

Le risposte variano a seconda delle circostanze ma si possono sostanzialmente sintetizzare in tre semplici passi:

- a) richiesta di convocazione dell'assemblea;
- b) decisione assembleare di revoca;
- c) contestuale nomina del nuovo mandatario.

Andiamo per gradi.

-Richiesta di convocazione dell'assemblea

La richiesta di convocazione di un'assemblea straordinaria può essere avanzata, informalmente, da ogni condomino sollecitando l'amministratore, indicandogli l'ordine del giorno, a fissare una data per la riunione e comunicarlo ai condomini. Diversamente, per una maggiore e più certa coerenza della richiesta, i condomini potrebbero agire ai sensi dell'art. 66, primo comma, disp. att. c.c. a mente del quale l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea quando gliene 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". In quest'occasione i condomini devono inserire nella richiesta l'ordine del giorno e l'amministratore è tenuto ad evaderla, altrimenti i comproprietari potrebbero decidere d'autoconvocarsi e decidere autonomamente.

-Decisione assembleare di revoca

In seno all'assemblea condominiale i condomini devono decidere in merito a quanto inserito all'o.d.g. Non è ammessa una revoca extra-assembleare. Per sollevare dall'incarico l'amministratore, operazione eseguibile in ogni momento durante l'espletamento dell'incarico (art. 1129 c.c.), la deliberazione deve riportare il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino quanto meno la metà del valore millesimale dell'edificio (art. 1136, quarto comma, c.c.). E' evidente che per avere la probabilità di ottenere un buon risultato sia necessario organizzarsi prima dell'assemblea in modo tale da comprendere le reali possibilità della mozione di sfiducia. La decisione adottata con un *Quorum* inferiore dovrebbe essere considerata annullabile e come tale impugnabile in trenta giorni dalla sua adozione e/o comunicazione a seconda che il condomino sia rispettivamente dissenziente (o astenuto) o assente.

-Contestuale nomina del nuovo mandatario

Una volta provveduto alla revoca è sempre consigliabile, se l'intento è troncare i rapporti il più velocemente possibile, nominare subito un nuovo amministratore. Diversamente e salvo diversa decisione assembleare (es. consegna carteggio ad un condomino) il mandatario revocato avrebbe il dovere di proseguire nel proprio incarico fino alla nomina del suo sostituto.

fonte:condominiweb