

Condominio

Amministratore senza requisiti,
nomina non impugnabile — p.34

Amministratore senza requisiti, la nomina non si può impugnare

In assemblea

Per la Corte d'appello
di Milano si può solo attivare
la richiesta di revoca

Il compenso extra si delibera
solo se viene espresso
in maniera analitica

Rosario Dolce

La Corte di Appello di Milano, con sentenza 1873/2021 ha redatto una sorte di vademecum sull'atto di nomina dell'amministratore e sui potenziali vizi della verbalizzazione, precisando che mentre la mancata specifica del compenso analitico de-

termina la nullità della delibera, la omessa indicazione dei requisiti professionali è irrilevante per i profili di legittimità del deliberato.

Il caso da cui prende spunto la controversia è l'impugnazione di più delibere assembleari con cui, rispettivamente, era stata disposta la conferma dell'amministratore (persona giudica), senza che fossero specificati i compensi e il possesso dei requisiti professionali.

I requisiti professionali

L'asserita mancanza dei requisiti per i soggetti dell'amministratore condominiale, spiega la Corte d'appello, rilevarebbe al più come motivo di revoca da far valere nelle sedi competenti e non può costituire motivo di impugnativa della delibera di nomina né tanto meno ai fini dell'invalidità delle attività compiute dall'amministratore.

Il nodo del compenso

Il comma 14 dell'articolo 1129 del Codice civile dispone che l'importo per l'attività dell'amministratore deve essere specificato analiticamente, non solo all'atto dell'accettazione della nomina, ma anche del rinnovo, e non è sufficiente il mero rinvio a note inviate in precedenza.

La Corte di Appello - richiamando l'argomentazione riportata nella sentenza di primo grado - enuncia al riguardo il «principio di autosufficienza del deliberato» che impone la necessità che la delibera assembleare sia completa e immediatamente intelligibile, anche mediante i documenti da essa

approvati e che debbono esservi allegati, non rilevan'do invece documenti di formazione successiva alla stessa.

La nota esplicativa

Merita poi un cenno a parte un'altra questione affrontata nella sentenza, quella che riguarda la invalidità del rendiconto approvato per mancanza della nota esplicativa nel rendiconto. La Corte afferma che «Si tratta di documento che concorre alla formazione del rendiconto e forma un unicum inscindibile, insieme con registro e riepilogo, per il soddisfacimento dell'interesse del condomino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, perché possa esprimere un voto cosciente e meditato; sicché, ove tale nota manchi, la delibera assembleare di approvazione è invalida». (in linea con la sentenza di Cassazione 33038/2018).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**È invalida la decisione
di approvare
il rendiconto
quando manca
la nota esplicativa**

QdC

QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO
Revisione tabelle con cambio d'uso
È legittima la revisione delle tabelle millesimali se il cambio di destinazione dell'unità ha fatto aumentare

il numero degli appartamenti.
di **Giuseppe Donato Nuzzo**
La versione integrale dell'articolo su:
quotidianocondominio.
ilsole24ore.com

Norme & Tributi

Versamenti entro il 20 agosto con i termini lunghi per i bilanci

Amministratore senza requisiti, la nomina non si può impugnare

Tutto Foro del Pibe