è però una persona seria.

Nel periodo di proroga, anzi, sarebbe bene che si limitasse a trattare questioni di ordinaria amministrazione, salve urgenze particolari.

Amministratore: revoca

Un caso particolare di revoca è quella per "giusta causa", da parte dell'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino. Può accadere se l'amministratore:

- a) essendo stato destinatario di una citazione o di un provvedimento, anche se esula dalle sue attribuzioni, non ne abbia dato comunicazione all'assemblea dei condomini;
- b) se non ha reso conto della sua gestione per due anni;
- c) se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. Con "fondati sospetti di gravi irregolarità" si intende, in genere, forti indizi che l'amministratore stia agendo per il soddisfacimento di interessi propri. L'interpretazione di quando ciò accada resta, comunque, rimessa alle valutazioni del giudice. La revoca con giusta causa esclude la richiesta di risarcibilità di eventuali danni da parte del professionista e apre spesso la strada al condominio per chiedere a sua volta eventuali danni.

Amministratore: responsabilità

I compiti dell'amministratore si vanno moltiplicando nel tempo. Vi sono quelli derivanti dal codice civile. Primi tra tutti l'esecuzione delle delibere, la cura dell'osservanza del regolamento di condominio e la tutela delle parti comuni.

Egli deve in particolare provvedere immediatamente nell'imminenza di pericoli di crolli, anche se l'assemblea per questioni di risparmio abbia rinviato i lavori necessari. Vi è poi la riscossione delle spese, la rappresentanza in giudizio del condominio e la firma dei contratti condominiali. Le norme sul lavoro rendono poi più chiare le sue responsabilità in merito al versamento dei contributi dei dipendenti di condominio (per esempio il portiere) e la tutela della loro sicurezza (legge n. 626 del 1994, contratto di lavoro).

Le leggi sul risparmio energetico e sicurezza degli impianti aggiungono ulteriori compiti e responsabilità, compresa quella di minacciare le proprie dimissioni (e anche metterle in pratica) se gli impianti stessi non sono a norma.

La finanziaria 1998 ha poi imposto che il condominio e, per lui, l'amministratore o altri professionisti, si occupino delle ritenute alla fonte su dipendenti e professionisti incaricati.

E' invece sempre l'amministratore la a dover comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori (escluse le spese inferiori a 258,23 euro affrontate con un singolo fornitore).

Sentenze

Molto articolata, la casistica venutasi a formare sulle gravi irregolarità che possono portare alla revoca dell'amministratore. Per il Tribunale di Napoli (sentenza del 18/11/1994) l'irregolarità dev'essere tale da tradursi in un danno immediato (o quanto meno in un pericolo di danno) per il condominio, e comunque la revoca dell'amministratore ad opera dell'autorità giudiziaria ha funzione sussidiaria rispetto alla competenza dell'assemblea ad esaminare la questione, nel senso che può intervenire solo se l'assemblea trascuri di occuparsene; essa, poi, deve fondarsi su elementi precisi e concordanti, che facciano prevedere un imminente pregiudizio per il condominio. Il Tribunale di Milano (sentenza del 29/9/1993) ha ravvisato gli estremi della grave irregolarità, e quindi della revocabilità, nel comportamento dell'amministratore che faceva affluire i versamenti

delle quote condominiali e i fondi di riserva sul proprio conto corrente personale anziché su un conto separato del condominio. Sempre a proposito di denaro, il Tribunale di Bolzano (sentenza del 9/8/1993) ha ritenuto estensibile alla multiproprietà la normativa sul condominio, ravvisando gli estremi della grave irregolarità nel comportamento dell'amministratore che aveva depositato sul proprio conto personale le somme versate a titolo di deposito cauzionale dai multiproprietari, creando confusione contabile, dal momento che aveva disposto di esse come se ne fosse proprietario, senza rendere il conto agli aventi diritto. La circostanza, invece, che l'amministratore si sia limitato a dare esecuzione a delibere assembleari nulle o annullabili non è stata ritenuta dal Tribunale di Firenze (sentenza del 22/4/1991) tale da legittimarne la revoca, perché in tale ipotesi il condomino che si ritenga leso trova agevole e corretto rimedio nell'impugnazione della delibera. Le "gravi irregolarità" di cui all'art. 1129 c.c. sono state ravvisate dalla Corte d'Appello di Genova (sentenza del 6/11/1990) non solo nelle anomalie contabili, ma in tutti quei comportamenti che fanno sospettare una gestione anomala e che si caratterizzano per la loro gravità; come pure nel tentativo d'influenzare l'assemblea dei condomini per l'assunzione di particolari deliberazioni, gradite ad alcuni condomini e sgradite ad altri, nonché nella trasmissione ai condomini di un verbale d'assemblea nel quale si attaccava duramente il condomino dissenziente con espressioni grossolane e poco riguardose, e con ripetuti "avvertimenti" circa ricorsi al giudice penale. La stessa Corte d'Appello, con una successiva decisione (5/4/1991), ha stabilito che in mancanza di prova sulle reali intenzioni, da parte dell'amministratore, di ostacolare l'informazione di tutti i condomini sulla convocazione dell'assemblea, non si realizza l'ipotesi di grave irregolarità a lui ascrivibile al fine della sua revoca da parte dell'autorità giudiziaria.

L'amministratore, per potersi costituire nel giudizio avente ad oggetto la sua revoca, non necessita dell'autorizzazione dell'assemblea, malgrado le ripercussioni che il provvedimento può avere sul condominio: si tratta infatti di un'ipotesi non rientrante fra i casi previsti dagli artt. 1130 e 1131, riguardanti le attribuzioni dell'amministratore e la sua rappresentanza nei confronti dei condomini (Cass. 23/8/1999, n. 8837). Se la richiesta dei condomini viene accettata, la revoca ha effetto da quando scade il termine utile per proporre reclamo davanti alla Corte d'Appello avverso il decreto del Tribunale. Il decreto col quale la Corte d'Appello decide sul reclamo avverso il decreto del Tribunale che ha revocato l'amministratore non è impugnabile in Cassazione, secondo il più recente indirizzo della Suprema Corte (sentenza n. 6249 del 15/5/2000), trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione non suscettibile di passare in cosa giudicata, con gli interessati che possono nuovamente ricorrere al giudice per chiedere un altro provvedimento, difforme dal precedente. Volendo trarre una conclusione, prima di rivolgersi al Tribunale è opportuno esperire, in sede condominiale (in pratica nell'ambito dell'assemblea) tutti i possibili tentativi volti alla sostituzione dell'amministratore il cui comportamento lasci a desiderare; ciò allo scopo di evitare sia le spese legali che la possibilità di un rigetto dell'istanza di revoca.