

Condominio. Revocabile dal giudice chi non tiene i registri

Niente sconti sulla trasparenza per l'amministratore fai-da-te

Augusto Cirla

■ L'amministratore deve ri-

spettare tutti gli obblighi imposti dalla legge, anche quelli, introdotti dalla riforma del condominio (legge 220/2012) che potrebbero sembrare semplici formalità. E lo deve fare anche se si tratta di un condomino che, a turno, in base al regolamento, svolge le mansioni di amministratore. Lo ha stabilito il tribunale di Trento che, con ordinanza collegiale pubblicata il 1° dicembre scorso, confermando l'orientamento già espresso con decreto del 18 giugno 2014, ha revocato l'amministratore di un condominio che, sul presupposto di ritenere tutti i dati noti ai condomini, non ha rispettato gli obblighi previsti dall'articolo 1130, n. 6, 7 e 9, né ha co-

municato i propri dati anagrafici al momento della nomina.

Gli obblighi

Per il tribunale può essere revocato dal giudice, a richiesta anche di un solo condomino, l'amministratore che non tiene il registro dell'anagrafe condominiale, con le generalità dei condomini e dei conduttori, i dati catastali di ogni immobile e le informazioni sulle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio (articolo 1130, n. 6, del Codice civile). Lo stesso vale per la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e della contabilità (articolo 1130, n. 7, del Codice civile) e per l'obbligo di fornire al condomino che la chieda l'attestazione

o il verbale dell'assemblea.

Le mansioni

Il tribunale di Trento non ha accolto la giustificazione dell'amministratore, che ha affermato di rivestire la carica non in senso tecnico, ma solo in base al regolamento, che prevedeva l'avvicendamento di ogni condominio nella gestione del condominio. I giudici hanno affermato che anche il condomino avente le mansioni di amministratore, al pari dell'estraneo al condominio, deve essere qualificato tale in base all'articolo 1129 del Codice civile. «Lo svolgimento delle mansioni di amministratore implica l'assunzione della relativa veste, con ogni conseguente obbligo di attnersi alle disposizioni codicistiche e normative vigenti, che stabiliscono doveri e adempimenti a carico dell'amministratore.».

Tra questi, anche quelli più semplici, come quelli che la riforma del condominio ha ritenuto di primaria importanza, al punto di sanzionare con la revoca l'amministratore che non li rispetta.

sullo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso (articolo 1130, n. 9). Né l'amministratore può dissentire, infine, il dovere di comunicare ai condomini, al momento della nomina, i propri dati anagrafici professionali e di segnalare dove verranno tenuti i registri e i giorni in cui chi è interessato potrà prenderne visione e ottenerne copia firmata.

Il mancato rispetto di questi obblighi è incluso tra le «gravi irregolarità» e permette anche a un solo condomino di rivolgersi al giudice per chiedere la revoca dell'amministratore. Non rileva il fatto che i dati richiesti possano comunque essere conosciuti dai condomini, magari in via indiretta, attraverso i rendiconti annuali