

» di Corrado Sforza Fogliani*
**La lente
 sulla casa**

Assemblea e revoca amministratore

Un aspetto da chiarire in tema di condominio riguarda chi abbia diritto di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore nel caso in cui il precedente amministratore sia stato revocato dall'autorità giudiziaria. La risposta al quesito si ha leggendo il secondo comma dell'art. 66 (disp. att. c.civ.) a mente del quale, "in mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata ad iniziativa di ciascun condòmino".

Occorre considerare infatti che, secondo la giurisprudenza, il principio in base al quale l'amministratore, anche dopo la cessazione della carica, conserva "ad interim" i suoi poteri fino a che non venga sostituito da altro amministratore, non trova applicazione quando risulti una volontà dei condòmini, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dalla carica. E ciò perché - a parere dei giudici - in questo caso viene a cadere la presunzione che tale proroga di poteri avvenga nell'interesse della compagine condominiale (Cassazione n.1445 del 5.2.93).

Ora, dato che il principio in questione può ritenersi applicabile anche nel caso di revoca giudiziale, fondandosi su una motivazione che si attaglia perfettamente pure a questa ipotesi (essendo evidente che, in relazione ad un amministratore revocato dall'autorità giudiziaria, non si può certo presumere una proroga di poteri nell'interesse dei condòmini), la conclusione a cui porta tutto questo non può che esse-

re quella che, in caso di revoca dell'amministratore disposta dal giudice, il condominio non ha più chi l'amministri.

Ne deriva che non può trovare applicazione il primo comma del predetto art. 66 in base al quale, in particolare, l'assemblea può essere convocata dall'amministratore quando questi lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Occorre, quindi, fare riferimento al secondo comma della stessa disposizione che - come abbiamo visto - tratta proprio del caso di convocazione "in mancanza dell'amministratore".

*presidente Centro studi
Confedilizia

