

Gent.mo amministratore

grazie per le Sue sollecite risposte a i miei quesiti condominiali.

Sembra che i problemi di un condominio siano infiniti; uno lo risolve, altri saltano fuori:

Abbiamo revocato l'incarico all'amministratore durante l'assemblea annuale, ora a chi tocca convocare una nuova assemblea per la nomina del nuovo amministratore?

Dietro suggerimento di un consulente condominiale ci siamo valse dell'art. del cc 66 per fare indire un'assemblea al vecchio amministratore, incarica ad interim, in quanto ne abbiamo urgentemente necessità visto che il professionista, ad interim, ha fatto eseguire dei lavori abbastanza costosi senza essere stati deliberati da nessuno: le premetto che non erano lavori urgenti che avrebbero potuto compromettere le parti comuni, tanto è vero che sono fermi da sei mesi; uno dei tanti motivi della sua revoca.

Abbiamo approvato il bilancio consuntivo e purtroppo anche quello preventivo per l'anno 2009.

Buona parte dei condomini non vogliono più dare una lira all'amministratore revocato e aspettano la nomina del nuovo, già potenzialmente trovato, per versare quanto dovuto al condominio per l'anno 2009.

Questa volta il quesito è un po' lungo ma spero che Lei non si spazienti e con la cortesia e professionalità che ha sempre dimostrato, mi dia un suggerimento come potremmo muoverci nei riguardi dell'amministratore uscente.

La ringrazio a nome del mio condominio, di cui faccio parte.

Cordiali saluti

Giuseppe Adamo

Per quanto concerne l'assemblea non è che vi è qualcuno obbligato a convocarla, la può convocare l'amministratore in base alla corretta richiesta da voi presentata enunciando l'art. 66 delle disposizioni di attuazione del c.c., che ora vi dà diritto alla diretta convocazione facendo attenzione a convocare tutti, dico tutti, correttamente, ed avendo prova tangibile dell'avvenuta convocazione di tutti i partecipanti al condominio correttamente, altrimenti rischiate che venga impugnata da chicchessia, ivi compreso l'amministratore uscente.

Avendo voi approvato i bilanci e comunque in ogni caso, siete obbligati a versare le quote condominiali per il pagamento dei consumi e quant'altro.

Dovete inoltre fare attenzione ad effettuare tale versamento; L'art 1130 c.c. enuncia le attribuzioni e di conseguenza le obbligazioni dell'amministratore; al terzo comma così recita nei

riguardi degli obblighi dell'amministratore:

“ riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni”;
di conseguenza può e deve fare a chi non versa il decreto ingiuntivo.

Distinti saluti

Umberto Testa