

aggiornamento  
professionale  
dm.140/14

anno 2018

# LA REVOCA DELL' AMMINISTRATORE

Avv.  
Alvise CECCHINATO

## Contratto di Amministratore di Condominio:

- contratto tipico, disciplinato dall'art.1129 c.c. (e altri)
- subsidiariamente disciplinato anche dalle norme sul contratto di mandato (art.1129 c.c. comma 15: *Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV*)

## Cause della estinzione del rapporto:

MANDATO COMUNE (art. 1722 c.c.)	MANDATO SPECIALE AMMINISTRARE CONDOMINIO
1) per la scadenza del termine o per il compimento, da parte del mandatario, dell'affare per il quale è stato conferito	- per la scadenza (art. 1129 c.c. c. 10)
4) per la morte, l'interdizione o l'inabilitazione del mandante o del mandatario	- per la morte - per la perdita di alcuni dei requisiti (art. 71 bis disp.att.c.c.) - per la nullità della nomina o del rinnovo (art. 1129 c.c. c. 14)
3) per rinunzia del mandatario	- per dimissioni dell'Amministratore
2) per revoca da parte del mandante	- per revoca dell'Assemblea o del Giudice su ricorso di un Condòmino

# REVOCA : ASSEMBLEARE

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 3) L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

(c. 10) L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata.

(c. 11) 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.

- maggioranza revoca = maggioranza nomina (maggioranza intervenuti che rappresenti almeno 500/1000) (art. 1136 II c.c.)
- dubbio: cosa vuol dire “modalità previste dal regolamento” ? n.b. ex art. 1138 non può essere derogato l'art. 1129 ! (“in nessun caso”: neanche all'unanimità) (quindi: sulla convocazione ?)
- contenzioso: l'autorità giudiziaria non può invalidare la delibera se non per violazioni formali; ma si pone il problema del risarcimento del danno al professionista se non dovuta a giusta causa
- convocazione assemblea e inserimento odg: di regola almeno 2 condomini che rappresentino 1/6 (art. 66 disp. att. c.c.) ma .....

# REVOCA ... ASSEMBLEARE > GIUDIZIALE

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 11?) ..... Nei casi in cui siano emerse **gravi irregolarità fiscali** o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma (??? la **mancata apertura ed utilizzazione del conto**), **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** e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

# REVOCA : GIUDIZIALE

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 4) (L'amministratore) Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131(\*), se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

(\*). Rappresentanza. ....

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

(c. 11) (La revoca dell'amministratore) 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. ....**

(c. 13) In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

# N. 8 GRAVI IRREGOLARITA'

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 12?) Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

Art. 1130 c.c. Attribuzioni dell'Amministratore ..... 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni

Art. 66 disp. att. c.c. L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

Art. 1120 c.c. Innovazioni ..... L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

# N. 8 GRAVI IRREGOLARITA'

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 12?) Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

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

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

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

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

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

Art. 1129 c.c. comma 9 Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice



# N. 8 GRAVI IRREGOLARITA'

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 12?) Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);

Art. 1130 c.c. Attribuzioni dell'amministratore. 6) curare la tenuta del **registro di anagrafe condominiale** contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili; 7) curare la tenuta del **registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità**. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate; 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta **attestazione relativa allo stato dei pagamenti** degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

# N. 8 GRAVI IRREGOLARITA'

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

(c. 12?) Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo;

Art. 1129 c.c. comma 2 Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata

(DIVERSO: Art. 1129 c.c. comma 14 L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

○ obbligo di previa assemblea ?

> è stato sostenuto

(Corte d'Appello di Torino 5.12.17)

○ obbligo di previa mediazione ?

> è stato sostenuto

(Corte d'Appello di Palermo 29.7.16)

(Corte di Cassazione<sup>11</sup> 1237/2018)

# FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO

Art. 71 bis Disposizioni per  
l'attuazione del codice civile e  
disposizioni transitorie

**Possono svolgere l'incarico di  
amministratore di condominio  
coloro:**

a) che hanno il godimento dei diritti civili;

b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) che non sono interdetti o inhabilitati;

e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma **non sono necessari** qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta **salvo l'obbligo** di formazione periodica.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la **cessazione** dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

quindi:

perdita requisiti a, b, c, d, e:

> cessazione

invece:

perdita requisiti f, g:

> ?

Tribunale di Padova 24.3.2017 n° 818

*..... la mancanza di frequentazione del corso rende illegittima la nomina di amministratore di Condominio nel senso che l'amministratore non potrà assumere incarichi per l'anno successivo e che la sua nomina sarebbe nulla .....*