



**VALENTI** Eusebio

Via Fillia, 3 00155 Roma  
e-mail [eusebiovalenti@libero.it](mailto:eusebiovalenti@libero.it)  
[www.amministrazionicondominialivalenti.com](http://www.amministrazionicondominialivalenti.com)  
cell. 3477875592 – tel. 0698181099



L'articolo che regola la nomina obbligatoria di un condominio è:

***Art. 1129 Nomina e revoca dell'amministratore.***

Quando i condomini intesi come proprietari esclusivi, pro indiviso, di una parte ( locale, appartamento, piano) 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. L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

Come può vedere se uno o più condomini richiedono la nomina di un amministratore, ma non si riesce ad accordarsi la nomina può essere fatta per vie legali tramite l'autorità giudiziaria ( ovviamente con costi lievitati ).

L'art. 1129 c.c. ha carattere inderogabile, come è espressamente previsto dall'ultimo comma dell'art. 1138 c.c.; conseguentemente né il regolamento di condominio né eventuali patti sottoscritti dai condomini possono modificare la volontà espressa dal legislatore in ordine all'obbligo della suddetta nomina.

Una volta individuati i candidati il quorum richiesto per la nomina dell'amministratore è costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

L'articolo che regola la stesura di tabelle millesimali è :

**Art. 68 Disp. Att. (Attribuzione del valore alle quote di proprietà)**

Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini.

I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano.

Le tabelle millesimali che non siano state già predisposte dal costruttore originario, devono essere approvate con voto unanime dai condomini, non essendo sufficiente quello della totalità dei soli partecipanti all'assemblea. Nel caso in cui non si raggiunga l'assenso di tutti i condomini nella

formazione delle tabelle, il condomino interessato può ricorrere all'autorità giudiziaria: il giudice deciderà con decreto in sede di volontaria giurisdizione, sulla base di tabelle predisposte dal consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.).

Anche per la modificazione, come per l'approvazione della tabella millesimale, si ritiene necessario l'accordo di tutti i condomini e che, in mancanza di questo, gli interessati possono fare istanza al giudice. In tal senso, con decisione n. 5942 del 15 giugno 1998 la Corte di Cassazione ha affermato che la richiesta di revisione o modificazione dei valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano, proposta ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., sia che tenda a rivedere le originarie carature di alcune unità immobiliari, o ad assegnare tali carature per la prima volta, poiché comporta la necessità di revisione complessiva delle tabelle originarie, investe il giudice del potere di verificare i valori di tutte le porzioni dell'edificio, al fine di adeguare il più possibile le tabelle ai valori effettivi.

In caso di revisione, la spesa di tale procedura va ripartita tra tutti i condomini secondo le quote così determinate o corrette, oppure, nel caso di revisione richiesta dal singolo condomino ai sensi dell'art. 69 delle disp. di attuazione del codice civile, a carico di chi abbia determinato la causa della revisione (es. chi abbia sopraelevato) od ancora, nel caso di procedura giudiziaria, a carico di coloro sui quali gravino, a parere della sentenza.

**Art. 69 Disp. Att. (Revisione quote comproprietà)**

I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi: quando risulta che sono conseguenza di un errore; quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Come può vedere anche in questo caso c'è l'obbligatorietà delle tabelle millesimali, se non vengono approvate quelle che già avete ci si deve rivolgere all'autorità giudiziaria.

Comunque se le tabelle sono quelle del costruttore, sono già state approvate da tutti i condomini all'atto di compravendita.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento colgo l'occasione per porgere distinti saluti.



*Eusebio Valentini*