

CODICE CIVILE

Art. 1130

ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, **convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;**
- 2) 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;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente 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 delle parti comuni dell'edificio. 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; (2)
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: 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. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, 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. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- 8) 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;
- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) **redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni**

In sostanza l'amministratore ha l'obbligo di rendicontare il proprio operato all'assemblea entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio (art. 1130 n. 10 c.c.).

L'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione dei conti rappresenta una grave irregolarità dalla quale può discendere la revoca giudiziale del mandatario (art. 1129, dodicesimo comma n. 1, c.c.).

È utile ricordare che:

- a) la revoca giudiziale può essere chiesta anche da un solo condomino (art. 1129, undicesimo comma n. 1, c.c.);
- b) la revoca giudiziale comporta la futura impossibilità di nominare l'amministratore revocato (art. 1129, tredicesimo comma n. 1, c.c.).

La giurisprudenza che si sta sviluppando sull'argomento è molto rigorosa: secondo i Tribunali che si sono pronunciati sull'argomento, la revoca è automatica, ossia basta oltrepassare il termine di 180 giorni previsto dalla legge affinché possa ritenersi avverata la grave irregolarità comportante la suddetta revoca (cfr. Trib. Taranto decreto 21 settembre 2015 e Trib. Udine decreto 25 marzo 2014).