

13 aprile 2024 0:00

Amministratore in un condominio con tre proprietari: nomina e obblighi

Buona sera,

vivo in un condominio composto da 4 appartamenti e 4 box auto posseduti da tre proprietari (un proprietario possiede due appartamenti e due box, mentre gli altri due proprietari possiedono un appartamento ed un box ciascuno). Dovremmo essere nella condizione in cui non c'è obbligo di avere un amministratore condominiale. Tuttavia, due proprietari su tre, che possiedono i tre quarti delle proprietà del condominio, vorrebbero nominare un amministratore. Premetto che abbiamo un codice fiscale condominiale da almeno 15 anni ma non mi risulta che abbiamo mai presentato il 770 all'Agenzia delle Entrate.

Vorrei, per favore, sapere se:

- 1) È possibile nominare un amministratore, nella nostra situazione, con la maggioranza assoluta o è necessaria l'unanimità?
- 2) È possibile nominare un amministratore per un solo anno e, successivamente, nel caso in cui non ci sia trovati bene, tornare a gestire il condominio in autogestione, oppure saremo obbligati ad avere un amministratore per sempre?
- 3) Poiché nel 2024 dovremmo effettuare dei lavori di manutenzione, se presentiamo all'Agenzia delle Entrate il modello 770, saremo obbligati a presentarlo per sempre, anche in anni in cui non ci siano uscite/entrate per il condominio?

Grazie per il vostro prezioso servizio. Cordiali saluti.

Marco, dalla provincia di BA

Risposta:

andiamo in ordine:

- 1) è sufficiente la maggioranza, non è necessaria l'unanimità;
- 2) certamente, non essendoci obbligo di amministratore, potrete farne a meno quando volete in futuro (purché la maggioranza sia d'accordo);
- 3) il 770 va presentato sempre, se avete un codice fiscale. Se non c'è l'amministratore, dovrà presentarlo ogni anno il responsabile del condominio che risulta rappresentante del codice fiscale del condominio.