

5.4 Revoca giudiziaria

4. Revoca giudiziaria - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO QUINTO - IL MANDATO DELL'AMMINISTRATORE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

4. Revoca giudiziaria

Rif: artt. 1129, co.11 e 64 disp.att. c.c.

La vecchia disciplina (art.1129, co. 3) consentiva la revoca giudiziaria in tre casi tassativi:

- a) mancata ed immediata comunicazione ai condomini della ricezione di notifiche di atti giudiziari o amministrativi che esorbitano dalle sue attribuzioni
- b) omesso rendiconto per un biennio
- c) fondati sospetti di gravi irregolarità

Con l'entrata in vigore delle modifiche apportate dalla legge 220/12, fermo restando il caso sub "a") ed il riferimento ad un solo anno per la mancata presentazione del rendiconto (sub "b"), ciò che oggi è veramente cambiato è l'introduzione di una tipizzazione di comportamenti che portano alla revoca giudiziaria, possibile anche su ricorso di un solo condomino.

L'elenco che segue, contenuto nell'articolo in esame, è indicativo ma non esaustivo delle ipotesi che configurano gravi irregolarità:

- 1) omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto e ripetuto rifiuto di riunire il consesso assembleare per la revoca e nomina del nuovo amministratore o in tutti gli altri casi previsti dalla legge;
- 2) mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente (postale o bancario) intestato al condominio sul quale fare affluire tutte le somme di interesse comune (ivi co. 7);
- 4) 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

5.4 Revoca giudiziaria

coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9) [tenuta del registro di anagrafe condominiale, tenuta degli altri registri, mancata consegna dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso]

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

In due delle menzionate ipotesi (gravi irregolarità fiscali e mancata apertura ed utilizzazione di un conto corrente comune) prima di adire alle vie giudiziarie i condomini, anche singolarmente, possono preventivamente chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato.

Qualora l'assemblea non provveda il singolo può rivolgersi direttamente all'autorità giudiziaria, con diritto di rivalsa, per le spese legali, nei confronti del condominio in caso di accoglimento della domanda. Questi, a sua volta, potrà fare altrettanto nei confronti dell'amministratore revocato.

A seguito del ricorso ex art. 1129 il Tribunale provvede in camera di consiglio con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente ed il provvedimento è reclamabile dinanzi alla Corte di Appello entro dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione (art. 64 disp. att. c.c.).

Il provvedimento non è reclamabile in Cassazione (giur. costante. per tutte vedi Cass., ord., 2986/2012)

Ultima novità rilevante: l'assemblea non può ri-nominare l'amministratore che sia stato giudizialmente revocato (ivi co. 13).