

L'applicazione. Nozioni di legge ancora vaghe

# Sulla giusta causa deciderà la sentenza

Silvio Rezzonico  
Giovanni Tucci

La riforma del condominio innova in modo radicale i criteri per la revoca senza «giusta causa» dell'amministratore condominiale, cioè senza che sia necessaria alcuna motivazione, fermo restando che in questo caso il professionista avrà diritto al risarcimento del danno per interruzione del mandato.

È previsto che il regolamento condominiale possa stabilire quorum diversi da quello "regolamentare" per l'interruzione anticipata dell'incarico. Quindi sarà possibile - anche con maggioranze inferiori ai partecipanti all'assemblea che possiedono metà dei millesimi - disdire il mandato al professionista, purché questa disposi-

zione sia contenuta in un regolamento, sia pure di tipo assembleare (approvato anch'esso a maggioranza in assemblea). Un po' a sorpresa, però, l'amministratore revocato in anticipo può essere sostituito da un altro solo e unicamente se la nuova nomina è approvata con le maggioranze regolamentari, e non con i quorum inferiori eventualmente previsti dal regolamento. Perciò può capitare che si ritiri il mandato a una persona senza riuscire a conferirlo a un'altra, semplicemente perché non è intervenuto in assemblea un numero sufficiente di condòmini.

Le novità più importanti riguardano però la revoca per «gravi irregolarità». Se avviene, l'amministratore non ha diritto al risarcimento e talvolta, al contrario, deve pagarlo lui. Fino a oggi i giudici avevano interpretato il concetto di gravi irregolarità come comportamenti dolosi, penalmente rilevanti, da parte del professionista. Oggi invece i motivi sono stati moltiplicati e ampliati a casi di semplice "colpa". La legge contiene un elenco di ipotesi che comunque non esaurisce tutti i casi possibili (si veda il grafico a destra) perciò i tribunali potrebbero, valutata la situazione concreta, aggiungere motivazioni di gravi irregolarità, ma anche, si spera, mitigare un'interpretazione troppo letterale e rigida dei motivi di revoca.

Un altro mutamento nella legge sta nel fatto che in due casi la revoca per gravi irregolarità può essere decisa in assemblea, a maggioranza dei partecipanti che possiedono metà delle quote: per gravi irregolarità fiscali e per la mancata apertura o uso del conto corrente condominiale.

Un'ultima precisazione: l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria non può essere nominato nuovamente dall'assemblea.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## SPECIALE ONLINE



### LA GUIDA

Tutte le novità della riforma

### CONDOMINIO

La nuova guida per amministratori e condòmini

La Guida alle nuove norme è in edicola da domani al 27 dicembre a 7,90 euro oltre al prezzo del quotidiano.

In vendita anche online in Pdf [www.pagina24.ilsole24ore.com](http://www.pagina24.ilsole24ore.com) a 5 euro + Iva

Calendario degli incontri e iscrizioni:  
[www.professionisti24.formazione.ilsole24ore.com](http://www.professionisti24.formazione.ilsole24ore.com)

24ORE  
FORMAZIONE

MASTER24/PROFESSIONISTI LAVORO

## LA RIFORMA DEL LAVORO TUTTE LE NOVITÀ E L'IMPATTO DELLE NUOVE NORME SULLA GESTIONE DEL RAPPORTO DI LAVORO

DA NOVEMBRE AD APRILE 2013

GUIDA al LAVORO

35 CREDITI FORMATIVI

BARI  
CATANIA  
FIRENZE  
MESSINA  
MILANO  
ROMA  
VICENZA



### Dagli Esperti del Sole 24ORE i commenti sugli effetti delle nuove regole per le aziende e l'applicazione della nuova normativa

- ▲ Materiali didattici con approfondimenti e casistiche tratti dalle riviste del Gruppo24ORE. In omaggio, fino a gennaio 2013, Riviste24 Lavoro&Previdenza
- ▲ Casi pratici, e risposte ai quesiti
- ▲ Portale web dedicato con servizi a valore aggiunto, aula virtuale, video aggiornamenti, quesiti e pareri online
- ▲ Attestato di partecipazione

Servizio Clienti  
Tel. 02 5660.1887 - Fax 02 7004.8601  
[info@formazione.ilsole24ore.com](mailto:info@formazione.ilsole24ore.com)

GRUPPO 24ORE

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi  
Milano - via Monte Rosa, 91  
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c  
Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2008

- avere il godimento dei diritti civili;
- non essere stati condannati per delitti contro la Pa, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e ogni altro delitto non colposo punito con la reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, a meno che non ci sia stata la riabilitazione;
- non essere interdetti o inabilitati;
- non essere inseriti nell'elenco dei protesti cambiari;
- avere il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- aver frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere formazione periodica in materia di amministrazione condominiale

tra i condòmini dello stabile

### 03 | IL REGIME TRANSITORIO

Chi ha svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nei tre precedenti l'entrata in vigore della riforma potrà fare a meno del diploma di secondo grado e della formazione iniziale, fermo restando l'obbligo di formazione periodica

### 04 | LE SOCIETÀ

Possono fare l'amministratore anche le società semplici, le Snc, le Sas, le Spa, le Sapa e le Srl. I requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti che svolgono le funzioni di amministrazione

## LA TRASPARENZA



### 01 | I DATI ANAGRAFICI

Quando accetta la nomina (e a ogni rinnovo) l'amministratore deve comunicare i dati anagrafici e professionali, il codice fiscale o la sede legale e la denominazione societaria, oltre ai locali in cui si trovano il registro dell'anagrafe condominiale e il registro dei verbali

delle assemblee e gli orari in cui si può prenderne visione o farne una copia

### 02 | LA TARGA SUL PORTONE

Generalità, domicilio, telefono e recapiti dell'amministratore (o di chi svolge funzioni analoghe) vanno affissi sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune

## LA REVOCA



### 01 | IL VOTO IN ASSEMBLEA

La revoca dell'amministratore può essere votata dall'assemblea in qualsiasi momento, con la maggioranza prevista per la sua nomina o con le diverse modalità previste dal regolamento di condominio. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera sulla nomina del nuovo amministratore

### 02 | IL RICORSO AL GIUDICE

La revoca può essere disposta dal giudice, su ricorso di ciascun condòmino:

- quando l'amministratore viene citato in giudizio o riceve un provvedimento che esorbita dalle sue attribuzioni e non informa l'assemblea;
- quando l'amministratore non rende il conto della sua gestione;
- in caso di gravi irregolarità

### 03 | LE GRAVI IRREGOLARITÀ

Sono, tra le altre, gravi irregolarità:

- l'omessa convocazione dell'assemblea per approvare il rendiconto condominiale e/o il ripetuto rifiuto di convocarla per la revoca o per la nomina del nuovo amministratore;
- la mancata esecuzione di provvedimenti imposti dal giudice, dalle autorità amministrative o dalle delibere dell'assemblea;
- la mancata apertura o il mancato utilizzo del conto corrente condominiale;

- la gestione delle entrate e delle uscite che generi possibile confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale dell'amministratore, di altri condòmini o condòmini;
- l'aver permesso la cancellazione dai registri immobiliari delle formalità per un credito insoddisfatto (pignoramenti, ipoteche);
- la mancata diligenza nelle azioni giudiziarie contro i condòmini morosi e le conseguenti esecuzioni coattive;
- non aver curato la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, di quello di nomina e revoca dell'amministrazione e di quello di contabilità;
- non aver fornito al condòmino che ne faccia richiesta documentazione sul pagamento delle spese condominiali e su eventuali giudizi in corso;
- l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici, professionali, fiscali dell'amministratore, nonché dei giorni e delle ore in cui è possibile prendere visione della documentazione;
- la mancata comunicazione all'assemblea delle citazioni o dei provvedimenti che hanno contenuto che esorbita le attribuzioni dell'amministratore;
- non aver informato i condòmini della convocazione in giudizio per la revisione dei valori millesimali