

## L'amministratore di condominio, compiti e criticità

Una delle maggiori preoccupazioni della gran parte dei proprietari di immobili, siti in uno stabile, è la figura professionale cui affidare l'amministrazione dello stabile stesso. Vediamo, per quanto possibile in sintesi, cos'è indispensabile sapere (e spesso non si sa).

Il novellato art.1129 c.c., stabilisce che è obbligatoria la nomina di un amministratore qualora, lo stabile, sia composto di **almeno nove condomini** (erano almeno cinque sino al 2012); gli stabili più piccoli, possono limitarsi ad individuare, **anche tra i singoli proprietari**, un "facente funzioni", con compiti di gestione e cura delle questioni comuni (assai ardui, in verità..). Possono essere amministratori di condominio tanto le persone fisiche, **con precisi requisiti legali**, quanto le società (art.71 bis disp. att. c.c.), purché i relativi amministratori vantino i medesimi requisiti ed ossia, in sostanza, il pieno godimento dei diritti civili, la fedina penale pulita, il possesso del diploma di scuola secondaria di secondo grado e l'aver frequentato un corso di formazione iniziale presso un organismo abilitato, aggiunto ad attività formativa costante; è di palmare evidenza che, più che i predetti requisiti, per la verità piuttosto generici, **il soggetto dovrà garantire un certo grado di provata professionalità, testimoniata, soprattutto, dalla sua pregressa esperienza e dal numero di stabili gestiti e "verificabili", unita, magari, alla sua iscrizione ad una delle organizzazioni professionali di categoria più rappresentative.**

La nomina dell'amministratore spetta all'assemblea, con il voto di **almeno 500/1000 ed il 50% degli intervenuti più uno, diversamente la nomina non è valida**; alla convocazione per la nomina, in mancanza, possono provvedere anche i condomini stessi, in numero di due o più, purché titolari di almeno 166,66/1000; se l'assemblea reiteratamente non provvede, benché convocata, **ciascun condomino (anche uno solo) può rivolgersi al Tribunale ordinario perché provveda**, d'autorità, alla nomina di un amministratore, che avrà i medesimi poteri di quello di nomina normale.

I compiti fondamentali dell'amministratore (artt.1117, 1120, 1129, 1130 e 1135 c.c.) sono senza dubbio delicati ed attengono, sostanzialmente, a tutto ciò che riguarda la corretta salvaguardia, cura e gestione dei beni comuni, delle relative spese (e loro ripartizione) e connesse obbligazioni (in massima parte con i fornitori e dipendenti) oltre all'esecuzione, su delibera assembleare, di ogni determinazione e decisione comune a tale riguardo; questa attività andrà documentata analiticamente nel bilancio condominiale e relativa nota esplicativa che, il professionista, ha l'obbligo di presentare ai condomini, per la discussione e l'approvazione, in occasione della chiusura della gestione annuale, nell'ambito dell'assemblea ordinaria.

L'amministratore, nell'ambito del suo agire, ha due fondamentali limitazioni, **il dettato normativo (codice civile) ed il regolamento di condominio**: ogni atto che violi o contrasti con norme di legge o regolamentari o che sia dannoso per gli interessi comuni è da considerarsi illegittimo, potrà essere impugnato da ogni singolo condomino, tanto avanti l'assemblea quanto avanti il Tribunale, al fine di chiederne l'annullamento e la revoca.

In conclusione, applicandosi in generale le norme previste per il contratto di mandato, occorre tenere presente che, l'amministratore, è responsabile nei confronti del condominio in caso d'inadempimento ai doveri derivanti dal suo incarico di gestione, sia in relazione alla tenuta della contabilità ed ai citati rapporti con fornitori e dipendenti, sia per quanto attiene la regolare tenuta dei bilanci, delle scritture e degli adempimenti fiscali in genere; perché vi sia responsabilità (anche giudiziale), è sufficiente che l'amministratore abbia agito con colpa, **cioè con negligenza od imperizia**, nell'ambito di uno dei doveri impostigli dalla legge, dal regolamento o da delibera assembleare, con conseguente danno economico per il condominio, del quale potrà essere chiamato a rispondere.