



Nel mio condominio, a causa della presenza di un condomino titolare di una quota millesimale elevata, che si è espresso contro la conferma dell'amministratore uscente, nell'ultima assemblea non è stata raggiunta la maggioranza necessaria per una valida nomina. So che l'amministratore non confermato è tenuto a svolgere tutti i compiti di ordinaria amministrazione; ma è necessario attendere la fine della gestione e la convocazione di nuova assemblea per ridiscutere l'argomento?

Alice da Roma

Per discutere sull'argomento l'assemblea può riunirsi in qualsiasi momento. Ove l'amministratore cessato dall'incarico non provveda di sua iniziativa alla convocazione, i condomini – la legge richiede che siano almeno due e rappresentino un sesto del valore delle quote millesimali – possono fargliene

richiesta per iscritto e ove questi non provveda, decorsi dieci giorni dalla richiesta, procedere direttamente alla convocazione. Va inoltre segnalato che, quando i condomini sono più di otto, quando cioè la nomina dell'amministratore è obbligatoria, ove l'assemblea non provveda, come avviene nel caso in cui non si raggiungano le maggioranze necessarie, ciascun condomino può assumere l'iniziativa di rivolgersi all'autorità giudiziaria che nominerà un amministratore. L'intervento dell'autorità, finalizzato a evitare che l'ente condominiale rimanga privo di amministratore, non esautorà l'assemblea dai propri poteri: l'amministratore giudiziario può infatti essere revocato a seguito di successiva valida delibera di nomina assunta dall'assemblea nel rispetto delle maggioranze di legge.

Delega per l'assemblea: a chi posso darla?

Sono spesso assente dall'Italia, non conosco molto i miei condomini e ho contatti solo con l'amministratore. Quando si tiene l'assemblea annuale posso mandargli la delega e dirgli le cose su cui sono d'accordo e quelle che non approvo?

Fulvio da Chioggia

La legge di riforma del condominio ha stabilito (art. 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile) che l'amministratore non può ricevere delega da alcun condomino; quindi non può essere incaricato a rappresentarla. Se vuole può incaricare un altro condomino, e anche fornirgli delle istruzioni; tuttavia l'assemblea dovrà attenersi solo a quanto farà il suo delegato perché il potere di delega non può essere limitato. Tuttavia, se il suo delegato non rispetterà le sue volontà lei potrà agire nei suoi confronti per il risarcimento di eventuali danni.



Problemi di vicinato e liti condominiali? Scrivi al nostro amministratore Fabrizio Visca, dello Studio Visca. Invia le domande a studiovisca@email.it

NUOVO AMMINISTRATORE

Entro 10 giorni

Siamo un gruppo di condomini e vorremmo cambiare l'amministratore. Gli abbiamo chiesto più volte di convocare l'assemblea ma dice che attenderà alla fine della gestione. È corretto come comportamento?

Alberto da Asti

Assolutamente no, perché l'amministratore è tenuto a convocare entro 10 giorni l'assemblea ponendo all'ordine del giorno la sua revoca e la nomina di un nuovo amministratore, quando gliene viene fatta richiesta da almeno due condomini o più, che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio. Oltretutto la reiterata omissione della convocazione per la sua sostituzione è valutata come "grave irregolarità" dallo stesso art. 1129 n.1 c.c. ai fini della revoca da parte dell'autorità giudiziaria. Perciò se l'amministratore non vi provvede, da un lato gli stessi richiedenti possono provvedere alla convocazione dell'assemblea, indicando il relativo ordine del giorno; o, di contro, possono rivolgersi all'autorità giudiziaria per la revoca d'ufficio.

