

Nato a Gallarate, laureato in Economia Aziendale presso l'Università LIUC di Castellanza.

Titolare dello Studio Visca attualmente si occupa di amministrazione condominiale, consulenza condominiale e attività di centro assistenza fiscale. Ideatore del servizio "Condominio On-Line" ha scritto alcuni trattati di amministrazione condominiale reperibili gratuitamente dal sito ufficiale www.studiovisca.too.it
e-mail studiovisca@email.it



Nomina e Revoca Amministratore

La nomina e la revoca dell'amministratore in carica prima della scadenza del suo mandato è uno degli argomenti sui quali maggiormente vengono chieste delucidazioni e consigli.

Molti infatti non sanno se e quando l'amministratore in carica può essere sollevato dall'incarico prima della fine dell'anno di gestione e come nominare il nuovo amministratore.

Vediamo, analizzando anche la normativa di riferimento, di fare chiarezza su questo argomento.

Ipotizziamo di essere in fase di nomina del nostro nuovo amministratore e seguiamo tutto l'anno di gestione.

Durante la riunione all'ordine del giorno c'è NOMINA dell'amministratore. A seguito di discussione assembleare si decide per la nomina con le seguenti maggioranze: 50% + 1 degli intervenuti all'assemblea che rappresentino almeno 500 millesimi di proprietà.

La nomina viene messa quindi a verbale e diventa ufficiale in quanto non è ancora accettata.

Infatti molti pensano che una volta nominato l'amministratore diventi effettivo al 100% e invece mancano ancora 2 passaggi fondamentali: il primo (nel caso in cui il nuovo amministratore non era presente all'assemblea di nomina) è quello che si deve avvisare l'amministratore della sua nomina in sede assembleare e il secondo passaggio è che l'amministratore deve, per iscritto o per fatti concludenti, accettare l'incarico (molti usano la forma scritta).

A questo punto si che il nuovo amministratore è ufficiale.

Da qui ci sarà il c.d. PASSAGGIO DI CONSEGNE (con il precedente amministratore o, se non presente, con i condòmini), inizierà l'anno di gestione, ci saranno eventuali assemblee straordinarie ecc...così come previsto dall'art. 1130 del Codice Civile che disciplina le attribuzioni proprie di un amministratore di condominio.

Ma purtroppo non siamo contenti di questo nuovo amministratore per diversi motivi (esclusi quelli tassativamente elencati nell'art. 1129 c.4 per cui bisogna ricorrere al giudice) e vogliamo quindi revocarlo dall'incarico. Ma la domanda cruciale è: è possibile farlo prima della scadenza? Cioè prima di 1 anno? La risposta è sì.

Leggendo l'art. 1129 del C.c. c.2 troviamo:

"L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea."

Fondamentale è sapere che addirittura non c'è nemmeno bisogno di giusta causa. Ovviamente poi va

da sè che ci si affidi al buon senso dei condòmini che nel caso di amministratore diligente e professionale non abusino di questo "potere".

Ma come fare? Semplicemente deve essere indetta una assemblea straordinaria da almeno 2 condòmini e che all'ordine del giorno ci sia REVOCA dell'amministratore. Le maggioranze per deliberare

sono le stesse di quelle previste per la nomina.

In alternativa si indice sempre una assemblea straordinaria e con le dovute maggioranze di NOMINA un nuovo amministratore.

Secondo la legge infatti la nomina di un nuovo amministratore presuppone la revoca del precedente.

Ultimi 2 aspetti da considerare.

L'amministratore revocato cessa subito il suo mandato e deve essere risarcito in qualche modo?

Per rispondere alla prima domanda la Cassazione Civile sez. II con sentenza 27/03/2003 n° 4531 chiarisce che in tema di condominio di edifici, l'istituto della "prorogatio imperii" che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'Amministratore, è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'Amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'Art. 1129, secondo comma,

C.C., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina.

Quindi l'amministratore revocato resta in carica fino alla nomina di uno nuovo (ad interim).

Per la seconda domanda invece ci viene in aiuto l'Art. 1725 C.C. regola l'ipotesi della revoca del mandato oneroso disponendo che "la revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa".

A conclusione quindi in caso di revoca dell'Amministratore di condominio senza giusta causa, comunque all'amministrazione è dovuto il risarcimento dei danni ai sensi dell'Art. 1725 C.C., cioè il risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento della controparte dell'obbligazione contrattuale; alla liquidazione dei detti danni deve procedersi secondo i criteri generali fissati dagli Artt. 1223 e 2697 C.C.

**LA SOSTENIBILITÀ
E LA CERTIFICAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Roma, 10 - 11 maggio 2010
Roma, edizione autunno 2010

La certificazione energetica per la sostenibilità ambientale migliora i progetti e specializza il lavoro di ingegneri, geometri e periti. A Roma, Infocma presenta 8ª edizione del seminario tecnico che aggiorna sulle procedure di progettazione e aiuta nella risoluzione di casi reali con l'ausilio di software di calcolo per componenti edilizi e interi edifici.

**L'EDILIZIA NON È MAI STATA
COSÌ SOSTENIBILE**

INFORMA
Salvo alla tua formazione
Gruppo EPC dal 1949
www.epc.it

Per informazioni:
Serena Baldi - Tel. 0633245281
Francesca Candolfi - Tel. 0633245255
clienti@istitutoinforma.it

GF MERCATO
RESTAURI D'ARTE
STUDIO TECNICO

Gillichemie®
Lunga vita all'acqua

BERTI
NOLEGGIO PIATTAFORME AEREE