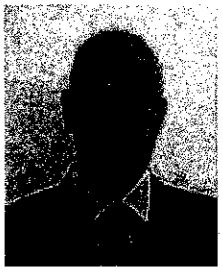
di Claudio Turci (*)

Revoca dell'amministratore di condominio per grave irregolarità: la mancata presentazione del rendiconto condominiale annuale

La nuova disciplina degli artt. 1129 e 1130 c.c., così come modificata dalla L. 220/2012, indica come grave irregolarità la mancata presentazione del rendiconto annuale della gestione: ciò dunque costituisce ex *lege* violazione legittimante la revoca dell'incarico di Amministratore.

La revoca, così come la nomina dell'amministratore di condominio, costituiscono atti che esprimono la natura fiduciaria del rapporto che intercorre tra il condominio e l'amministratore.

Pare opportuno sin da subito evidenziare che, ai sensi dell'art. 1129 comma 1, c.c. la nomina dell'amministratore appare necessaria ogniqualvolta i condomini siano più di otto; tale obbligo per giurisprudenza costante ha sempre carattere inderogabile e, pertanto, esso non può essere derogato neanche da un regolamento contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini.



All'obbligo di nomina, gravante sui condomini dell'amministratore, corrispondono, di contro, in capo a quest'ultimo una serie di funzioni che è chiamato a svolgere.

Ai sensi dell'art. 1130 c.c. l'amministratore, oltre agli obblighi previsti dall'art. 1129 c.c. è tenuto, tra gli altri, ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea, nonché a convocarla per l'approvazione del rendiconto annuale di cui all'art. 1130 bis c.c., curare l'osservanza del regolamento di condominio, compiere atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio, nonché eseguire gli adempimenti fiscali e 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.

In particolare, al n. 10 dell'articolo 1130 c.c. all'amministratore di condominio è fatto obbligo di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione, convocandone l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Tale ultimo obbligo è considerato uno dei più importanti, in quanto sintetizza e giustifica l'operato di gestione del flusso monetario condominiale da parte dell'amministratore.

A riprova dell'importanza dell'adempimento ne è la circostanza che l'omissione dello stesso è ricompresa nell'alveo delle cause di revoca giudiziale dell'amministratore che si sia reso inadempiente per più di due anni. Il rendiconto si configura come il documento che tiene il quadro economico – finanziario sull'anno di gestione appena trascorso, e la sua disciplina è affidata dal codice civile all'art. 1130 bis c.c. .

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in