

le. Tra gli altri, è stato integrato l'articolo 1129, il cui comma primo, n. 7), prevede che «costituiscono, tra le altre gravi irregolarità, l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, nn. 6), 7) e 9)». Il successivo articolo 1130, primo comma n. 7) stabilisce che «l'amministratore deve curare la tenuta del registro dei verbali di assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità». Con il nuovo articolo 1130 bis, rubricato "rendiconto condominiale", vengono precisati il contenuto e le caratteristiche del rendiconto stesso.

La validità della delibera di approvazione del bilancio o del rendiconto nel condominio di edifici, a seguito della legge n. 220/2012, richiede che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con determinate forme e regole, in modo da rendere intelleggibili ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le relative quote di ripartizione. Pertanto, le summenzionate prescrizioni legislative fanno sì che la contabilità tenuta dall'amministratore sia facilmente controllabile da tutti i condomini, i quali devono poter verificare le voci di entrata e di uscita. Ciò che, in ogni caso, resta imprescindibile è che, comunque venga tenuta la contabilità, l'amministratore deve giustificare tutte le spese che saranno addebitate ai suoi mandanti, ossia ai condomini.

Sicché, stante quanto appena esposto e in considerazione della fattispecie evidenziata, è verosimile ammettere che risulta viziata, e conseguentemente suscettibile di annullamento, la predetta delibera nell'ipotesi in cui non può farsi luogo alla verifica della regolarità delle spese per mancanza di "riferimenti alla liquidità monetaria al 31.12.2013, debiti v/lerario", in quanto è onere dell'amministratore di condominio depositare la documentazione contabile posta a supporto del rendiconto approvato.

Inoltre, si ricordi che sulla base di quanto sopra esposto, l'amministratore potrebbe essere revocato, anche giudizialmente, dal suo incarico ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1129 del Codice civile.

[2297]

RENDICONTO **ANNULLABILE** IN ASSENZA DI TRASPARENZA

■ L'amministratore ha redatto il rendiconto 2013 senza il registro di contabilità (articolo 1130, comma 1 n.7 Cc), né un riepilogo finanziario, né la nota sintetica esplicativa di gestione di cui all'articolo 1130 bis, limitandosi a riportare i dati sintetici, e senza alcun riferimento alla liquidità monetaria al 31 dicembre 2013, eccetera.

Poiché l'assemblea, nonostante le rimostranze di alcuni condomini, ha approvato il rendiconto, si gradirebbe sapere se si sia in presenza di una violazione di legge, e se la delibera sia nulla o annullabile.

C.C. - BRINDISI

La legge n. 220/2012 di riforma della disciplina del condominio ha modificato, integrato e introdotto nuovi articoli di legge, tra quelli già presenti nel Codice civile, che regolano la materia condominia-