

15 novembre 2010 8:08

Condominio. Ricorso giudiziale per la nomina dell'amministratore: consigli

di [Alessandro Gallucci](#)

L'amministratore, per costante giurisprudenza, e' considerato il mandatario dei condomini: cio' vuol dire che ricevuto l'incarico egli dovra' agire in nome e per conto dei comproprietari al fine di gestire nel miglior modo possibile le parti comuni dell'edificio.

La nomina dell'amministratore e' obbligatoria solamente se il numero dei condomini (intendendo con questo termine il numero dei proprietari delle singole unita' immobiliari) e' uguale o superiore a cinque (art. 1129 c.c.). Essa e' competenza dell'assemblea ed e' validamente adottata se riporta il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti quanto meno cinquecento millesimi (art. 1136, secondo e quarto comma, c.c.).

Nei casi di nomina obbligatoria il codice civile ha previsto, per il caso d'inerzia dell'assemblea, un modo alternativo per addivenirvi: il ricorso all'Autorita' Giudiziaria. E' chiaro in tal senso il primo comma dell'art. 1129 c.c. a mente del quale *"se l'assemblea non provvede, la nomina e' fatta dall'autorita' giudiziaria su ricorso di uno o piu' condomini"*.

Il procedimento per ottenere il provvedimento giurisdizionale equipollente alla deliberazione assembleare e' annoverabile tra quelli cosi' detta di volontaria giurisdizione; con questo genere di intervento l'Autorita' Giudiziaria interviene su istanza dei privati non per accertare la lesione di un diritto quanto piuttosto per darvi concreta attuazione.

Peculiarita' del procedimento e' la non obbligatoria assistenza legale: cio' vuol dire che il condomino (o i condomini in gruppo) potra' rivolgersi ad un avvocato per fargli seguire la pratica cosi' come agire personalmente senza preclusioni di sorta.

Vale la pena comprendere esattamente cosa si debba fare per il caso in cui si dovesse decidere d'agire senza l'ausilio d'un avvocato.

In primo luogo e' necessario redigere il ricorso (in carta semplice) nel quale esporre i motivi per i quali e' chiesto l'intervento dell'Autorita' Giudiziaria.

Sostanzialmente si dovra' specificare quanto segue:

- a) che per il condominio e' necessaria la nomina dell'amministratore;
- b) che l'assemblea, chiamata a farlo, non ha provveduto.

Di quest'ultima circostanza bisogna fornire prova scritta; in tal senso sara' sufficiente allegare la copia del verbale dell'ultima assemblea svolta, dal quale la si possa desumere.

Nelle conclusioni dell'atto bisognera' chiedere all'Autorita' Giudiziaria di fissare il giorno in cui si terra' l'udienza per decidere sul ricorso stesso. In pratica, in questa prima fase non si chiede direttamente l'adozione del provvedimento ma la fissazione della data d'udienza per discutere nel merito.

Redatto il ricorso, lo si dovra' depositare nella cancelleria del giudice competente che per questo genere di procedimenti e' sempre il tribunale del luogo in cui e' ubicato l'immobile.

Unitamente al ricorso ed ai documenti allegati bisognera' depositare la nota d'iscrizione ruolo, una marca da bollo da € 8 ed il contributo unificato per le spese di giustizia per un importo pari ad € 77.

Dopo questi adempimenti il giudice fissera' l'udienza con un decreto indicando contestualmente il termine entro il quale il ricorso ed il decreto di fissazione dovranno essere notificati a tutti i condomini che non hanno presentato il suddetto ricorso. La funzione della notifica e' quella di permettere agli interessati di essere informati per tempo del giorno dell'udienza e quindi di parteciparvi.

Il giorno fissato per la decisione le parti dovranno ribadire al giudice (piu' correttamente: ai giudici trattandosi di procedimento in camera di consiglio) la necessita' di provvedere alla nomina dell'amministratore. Non v'e' motivo per non consentire la possibilita' d'indicare uno, ma l'Autorita' Giudiziaria potra' comunque provvedere discrezionalmente attingendo anche da propri elenchi.

L'atto finale del procedimento e' un decreto che puo' essere sostituito dall'assemblea in qualsiasi momento con le maggioranze sopraindicate.