10 febbraio 2017 9:35

Amministratori condominiali nominati dai Tribunali, quali requisiti? Iniziativa Aduc per la professionalita'

di Laura Cecchini e Alessandro Gallucci

L'Autorità Giudiziaria assume un ruolo spesso fondamentale per la nomina degli amministratori di condominio. Il codice civile, infatti, consente di rivolgersi al Tribunale per chiedere ed ottenere la nomina di un amministratore, in quei condomini con più di otto partecipanti, la cui assemblea non provveda alla nomina obbligatoria dell'amministratore.

Si tratta di una nomina che non impone di attingere da particolari elenchi, così com'è previsto, in via generale, per i consulenti tecnici di ufficio. Dalle informazioni in nostro possesso le prassi locali hanno un ruolo determinante, consentendo la nomina anche in ragione di elenchi informali tenuti presso le competenti cancellerie. Ad ogni modo e qualunque sia la modalità scelta, non è in dubbio che anche gli amministratori condominiali nominati dai giudici – se diversi dai condòmini – debbano essere in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità previsti dalla legge (art. 71-bis disp. att. c.c. e d.m. n. 140/2014).

Le norme sui requisiti professionali degli amministratori di condominio, specie nei rapporti tra privati, sono sovente ignorate. Quanti sono i condòmini che verificano che l'amministratore abbia adempiuto agli obblighi di formazione e aggiornamento? Riteniamo davvero pochi e le continue richieste di informazioni e consulenza che riceviamo dai condòmini lo confermano ogni giorno di più.

In questo contesto, ci siamo domandati, i Tribunali chiamati a nominare gli amministratori condominiali verificano che le persone scelte abbiano in capo i requisiti morali e professionali richiesti dalla legge? Se sì, ogni quanto tempo provvedono ad aggiornare gli elenchi o comunque a verificare la ricorrenza dei presupposti di nomina?

Abbiamo rivolto il quesito con una pec inviata a tutti i Presidenti di Tribunale. Riteniamo che sia doveroso rendere pubbliche le modalità di selezione degli amministratori condominiali di nomina giudiziaria, nonché fare in modo che i requisiti delle persone scelte siano costantemente monitorati.

Qui il testo della lettera inviata