

05.3 La revoca assembleare

05 IL MANDATO DELL'AMMINISTRATORE

05.3 La revoca assembleare Rif.: art. 1129, co.10 e 11, c.c.

La riforma del condominio ha apportato notevoli modifiche quanto ai **gravi motivi** che possono portare alla revoca dell'amministratore, ora specificamente elencati, mentre nel testo previgente si parlava solo di comportamenti gravi ma numericamente circoscritti.

Permane la revoca dell'amministratore, che può essere deliberata dall'assemblea in ogni tempo e senza giusta causa, in considerazione della natura fiduciaria del rapporto fra amministratore e condominio (Cass. n. 11472/1991) e con la maggioranza prevista per la sua nomina (art. 1136, co. 2, c.c.), oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio (art. 1129, co.

11). **Se la revoca sia stata deliberata prima del termine previsto nell'atto di nomina, in difetto della sussistenza del giusto motivo l'amministratore avrà diritto non solo al soddisfacimento dei propri crediti, ma anche al risarcimento dei danni, secondo il disposto dell'art. 1725, co. 1, c.c. (Cass. n. 7484/2021).** Tuttavia, un modesto ritardo nell'espletamento di un'incombenza che rientri nell'ambito dell'incarico conferito all'amministratore potrebbe non integrare gli estremi di una grave violazione dei doveri dell'amministratore, sempre ove il fatto non sconfinasse in una colpevole inerzia allo stesso ascrivibile. Per cui, una volta introdotta dal rappresentante del condominio una causa di risarcimento danni il giudice non potrà esimersi dal valutare l'entità dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c. in base al quale "il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altro".

La giurisprudenza ha ammesso anche la **revoca implicita**, che si verifica allorché l'assemblea nomina il nuovo amministratore senza revocare quello precedente. In tal caso verrebbe applicato l'art. 1724 c.c., secondo il quale "la nomina di un nuovo mandatario per lo stesso affare o per il compimento di questo da parte del mandante importano la revoca dal mandato, e producono effetto dal giorno in cui sono stati comunicati al mandatario" (Cass. n. 9082/2014; Cass. n. 5608/1994).

La convocazione dell'assemblea ai fini della revoca può avvenire ad opera di due condomini che rappresentino almeno 1/6 del valore dell'edificio. Costoro possono chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea e se questi non provvede, decorsi dieci giorni, provvedono direttamente alla convocazione. Tutto ciò come tuttora previsto dall' art. 66, co. 1, disp. att. c.c. per la convocazione delle assemblee straordinarie.

Il *quorum* deliberativo è quello previsto per la nomina ex art. 1136, co. 2, c.c. (in prima e seconda convocazione voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio).

L'undicesimo comma, tuttavia, dopo il richiamo alla maggioranza prevista per la nomina, aggiunge "oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio", creando così

05.3 La revoca assembleare

qualche dubbio interpretativo, considerato che le norme sulla revoca contenute nell'articolo 1129 sono inderogabili ex articolo 1138 c.c.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello