

I passaggi chiave per la revoca dell'amministratore

La revoca dell'amministratore è spesso argomento di discussione in ambito condominiale. E siccome può essere disposta tanto dall'assemblea quanto dall'autorità giudiziaria, è bene aver chiari i passaggi chiave di entrambe queste procedure.

Iniziamo dalla revoca disposta dall'assemblea.

Anzitutto, affinché l'assemblea possa deliberare sulla revoca dell'amministratore, il primo passo è chiedere che tale argomento venga posto all'ordine del giorno con una lettera inviata allo stesso amministratore. Tale richiesta – ex art. 66, primo comma, disp. att. cod. civ. – deve essere fatta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Un'eccezione è prevista dall'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ., il quale prevede che anche i singoli condòmini possano chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore per: 1) commissione di gravi irregolarità fiscali; 2) non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale.

Se dalla richiesta dei due condòmini rappresentanti un sesto del valore dell'edificio decorrono inutilmente dieci giorni, gli interessati – sempre in base al predetto art. 66, primo comma, disp. att. cod. civ. – possono provvedere direttamente alla convocazione.

Quanto alla forma dell'avviso di convocazione, tanto in caso di convocazione da parte dell'amministratore quanto in caso di convocazione diretta da parte degli interessati, il relativo avviso – conformemente a quanto previsto dal terzo comma del citato art. 66 disp. att. cod. civ. – deve contenere la specifica indicazione dell'ordine del giorno (oltreché del luogo e dell'ora della riunione) ed essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. Al riguardo vale la pena precisare, peraltro, che, secondo i maggiori commentatori, i giorni in questione devono intendersi "liberi", sicché nel calcolo non vanno considerati né il giorno della convocazione né quello della ricezione dell'avviso.

Infine, una volta convocata l'assemblea, per approvare la revoca dell'amministratore (che benché possa "essere deliberata in ogni tempo", così come precisato dall'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ., ove non venga esercitata in presenza di giusta causa potrebbe esporre il condominio a richieste di risarcimento) occorrerà – ai sensi dell'art. 1136, secondo e quarto comma, cod. civ. – un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dello stesso art. 1136 cod. civ.).

Veniamo, adesso, alla revoca da parte dell'autorità giudiziaria.

Tale revoca può essere disposta – su ricorso anche di un solo condòmino – al verificarsi delle circostanze indicate all'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ., all'art. 69, secondo comma, disp. att. cod. civ., e all'art. 1131, quarto comma, cod. civ. Per l'elencazione delle singole ipotesi si rinvia allo schema *Quando l'amministratore può essere revocato sulla base della legge di riforma del condominio*, pubblicato su Cn gen.'13, oltreché sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

L'istanza di revoca deve essere presentata con ricorso al Tribunale il quale provvede – ai sensi dell'art. 64 disp. att. cod. civ. – in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. Contro il provvedimento del Tribunale può essere proposto reclamo alla Corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla sua notificazione o comunicazione (a seconda di quella delle due che per prima intervenga).

Da tener presente, infine, che, ai sensi del tredicesimo comma del più volte citato art. 1129 cod. civ., l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria non può nuovamente essere nominato dall'assemblea.

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: *Proprietari e delibere; Come usare il conto corrente; Così hanno ridotto la proprietà; Avviso di convocazione; Codice del consumo e del condominio; I prezzi delle case diminuiscono solo in Italia; Canne fumarie; Obbligo corsi di formazione; Chi paga i danni se la braga si rompe.*

da *Confedilizia notizie*, febbraio '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.