

10 luglio 2020 15:42

Il Condominio. L'amministratore che non può convocare l'assemblea per discutere sul rendiconto deve indirne una per spiegare perché

di [Laura Cecchini](#)



Il Tribunale di Palermo (decreto 14 febbraio 2020) affronta una questione di certo rilievo afferente ai profili di responsabilità dell'amministratore di condominio nella ipotesi di mancata convocazione della assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio consuntivo nel termine di legge.

In particolare, la disamina del Tribunale evidenzia il dovere di informativa dell'amministratore nei confronti dei condomini qualora si verifichi una circostanza che ostacoli la compiuta redazione del bilancio, quale, nel caso, l'errata fatturazione da parte di un fornitore.

La norma che investe l'analisi della fattispecie e di cui viene compiuta una interpretazione, con significativa incidenza sulla esplicitazione delle incombenze gravanti sull'amministratore, è l'art. 1130, comma I, n.10) Cod. Civ., secondo cui quest'ultimo, deve <redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni >.

Iter Giudiziale

Una condomina propone ricorso per la revoca giudiziale dell'amministratore, contestando, tra più censure afferenti all'inadempimento ai doveri indicati dall'art. 1130 Cod. Civ., la mancata convocazione, nei termini di Legge, della assemblea per l'approvazione del rendiconto consuntivo relativamente a due annuità (2017-2018).

A sostegno della propria domanda, promossa ex art. 1129, comma XI, Cod. Civ., la condomina assume l'avvenuta compimento di irregolarità nella gestione del condominio, evidenziando come la omessa convocazione dell'assemblea annuale configuri un profilo di incontestabile grave inadempimento, come enunciato nella medesima disposizione richiamata al comma XII.

L'amministratore si costituisce in giudizio rilevando, in primis, l'avvenuta cessazione della materia del contendere, medio tempore, a seguito della sue dimissioni dal mandato ricevuto e l'accettazione delle stesse da parte della assemblea, contestando, comunque, ogni addebito di responsabilità.

In proposito, l'amministratore afferma che il "ritardo" nella approvazione del rendiconto era dovuto non ad una sua carenza o negligenza, ma al mancato ricevimento da parte del fornitore dell'utenza inerente l'acqua di corretta fatturazione.

Il Tribunale ha accolto, in via preliminare, l'eccezione sollevata dall'amministratore in ordine alla cessazione della materia del contendere, a causa delle sue dimissioni e della conseguente nomina di altro professionista, all'uopo rilevando, in ogni caso, che la vertenza insorta doveva essere esaminata nel merito al fine della decisione sulle competenze e spese di lite, in aderenza al principio della soccombenza virtuale.

Motivi di revoca dell'amministratore

E' noto che le attribuzioni dell'amministratore di condominio, ovvero i doveri a cui deve rispondere in aderenza al mandato conferito dalla assemblea, sono individuate agli artt. 1130 e 1131 Cod. Civ.

Appare chiaro come lo svolgimento dei compiti prescritti dalla normativa citata o, anche, eventualmente dal regolamento di condominio e dalla delibere della assemblea, possa essere atteso solo laddove il rapporto tra l'amministratore ed i condomini sia fondato e retto dalla fiducia di quest'ultimi nel suo operato.

In conseguenza, qualora si verifichi un evento e/o un'azione e/o un'omissione che possa incidere negativamente su tale rapporto, ovvero determini una negligenza oppure inosservanza alla disciplina normativa richiamata, ogni condomino ha il diritto di chiedere la revoca giudiziale ex art. 1129, Comma XI, Cod. Civ.

Parimenti, l'art. 1129, Comma XII, Cod. Civ., per quanto interessa nella vicenda de qua, indica espressamente, quale grave irregolarità dell'amministratore, l'aver omesso di convocare l'assemblea annuale per la discussione e

approvazione del rendiconto.

Sul punto, appare indubbio come tale adempimento non solo sia indispensabile per la gestione del condominio ma, costituisca una vera e propria occasione di verifica, da parte dei condomini, della correttezza della stessa, tenuto conto anche delle delibere adottate per la suddivisione dei costi (si pensi ad una diversa ripartizione delle spese e/o alla decisione su preventivi ed interventi da svolgere).

Rendicontazione condominiale: modalità e tempi

Tanto premesso e riepilogato, già di per sé sufficiente a giustificare, ovvero a legittimare la domanda avanzata dalla condomina, non essendo stata convocata nell'anno 2017 alcuna assemblea per l'approvazione del rendiconto, occorre soffermare l'attenzione sulla più compiuta ed articolata motivazione resa dal Tribunale di Palermo.

Il collegio investito della causa osserva come l'assenza di fatturazione corretta da parte di un fornitore non impedisca la redazione del bilancio condominiale, considerata la sua incidenza (minima), sulle più ampie voci inerenti la gestione e l'onere sussistente di descrivere tutte queste ultime (spese generali di conduzione e straordinarie).

Ad avviso dei giudicanti, dunque, l'impedimento sulla compilazione di una singola spesa e/o costo, per cause dipendenti da comportamento del fornitore, non inibisce la presentazione di un rendiconto in assemblea non investendo profili sostanziali.

Ma vi è più.

L'aspetto che assume rilievo attiene più strettamente alle modalità a cui la condotta dell'amministratore avrebbe dovuto attendere in tale situazione di momentaneo impasse .

Se è vero che lo spirare del termine di 180 giorni previsto dall'art. 1130, comma I, n.10) Cod. Civ. non implica, di per sé, la revoca automatica dell'amministratore, non può essere ignorato che coesistono due obblighi: l'uno di redazione del rendiconto, l'altro di convocazione dell'assemblea.

Ad avviso del Tribunale, l'obbligo di convocazione si traduce e comprende anche l'obbligo di informare i condomini dei motivi che rendono inattuabile la redazione del rendiconto.

Tale aspetto, per i giudici palermitani, diventa, dunque, dirimente: anche quando non sia possibile, per cause estranee alla condotta dell'amministratore, redigere il rendiconto, sul medesimo sussiste l'obbligo di convocazione dell'assemblea per esporne le ragioni, rappresentando tale sede, il momento utile per i condomini di esercitare il potere di controllo sulla corretta e trasparente tenuta della gestione, e poter chiedere chiarimenti e delucidazioni. Sulla base del suddetto principio, la sentenza in esame, ha accolto la domanda della condomina e condannato l'amministratore alla refusione delle competenze e spese legali.

[Scarica Trib. Palermo 14 febbraio 2020](#)

(da [Condominioweb](#))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)