

LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

L'AMMINISTRATORE E' UN MANDATARIO

L'amministratore di condominio è deputato, in primo luogo, a eseguire le delibere dispositive prese in sede assembleare.

Generalmente, l'amministratore deve avere piena fiducia da parte dei condòmini in quanto, essendo loro mandatario, viene nominato dall'assemblea. **(1)**

L'amministratore di condominio è, quindi, un mandatario.

Secondo quanto stabilito dall'**articolo 1703** del codice civile:

«Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra».

La revoca dell'amministratore è disciplinata dall'**articolo 1129**, 11° comma, del codice civile:

«La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.»

LA REVOCA E' UNA CESSAZIONE DEL CONTRATTO

Il termine «revoca» indica una cessazione del contratto di gestione che si instaura tra assemblea dei condòmini e amministratore, prima della sua scadenza.

In caso di revoca dell'amministratore bisogna, quindi, fare riferimento a quanto contemplato dai commi 11 e 12 dell'art. 1129 del codice civile.

La revoca può essere deliberata in ogni momento della gestione condominiale e può essere basata su qualsiasi causa.

La delibera di revoca prevede le stesse maggioranze contemplate per la nomina, ossia la maggioranza degli intervenuti all'assemblea rappresentanti almeno la metà del valore millesimale.

In questa ipotesi, all'amministratore spetta il compenso per l'intero mandato.

LA REVOCA PER GIUSTA CAUSA

La revoca per giusta causa è una risoluzione del contratto per inadempienza dell'amministratore, così come previsto dagli articoli 1453 e 1455 del codice civile. **(2)**

Articolo 1453:

«Nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno.»

Articolo 1454:

«Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto.»

Dunque, parleremo di revoca per giusta causa nelle situazioni in cui l'amministratore:

- Compia gravi irregolarità fiscali;
- Non apra un conto corrente, bancario o postale, intestato al condominio.
- Ometta, anche per un solo anno, la presentazione del rendiconto consuntivo;
- Ometta di comunicare all'assemblea di condominio riguardo ad una citazione notificata a carico del condominio;
- Ometta l'azione giudiziaria nei confronti dei condòmini morosi;
- Manchi nell'esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi;
- Manchi nell'esecuzione delle delibere condominiali.

NOTE

(1) G.V. Tortorici, La revoca dell'amministratore da parte dell'assemblea, Immobili & proprietà 2/2020, pp. 81-86.

(2) G.V. Tortorici, La revoca dell'amministratore da parte dell'assemblea, Immobili & proprietà 2/2020, pp. 81-86.