ASSOCIAZIONE LIBERI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI SEDE DI BOLOGNA
- GRUPPO ASCOM CASA-
- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -
Strada Maggiore 23 – 40125 Bologna Tel 051/ 648.75.24 Fax 051/648.76.73
_____ (*) _____

Intervento al Convegno organizzato da ALAC - Confcommercio sede di Bologna Camere Civili di Bologna “Alberto Tabanelli”

La Riforma del Condominio negli edifici: prime analisi

Bologna li, 13 marzo 2013

L’Amministratore di Condominio del dopo riforma, requisiti, compiti e responsabilità – nomina

a cura di ANDREA TOLOMELLI

*libero professionista, giurista consulente esperto per le questioni condominiali
Amministratore di beni e patrimoni immobiliari – Mediatore Professionista
Presidente dell’Associazione Liberi Amministratori Condominiali di Bologna
Vice Presidente Nazionale ALAC
Presidente della Consulta dei Servizi CONFCOMMERCIO BOLOGNA
Consigliere APPC e AVIC di Bologna.*

Studio Tolomelli s.r.l.

40137 – Bologna - 12 de – 14 ab via Beniamino Gigli

tel. 051 / 44.41.38 – fax 051/44.51.147

studiotolomelli@gmail.com - www.studiotolomelli.it

L’Amministratore di Condominio del dopo riforma, requisiti, compiti e responsabilità – nomina

1. Requisiti dell’Amministratore di Condominio

2. **La nomina dell'Amministratore di Condominio, durata dell'incarico.**
3. **Le competenze dell'Amministratore di Condominio**
4. **La revoca dell'Amministratore di Condominio**

1. Requisiti dell'Amministratore di Condominio

La norma di riferimento è il nuovo articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione al codice civile

Art. 71-bis. - 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 inabilitati;

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.

Possono svolgere l'incarico di Amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

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.

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.

L'incarico di Amministrazione condominiale potrà essere assunto da:

- persone fisiche
- società di persone o di capitale (come esplicitamente previsto dal nuova articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione al c.c.)

Requisiti:

- **di capacità giuridica**
- **di onorabilità**
- **di capacità tecnico professionale**

Requisiti di capacità giuridica

- godimento dei diritti civili
- non essere interdetto o inabilitato

Requisiti di onorabilità

- non essere 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;
- non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- non essere stati annotati nell'elenco dei protesti cambiari.

La perdita dei requisiti di capacità giuridica o di onorabilità comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino potrà convocare, senza formalità, l'assemblea per la nomina del nuovo Amministratore.

Requisiti di capacità tecnico professionale

- diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- aver frequentato un corso di formazione iniziale;
- svolgere l'attività di formazione periodica.

Esenzioni particolari, rispetto ai requisiti tecnico professionali:

- l'Amministratore nominato tra i condomini può anche non possedere i requisiti tecnico professionali suddetti.
- Coloro che hanno svolto l'attività di Amministrazione di Condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, potranno svolgere l'attività anche in mancanza dei requisiti di scolarizzazione e di aver frequentato un corso di formazione professionale salvo esclusivamente l'obbligo di formazione periodica.

L'adempimento dell'obbligo di formazione professionale potrebbe essere ricondotto ai c.d. "dati professionali" che l'Amministratore deve fornire ai condomini nell'ambito della contrattualizzazione dell'incarico (di nomina o rinnovo), ai sensi del novellato secondo comma dell'articolo 1129 c.c., e pertanto il mancato adempimento ai sensi del punto 8 del successivo comma 12 dell'articolo 1129, c.c. potrebbe configurarsi come una grave irregolarità motivo di revoca dell'incarico, come del resto la non veritiera dichiarazione in ordine al titolo di studio o alla partecipazione al richiesto corso di formazione per Amministratori di condominio.

2. La nomina dell'Amministratore di Condominio, durata dell'incarico

Nomina

La nomina dell'Amministratore di Condominio provvedono:

- **I condomini**
- **In mancanza di decisione assembleare, l'Autorità giudiziaria**

I Condomini

riuniti in assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136 2° comma c.c. ("*maggioranza degli intervenuti all'Assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio*")

attenzione:

ai sensi del nuovo articolo 71 bis la perdita dei requisiti di capacità giuridica o di onorabilità dell'Amministratore di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del medesimo articolo comporta la facoltà per ciascun condomino di convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo Amministratore.

L'Autorità giudiziaria

Quando i condomini **sono più di otto**, se l'assemblea non provvede, la nomina dell'Amministratore è fatta dall'Autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dell'Amministratore dimissionario.

Durata dell'incarico

Ai sensi del 10° comma dell'articolo 1129 c.c.

“L'incarico di amministrazione ha durata annuale e s'intende rinnovato per eguale durata.

L'Assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo Amministratore”.

Attenzione, per una corretta interpretazione dobbiamo combinare il suddetto disposto con:

il successivo 14° comma dell'articolo 1129 c.c.

“ 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”

il 2° comma dell'articolo 1129 c.c.

“contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'Amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali.....”

Pertanto:

se dalla lettura del solo decimo comma pare che, l'incarico di amministrazione una volta conferito abbia durata annuale ed automatico rinnovo per eguale periodo senza bisogno di ulteriore espressione assembleare, dall'altro tale interpretazione mal si concilia con le espressioni di cui al 14° ed 2° comma che prevedono sostanzialmente le periodiche accettazioni del rinnovo, specificazioni del compenso richiesto ed esternazioni dei dati professionali dell'Amministratore.

Dunque, pur nella forte ambiguità del nuovo novellato, pare opportuno, concludersi che l'interpretazione sistematica dei suddetti commi, implica comunque la proposizione annuale di un punto all'odg sull'Amministratore sul suo rinnovo e determinazione sul suo compenso; con una formula che potrebbe essere:

“ rinnovo incarico di amministratore e compenso per l'anno”

Così i condomini, annualmente in sede assembleare, potranno:

- esprimersi per l'accettazione del rinnovo dell'incarico all'amministratore in carica e delle condizioni economiche da questi analiticamente esposte anno per anno prendendo atto dei dati professionali comunicati dallo stesso.

- non rinnovarlo nell'incarico e dunque:
 - richiederli un'assemblea per la revoca dall'incarico e nomina del nuovo Amministratore.
 - non richiederli nell'immediatezza dell'assemblea la convocazione di una nuova riunione per la revoca dell'incarico, non ravvisando semmai l'esistenza di una maggioranza tale da poter nominare un nuovo Amministratore, ma nemmeno esprimendosi favorevolmente in maggioranza ad un rinnovo dell'incarico. Nel caso, ovviamente, i condomini potranno richiedere successivamente, nel corso anno, un'assemblea per la revoca dell'incarico.
 - L'Amministratore dinanzi a contestazioni di più condomini sul proprio operato o sui compensi richiesti potrebbe formalizzare le proprie dimissioni e dunque preannunciare la convocazione di una successiva assemblea per la nomina di un nuovo Amministratore.

L'Assemblea si potrà esprimere per il rinnovo dell'incarico con la maggioranza di cui al 2° comma dell'articolo 1136 c.c. *“maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio”*.

Relativamente all'opportunità di una previsione annuale in merito all'espressione assembleare sul rinnovo dell'incarico, si consideri poi che: innanzi ad una espressione di maggioranza per il rinnovo dell'incarico di Amministratore, ciò potrebbe offrire una valida motivazione per il rifiuto ad una successiva richiesta di un condomino, contrario o assente, per la convocazione di una nuova assemblea per la revoca dell'incarico all'Amministratore appena rinnovato rilevando che sul punto si è già espressa l'Assemblea dei condomini.

Difatti, fatta eccezione per i c.d. *“casi di gravi irregolarità”*, per i quali è espressamente previsto che, i condomini anche singolarmente possono chiedere all'Amministratore la convocazione di un'assemblea per la nomina del nuovo Amministratore (infra 11° comma articolo 1129 c.c.) o addirittura provvedervi autonomamente senza particolari formalità nel caso di perdita dei requisiti di capacità o onorabilità dell'Amministratore (4° comma articolo 71 disposizioni di attuazione al c.c.), non è prevista, al di fuori dei suddetti casi, analoga facoltà esercitabile singolarmente. Pertanto, per tali casi, potrà soccorrere il generale disposto dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al c.c., primo comma, rimasto invariato, nel prevedere la facoltà di convocazione dell'assemblea straordinaria a richiesta del *quantum* minimo di almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Del resto poi, dobbiamo ritenere, non a caso, l'articolo 1129, comma 12, punto 1, nel considerare grave irregolarità il rifiuto dell'Amministratore di convocare l'assemblea dei condomini per la revoca dell'Amministratore, si riferisce ad un ripetuto rifiuto, potendosi in ciò intravedere una sorta di facoltà dell'Amministratore di non dar seguito, almeno nell'immediato, a quelle richieste prive di fondamento o di adeguata condivisione da parte di più condomini, anche per evitare inutili costi che andrebbero inevitabilmente a carico della collettività condominiale.

Per completezza aggiungiamo che, il novellato articolo 64 delle disposizioni di attuazione al c.c. in materia di revoca giudiziaria dell'Amministratore per gravi irregolarità prevede la competenza del Tribunale in Camera di Consiglio, che dovrà esprimersi con decreto motivato, sentiti in contraddittorio l'Amministratore ed il condomino ricorrente.

Riteniamo in conclusione che, la formulazione adottata dal decimo comma dell'articolo 1129 c.c., con sostanzialmente l'inclusione dell'inciso “e si rinnova di eguale periodo” piuttosto che introdurre variazioni nella durata dell'incarico ha normato quella che, in vigenza della precedente norma, era la fattispecie di elaborazione giurisprudenziale, della c.d. *prorogatio imperi* dell'incarico di Amministratore.

Così, l'Amministratore, una volta nominato permarrà tale fintantoché non interverrà un'espressione assembleare per la revoca dell'incarico e nomina di un successore.

Non a caso, lo stesso decimo comma dell'articolo 1129 c.c. prevede in chiusura che, l'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo Amministratore.

3. Le competenze dell'Amministratore di Condominio

secondo in nuovo novellato l'Amministratore di condominio deve:

1. Eseguire le delibere assembleari (art. 1130 c.c. comma 1°).
2. Eseguire i provvedimenti giudiziari ed amministrativi (art. 1129 c.c., comma 12°, n° 2)
3. Convocare l'assemblea di condominio per l'approvazione del rendiconto consuntivo (art. 1130 c.c. comma 1° e 10°) entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.
4. Curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130 c.c. comma 1°).
5. Disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini (art. 1130 c.c. comma 2°).
6. Riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni (art. 1130 c.c. comma 3°)
7. Compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 c.c. comma 4°).
8. Eseguire gli adempimenti fiscali (art. 1130 c.c. comma 5°)
9. Comunicare all'assemblea all'atto dell'accettazione dell'incarico, o del rinnovo, i propri dati anagrafici e professionali (art. 1129 c.c. comma 2°)
10. Curare e tenere il **registro anagrafico** (art. 1130 c.c. comma 6°) che deve contenere :
 - 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.**
 - 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. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'Amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.
 - **Attenzione:** ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione al c.c., come introdotto dalla nuova normativa : *“Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto”*.
1. Curare e tenere il **registro verbali condominiali** (art. 1130 c.c. comma 7°) che deve contenere:
 - **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.
1. Curare la tenuta del registro **di nomina e revoca dell'amministratore** (art. 1130 c.c. comma 7°) che deve contenere 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
2. Curare la tenuta **registro di contabilità** (art. 1130 c.c. comma 7°) che deve contenere : annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita.
 - **Attenzione :** Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate.
3. Conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio (art. 1130 c.c. comma 8°)

4. Fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso (art. 1130 c.c. comma 9°)

5. Redigere il consuntivo annuale di gestione (art. 1130 c.c. comma 10°) che dovrà contenere ai sensi dell'articolo 1130 bis. c.c. :

- il rendiconto delle spese effettuate
- il riepilogo delle entrate
- i prospetti di riparto
- **il registro di contabilità** (deve contenere annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita)
- **un riepilogo finanziario**
- **una nota sintetica** esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti

1. Redigere il preventivo annuale di gestione e relativi riparti e rateizzazioni.

2. Rappresentanza del Condominio, attiva e passiva, ai sensi dell'articolo 1131 c.c.

3. **curare diligentemente l'azione giudiziaria per la riscossione delle rate condominiali e la conseguente esecuzione coattiva**, naturalmente attraverso abilitato patrocinatore legale (art. 1129 c.c. 12° comma punto 6).

Attenzione : a norma del articolo 1129 c.c. comma 9° : l'Amministratore salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, è tenuto ad agire per la riscossione forzata 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.

4. **Aprire ed utilizzare un conto corrente**, postale o bancario, **intestato al condominio**, sul quale far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio (art. 1129, 7° comma c.c.).

5. Fornire copia ai condomini che ne facciano richiesta e se ne assumano la spesa, degli estratti conto condominiali.

6. Fornire ai **creditori non ancora soddisfatti**, che lo interpellino, i dati dei condomini morosi, posto che i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini (art. 63 disp. att. c.c. 1° e 2° comma).

7. Provvedere alle convocazioni dell'assemblea dei condomini, ordinaria, per l'approvazione del consuntivo annuale di gestione entro 180 giorni dalla chiusura del bilancio di gestione (art. 1130 c.c. comma 10°).

8. Provvedere alla convocazione dell'assemblea, a richiesta dei condomini, per la revoca dell'incarico di amministrazione (art. 1129 c.c. comma 12, N° 1).

9. Provvedere alla convocazione dell'assemblea straordinaria dei condomini a richiesta dei condomini (art. 66 disp. att. c.c., primo comma).

10. Provvede alla convocazione dell'assemblea dei condomini, **entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato** all'adozione di innovazioni (ex novellato art. 1120 c.c.) volte a migliorare la sicurezza e la salubrità del fabbricato, eliminare le barriere architettoniche, al contenimento del consumo energetico, realizzare parcheggi, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune, all'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite.

11. Provvedere alla convocazione dell'assemblea straordinaria per la modificazione della destinazione d'uso dei beni comuni ex art. 1117 ter c.c. e relativi adempimenti:

- Affiggere in Condominio l'avviso di convocazione trenta giorni prima della riunione;
- Provvedere alla convocazione con raccomandata a/r, o mezzi equipollenti telematici, che deve giungere ai condomini almeno 20 giorni prima della riunione.

- Costruire l'odg in maniera che risulti chiaro il bene comune oggetto di proposta di modifica di destinazione d'uso e la nuova destinazione.
 - Dichiarare a verbale in modo espresso l'avvenuto svolgimento dei predetti adempimenti.
1. Provvede al far **affiggere targa** sul luogo di accesso al Condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, contenente le proprie generalità, il domicilio ed i recapiti, anche telefonici (art. 1129 c.c. comma 5)
 2. Fornire copia ai condomini che ne facciano richiesta di copia della documentazione condominiale **con sottoscrizione dell'Amministratore** (art. 1129, 2° comma c.c.).
 3. Partecipare e collaborare, su autorizzazione dell'assemblea, a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato (art. 1135 c.c. ultimo comma).
 4. A norma del nuovo articolo 71 – ter disp. att. c.c., su richiesta dell'Assemblea dei condomini, con delibera assunta alla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno cinquecento millesimi (ex art. 1136, 2° comma, c.c.) l'Amministratore è tenuto ad attivare un **sito internet del Condominio**, che consente agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini.
 5. Dotarsi, a richiesta dell'assemblea dei condomini di una **polizza individuale** di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato (ex art. 1129 c.c., comma 3°)

L'Amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico Condominio.

4. La revoca dell'Amministratore di Condominio

possono revocare l'Amministratore di Condominio, ai sensi del novellato articolo 1129 c.c. comma 11:

- **I condomini**
- **L'Autorità giudiziaria**

I condomini

La revoca dell'Amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina (maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) oppure con **le modalità previste dal regolamento di condominio.**

Ai sensi dell'articolo 71 bis comma quarto c.c., nel caso l'Amministratore perda i requisiti di capacità o onorabilità ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo Amministratore.

L'Autorità giudiziaria, quando:

- provvedimento che esorbita dalle competenze dell'Amministratore non comunicato tempestivamente all'assemblea dei condomini ex art. 1131 c.c.
- non rende il conto della gestione (riteniamo entro i 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario come disposto dal decimo comma dell'articolo 1130 c.c.).
- nei casi di gravi irregolarità previsti dal comma 12 dell'articolo 1129 c.c., ovvero:
 1. l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale oppure il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge
 2. la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea.
 3. la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale
 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
 7. l'inottemperanza agli obblighi di corretta tenuta dei registri condominiali di cui all'articolo 1130 c.c., numeri 6), 7) e 9).
 8. l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici e professionali di cui al secondo comma del articolo 1129 c.c

Per i **casi di c.d. gravissima irregolarità** (previsti sempre dal 11° comma dell'art. 1129 c.c.), ovvero:

- **gravi irregolarità fiscali**

- **la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale**

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.

Caso particolare

Art. 68 disp. att. c.c. – comma 2°

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona 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 degli eventuali danni**

Attenzione: ai sensi dell'articolo 1129 c.c. comma 13, **in caso di revoca da parte dell'Autorità Giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'Amministratore revocato.**

Ai sensi dell'articolo 64 delle disposizioni di attuazione al c.c. sulla revoca dell'Amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 c.c. e dal quarto comma dell'articolo 1131 c.c., il Tribunale provvede in Camera di Consiglio, con decreto motivato, sentito l'Amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

Contro il provvedimento del Tribunale può essere proposto reclamo alla Corte d'Appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.