

**Condominio.** Gli effetti della riforma

## Reati patrimoniali, via l'amministratore dopo la condanna

**Augusto Ciria**

L'amministratore che abbia riportato condanne definitive per **reati contro il patrimonio**, anche se prima dell'entrata in vigore, il 18 giugno 2013, della **riforma del condominio** legge 220/2012, non è legittimato a ricoprire la carica, nemmeno se l'assemblea lo abbia regolarmente nominato con il quorum previsto dall'articolo 1129, comma 2, del Codice civile. Le condanne per tali reati rappresentano infatti, in base al nuovo articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del Codice civile, una causa ostativa allo svolgimento del mandato di amministrare il condominio, a cui l'assemblea non può derogare.

Lo ha confermato il tribunale di Sciacca con ordinanza pubblicata il 16 giugno scorso, ribadendo che l'amministratore, sin dalla sua nomina assembleare o giudiziale, è per legge subito investito del potere di gestire e rappresentare il condominio, salva per lui la successiva facoltà di non accettare l'incarico.

Il tribunale, su istanza di un condomino, aveva nominato in base all'articolo 1129, comma 1, del Codice civile, un amministratore del condominio in quanto l'assemblea non era stata in grado di farlo per difetto di quorum. Il nominato si era subito adoperato presso il suo predecessore per ottenere la consegna di tutta la documentazione condominiale necessaria per proseguire le gestione. Nulla ricevendo, era ricorso in via d'urgenza al tribunale

in base all'articolo 700 del Codice di procedura civile, affinché fosse ordinata la consegna dei documenti contabili e fiscali ancora indebitamente trattenuti dal precedente amministratore.

Dopo la nomina giudiziaria del nuovo amministratore, l'assemblea, convocata dall'amministratore uscente, aveva nominato quest'ultimo con il quorum previsto dalla legge. Da qui la sua opposizione alla consegna dei

### CAUSA OSTATIVA

Il professionista non è legittimato a ricoprire la carica anche se è stato nominato dall'assemblea

documenti condominiali richiestigli.

Il tribunale ha respinto l'opposizione dell'amministratore uscente: sia perché il provvedimento del giudice di nomina dell'amministratore è solo «frutto dell'esercizio in via vicariante dei poteri dell'assemblea inerte» ed è quindi subito esecutivo; sia perché dagli atti di causa era emerso che l'amministratore di nomina assembleare era stato in precedenza condannato in via definitiva per delitti contro il patrimonio, condizione che gli impediva di ricoprire la carica di gestore del condominio, in base all'articolo 71-bis delle disposizioni attuative del Codice civile, introdotto dalla riforma del condominio.