

# COME CAMBIARE L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Ci sono casi in cui si presenta l'esigenza di cambiare l'amministratore di condominio, generalmente a causa dell'insoddisfazione dei condomini circa l'operato del professionista. In linee generali, qualora ci si trovi in questa situazione è bene sapere che la legge consente la sostituzione dell'amministratore in ogni momento, anche quando il mandato non è scaduto e indipendentemente dalla bontà del lavoro svolto. Vediamo dunque come cambiare l'amministratore di condominio e quali sono i passaggi per la revoca del mandato.

## **I passaggi da seguire**

Per procedere alla sostituzione dell'amministratore di condominio, i passaggi da seguire (il riferimento legale è l'articolo 1136 del Codice Civile) sono essenzialmente tre:

- Revoca o non riconferma dell'Amministratore in carica;
- Scelta di un buon professionista e di uno Studio strutturato;
- Nomina del nuovo Amministratore.

## **Revocare l'amministratore di condominio:**

Per procedere alla revoca del mandato di amministrazione, è necessario inviare una lettera con raccomandata al professionista o allo studio invitandolo alla convocazione di un'assemblea. Questo perché il mandato deve essere riconfermato ogni anno dall'assemblea stessa, laddove non è prevista dalla legge una riconferma tacita. Pertanto potrebbe essere sufficiente attendere la scadenza del primo anno di mandato per non rinnovare l'incarico e procedere quindi a una nuova nomina.

Ma cosa dovremmo fare se volessimo cambiare l'amministratore di condominio prima della convocazione dell'assemblea annuale? In tal caso, dobbiamo tenere in considerazione la revoca con o senza giusta causa. La revoca – e quindi la sostituzione – dell'amministratore per giusta causa parte dai condomini, anche da uno solo. Se non sussistesse una giusta causa, invece, il professionista potrà richiedere il compenso pattuito sino a fine anno e un eventuale risarcimento dei danni.

## **Scelta di un buon amministratore di condominio:**

Prima di procedere alla nomina di un nuovo amministratore di condominio per sostituire il precedente, è opportuno guardarsi bene attorno per valutare quale sia il professionista che più si adatta al nostro caso. Facciamo dunque ricerche sul web, richiediamo preventivi, valutiamo le recensioni lasciate da altri condomini e, se conosciamo qualcuno che ha già lavorato con l'amministratore di condominio che vorremmo nominare, chiediamo qualche parere.

## **Nomina del nuovo amministratore di condominio:**

Quando si cambia l'amministratore di condominio, è necessario nominare il nuovo incaricato. Per farlo la metodologia è sempre la stessa, è l'assemblea che decide esprimendosi in modo favorevole o contrario all'affidamento dell'incarico al professionista individuato. La maggioranza richiesta per la nuova nomina varia tra la prima e la seconda convocazione. In prima convocazione, è richiesta la maggioranza dei presenti, purché questi rappresentino almeno la metà del valore dello stabile. In seconda convocazione (qualora nella prima non sia stato raggiunto il numero legale, evenienza molto frequente), invece, per cambiare l'amministratore di condominio è sufficiente un numero di voti a favore equivalente a un terzo del valore dell'edificio. Una volta nominato il nuovo amministratore, questi si premurerà di prendere accordi con il predecessore per il passaggio di consegne, ossia per il trasferimento dei documenti e delle pratiche relativi al condominio e alla sua gestione.

Buone pratiche da seguire per cambiare l'amministratore di condominio

Al di là del rispetto delle procedure stabilite dalla legge, ci sono alcune buone pratiche da seguire quando si decide di cambiare l'amministratore condominiale.

### **Il parere degli altri condomini:**

Non è detto che tutti i condòmini siano insoddisfatti dell'operato dell'amministratore. Per questo è bene informarsi preventivamente sui pareri altrui: come detto, per cambiare l'amministratore di condominio è necessario un determinato numero di voti a favore della sostituzione.

### **Autoconvocare l'assemblea straordinaria di condominio:**

La legge prevede la possibilità di autoconvocare un'assemblea di condominio straordinaria per procedere al cambio dell'amministratore condominiale autonomamente. A stabilirlo, in particolare, è l'articolo 66 per la Disposizione di Attuazione del Codice Civile per la riforma del condominio. Ecco il testo dell'articolo "L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione." Affinché l'assemblea autoconvocata sia valida, devono essere rispettati questi elementi:

- Deve essere indicata la data sia della prima che della seconda convocazione;
- Indicare il luogo in cui si terrà l'assemblea;
- Dettagliare l'ordine del giorno con la dicitura "Revoca amministratore e nomina nuovo amministratore";
- Avere la firma di almeno due condomini rappresentativi di almeno un sesto del valore dell'immobile;
- Recapitare la convocazione dell'assemblea all'amministratore di condominio e a tutti i condomini proprietari.

### **Gli scenari possibili dell'assemblea straordinaria di condominio:**

Stando a quanto stabilito dal già citato articolo 66, l'amministratore di condominio ha a sua disposizione 10 giorni dalla data di recapito della convocazione di cui al punto precedente per convocare l'assemblea. In realtà, l'amministratore potrebbe anche non presentarsi: in tal caso l'assemblea può comunque riunirsi nominando tra gli intervenuti un presidente e un segretario. La revoca per cambiare l'amministratore di condominio e la nomina del nuovo dovranno essere verbalizzati secondo i risultati della votazione.