



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Nomina e revoca amministratore di condominio: cosa c'è da sapere

Autore: Redazione | 22/11/2020



***Capo condomino: le regole sulla durata dell'incarico e sulla cessazione del mandato.***

Come si nomina il capo condomino e con quali maggioranze? Come si revoca e a quali condizioni? La riforma del condominio approvata nel 2012 ha modificato

sostanzialmente le regole relative alla **nomina e revoca dell'amministratore di condominio**. Ecco dunque tutto ciò che **c'è da sapere**.

## **Maggioranze nomina amministratore di condominio**

È l'assemblea che ha il potere di nominare l'amministratore di condominio. Lo deve fare nel corso della riunione convocata dallo stesso amministratore uscente che pertanto potrà essere confermato o sostituito.

La maggioranza per la nomina del nuovo amministratore (cosiddetto quorum) è duplice: ci deve cioè essere il voto favorevole del 50%+1 dei presenti in assemblea che rappresentino almeno la metà dei millesimi dell'edificio. Questa maggioranza è necessaria sia in prima che in seconda convocazione.

## **Accettazione incarico amministratore di condominio**

La nomina del nuovo amministratore si perfeziona solo nel momento in cui questi accetta l'incarico. Lo può accettare anche solo in via informale. L'accettazione può essere in sede assembleare o in un momento successivo.

Contestualmente all'accettazione dell'incarico, l'amministratore deve comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri obbligatori del condominio (come l'Anagrafe condominiale), nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

## **Compenso all'amministratore**

La nomina dell'amministratore è nulla se questi non specifica, al momento dell'accettazione, in modo analitico, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

# Revoca dell'amministratore

L'amministratore dura in carica un anno, ma dopo la scadenza del primo anno il mandato è automaticamente rinnovato per un altro anno.

Per la cessazione dell'incarico non bastano le sue dimissioni né è sufficiente la revoca da parte dell'assemblea. Per il perfezionamento delle dimissioni, è necessario che l'amministratore le invii prima a tutti i condomini oppure le rassegni all'assemblea e ponga all'ordine del giorno la nomina del nuovo legale rappresentante dell'edificio. In ogni caso, fino alla sua materiale sostituzione, egli rimane "ad interim" per la gestione ordinaria e le primarie necessità.

L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni del capo condomino delibera sulla nomina del nuovo amministratore.

Fino a che questo non succeda l'amministratore revocato/dimissionario resta in carica. È questa la cosiddetta **prorogatio imperii**.

La prorogatio imperii opera in tutti i casi in cui il condominio rimane senza amministratore, e pertanto sia nei casi di scadenza del mandato o di dimissioni, sia nel caso di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina (ad esempio per la mancata indicazione del compenso dovuto).

Ne consegue che l'amministratore di condominio, o come nella specie, di altro tipo di comunione, la cui nomina sia stata dichiarata invalida continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza dei comproprietari.

## La revoca dell'amministratore per giusta causa

L'amministratore può essere revocato in qualsiasi momento anche senza una giusta causa, per il solo fatto che sia venuto meno il rapporto di fiducia che lo lega al condominio. In tal caso però, il condominio gli deve pagare il **risarcimento del danno** che corrisponde al compenso a questi dovuto fino alla scadenza del mandato.

Invece, se c'è una giusta causa di revoca dell'amministratore, questo può essere

sostituito in qualsiasi momento senza obbligo di corrispondergli alcunché per la cessazione dell'incarico.

L'amministratore può essere revocato per giusta causa nei seguenti casi:

- l'amministratore non ha convocato l'assemblea di condominio per approvare il rendiconto condominiale;
- l'amministratore si è ripetutamente rifiutato di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore
- l'amministratore non ha convocato l'assemblea in tutti gli altri casi in cui la legge glielo impone (ad esempio per decidere in merito a una sentenza di condanna emessa dal tribunale);
- l'amministratore non ha adempiuto all'ordine contenuto in una sentenza (ad esempio non ha pagato un creditore pur avendo questi vinto la causa ed essendovi disponibilità sul conto del condominio) o non ha eseguito un provvedimento di un'autorità amministrativa (si pensi a un ordine del Prefetto);
- l'amministratore non ha eseguito una decisione dell'assemblea che lo aveva incaricato di fare o non fare una determinata attività;
- l'amministratore non aperto o utilizzato il conto corrente dedicato al condominio che la riforma ora impone di avere, sul quale peraltro non possono transitare altre somme. Si pensi al caso dell'amministratore che ha fatto confluire gli oneri condominiali versati dai proprietari sul proprio conto corrente;
- l'amministratore ha tenuto una gestione secondo modalità che possono generare confusione tra il suo patrimonio o di altri condomini e quello del condominio;
- l'amministratore ha acconsentito a cancellare un'ipoteca che il condominio aveva acceso nei confronti di un proprio debitore senza che questi abbia ancora pagato le somme dovute al condominio medesimo. Si pensi al caso in cui l'amministratore, per far piacere a uno dei condomini - suo amico - che non ha ancora pagato gli oneri, dopo aver ottenuto nei suoi confronti un decreto ingiuntivo e iscritto ipoteca sulla sua casa, provveda alla cancellazione della stessa ancor prima di ricevere i soldi;
- qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'amministratore non ha curato diligentemente l'azione e il conseguente pignoramento;

- l'amministratore non ha proceduto, entro sei mesi dall'approvazione del bilancio a riscuotere i crediti del condominio;
- l'amministratore non ha adempiuto ai seguenti obblighi: registro dell'anagrafe condominiale, registri dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore, nonché di contabilità, comunicazione al condomino che ne faccia richiesta dello stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- l'amministratore è responsabile di omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati (anagrafici, professionali, etc.) da farsi al momento dell'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico.

Ove l'assemblea non riesca a revocare l'amministratore (per mancanza del quorum) o non vi provveda, **ogni singolo condomino ha diritto di rivolgersi al giudice**, affinché la stessa nomini con decreto un amministratore "giudiziale". In buona sostanza per la revoca per giusta causa non è necessaria la maggioranza dell'assemblea potendo essere chiesta, al tribunale, anche da un solo condomino.

## Dimissioni volontarie dell'amministratore

La stessa cosa succede nell'ipotesi di **amministratore dimissionario**. Anch'egli può adire il tribunale affinché dia atto delle sue dimissioni e nomini un nuovo amministratore.

## Compiti ad interim dell'amministratore cessato dall'incarico

Al momento della cessazione dalla carica per qualsiasi ragione (dimissioni, rinuncia, revoca, ecc.), l'amministratore ha l'obbligo di "eseguire le attività urgenti" al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni. Parrebbe quindi che le sue ordinarie attribuzioni non possano più essere esercitate.

Secondo la Cassazione **[1]** «l'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione della carica per scadenza del termine del mandato o per dimissioni, conserva *ad interim* i suoi poteri e può continuarli ad esercitare fino a che non sia stato sostituito da altro amministratore. Ma tale principio si giustifica in ragione di una presunzione di conformità, di una siffatta *perpetuatio* di poteri dell'ex amministratore, all'interesse ed alla volontà dei condomini». Ed ancora: «In tema

di condominio di edifici, l'istituto della *prorogatio imperii* – che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore – è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina» [2].

## Requisiti per la nomina dell'amministratore

Ecco i requisiti – sia di carattere morale, sia di carattere professionale – che deve possedere chi si candida alla carica di capo condomino:

- godere dei diritti civili;
- non essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio; delitti non colposi per il quale sia prevista la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, ai due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- non essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo riabilitazione;
- non essere interdetto o inabilitato;
- non essere annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- aver frequentato corsi di formazione, iniziale e periodica.

Occorre precisare che qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini, non sono richiesti gli ultimi due requisiti, oppure se l'amministratore ha già svolto tale attività per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge, ma deve invece provvedere a frequentare corsi di aggiornamento periodici.

### Note

[1] Cass. sent. n. 1445/1993. [2] Cass. n. 1405/2007; Cass. n. 18660/2012; Cass., n. 14930/2013.