

QUANDO L'AMMINISTRATORE PUÒ ESSERE REVOCATO SULLA BASE DELLA LEGGE DI RIFORMA DEL CONDOMINIO

► **La revoca può essere disposta – ex art. 1129, undicesimo comma, c.c., art. 69, secondo comma, disp. att. c.c., e art. 1131, quarto comma, c.c. – dall'autorità giudiziaria (su ricorso anche di un solo condomino) per:**

1) omessa comunicazione all'assemblea di citazione concernente le parti comuni o la revisione delle tabelle millesimali nonché di provvedimento che abbia un contenuto che esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore;

2) omesso rendiconto della gestione;

3) commissione di grave irregolarità.

Costituiscono ("tra le altre"- ex art. 1129, dodicesimo comma, c.c.) grave irregolarità:

a) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale;

b) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge (es.: ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino per l'adozione di deliberazioni aventi ad oggetto particolari interventi quali, fra gli altri, quelli volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, ovvero finalizzati ad eliminare le barriere architettoniche o a contenere il consumo energetico);

c) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

d) la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;

e) la gestione del condominio secondo modalità che possano generare confusione tra il patrimonio del condominio stesso e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

f) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

g) l'aver omesso – qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio – di curare diligentemente tale azione e la conseguente esecuzione coattiva;

h) l'aver omesso di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore, del registro di contabilità;

i) l'aver omesso di fornire, al condomino che ne abbia fatto richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

l) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione da parte dell'amministratore – contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico – dei propri dati anagrafici e professionali, del codice fiscale (della sede legale e della denominazione, ove si tratti di società – ex art. 1129, secondo comma, c.c.), del locale dove si trovano i registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore, di contabilità, nonché dei giorni e delle ore in cui ogni interessato, previa richiesta e rimborso della spesa, possa prenderne gratuitamente visione e ottenerne copia firmata dallo stesso amministratore.

► **I condomini, anche singolarmente, possono chiedere – ex art. 1129, undicesimo comma, c.c. – la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore (*) per:**

1) commissione di grave irregolarità fiscale;

2) non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale.

(*) In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ogni condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha diritto di rivalersi nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Per la procedura di revoca giudiziaria cfr. art. 64 disp. att. c.c.

Fonte: CONFEDILIZIA-Ufficio legale