|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| La nomina dell'amministratore nei condomini che ne sono privi |  |  |

|  |
| --- |
|  |
| La recente disposizione contenuta in finanziaria, relativa alla ritenuta d'acconto del 4% sul pagamento delle fatture per opere in appalto, ha sottolineato ancor di più l'importanza della presenza di un Amministratore nel condominio. La ritenuta d'acconto non è cosa nuova nel condominio, che già è sostituto d'imposta per il pagamento delle fatture dei professionisti.  Sempre in materia fiscale, si ricorda che il condominio è tenuto, ogni anno, a comunicare all'anagrafe tributaria tutta una serie di informazioni riferite alle spese sostenute durante l'anno. L'incombente è reso ancora più gravoso dal fatto che la predetta comunicazione fa riferimento all'anno solare (cioè dal 1° gennaio al 31 dicembre) e non all'anno di gestione del condominio (che ad esempio può essere dal 1° maggio al 30 aprile).  Molti condomini sono ancora privi dell'amministratore. Alcuni hanno l'obbligo della nomina, altri no. L'articolo 1129 del codice civile recita che “*quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini”.*  Dalla semplice lettura dell'articolo sopra riportato, emerge che la nomina dell'amministratore è obbligatoria solo quando vi siano almeno 5 condomini. Fino a 4 condomini la nomina non è obbligatoria ma facoltativa. La norma fa riferimento al numero delle persone e non al numero degli appartamenti. Può quindi accadere che in un condominio vi siano, ad esempio, 5 appartamenti, ma che due di essi appartengono ad un condomino. Vi sarebbero così 5 unità immobiliari ma solo 4 condomini. In questo caso la nomina non è obbligatoria ma solamente facoltativa.  Dal punto di vista pratico vediamo come si deve muovere un condomino in un condominio privo di amministratore. L'articolo 66 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile recita che “In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino”. Quindi, nei palazzi privi di amministratore, qualsiasi condomino che ritenga si debba procedere alla nomina, può convocare assemblea. Non vi sono forme obbligatorie per la convocazione ma, poiché occorre poi provare che tutti i condomini sono stati convocati, è opportuno che la stessa venga convocata a mezzo lettera raccomandata. Si ricorda che la convocazione deve essere ricevuta almeno 5 giorni prima. E' obbligatorio prevedere anche la prima convocazione. Questa, perché sia valida, può deliberare unicamente nel caso in cui siano presenti almeno 2/3 dei condomini che rappresentino almeno i 2/3 del valore dell'intero edificio (cioè 666, 66 millesimi). Questo doppio *quorum* è previsto unicamente perché l'assemblea possa considerarsi valida e possa procedere alla discussione dell'ordine del giorno.  La nomina dell'amministratore invece richiede il seguente doppio *quorum*: la maggioranza dei condomini presenti che siano portatori di almeno 500 millesimi. Nel caso in cui in prima convocazione non vi sia il necessario numero legale, l'assemblea può riunirsi in seconda convocazione (che deve tenersi in un giorno compreso tra quello successivo alla prima e non oltre i 10 giorni dalla medesima). In questa sede non vi è un limite per la costituzione, ma ugualmente la nomina dell'amministratore richiede la maggioranza dei condomini intervenuti che siano portatori di almeno 500 millesimi.  Può accadere che non si raggiunga il necessario numero legale né in prima né in seconda convocazione, oppure che i condomini intervenuti votino contro. In questo caso, nei palazzi nei quali vi sono fino a 4 condomini, non essendo obbligatoria la nomina dell'amministratore, non vi è nulla da fare. Saranno quindi i condomini (o uno qualsiasi di loro) a effettuare le ritenute e a comunicare quanto di legge all'anagrafe tributaria. In caso di mancato adempimento tutti i condomini saranno responsabili.  Nei condomini nei quali vi sono almeno 5 condomini, ciascuno di essi (quindi anche qualcuno di diverso da colui che ha convocato l'assemblea) può rivolgersi al Tribunale affinché lo stesso provveda alla nomina. L'istanza (alla quale va allegato il verbale di mancata nomina) va depositata nella cancelleria della volontaria giurisdizione. L'autorità giudiziaria provvederà così a nominare un professionista che resterà in carica un anno al termine del quale dovrà presentare all'assemblea il bilancio consuntivo. |