

I DIRITTI DEL CONDOMINO

Questo opuscolo nasce dalla volontà di aiutare i condomini affinché siano consapevoli dei propri ruoli e diritti.

Spesso i condomini non sono a conoscenza di molti aspetti fondamentali che riguardano il comportamento che un buon amministratore deve tenere.

Molti non sanno che in caso l'amministratore non operi nel loro interesse, anche un solo condomino può avanzare iniziative singole.

Un corretto rapporto tra amministratore e condomini evita il nascere di problematiche complesse.

La normativa in merito è recentemente cambiata ed è per questo che il Comune ha scelto di fornire una guida che possa essere di aiuto, perché ogni condomino sia consapevole sia dei propri diritti che dei propri doveri.

Il Sindaco
Cristina Carrer



***Un corretto rapporto
tra condomini
e amministratore
permette una buona
gestione del condominio***



Città di Pioltello
L'Amministrazione Comunale

Info: www.comune.pioltello.mi.it

Febbraio 2015



Città di Pioltello
L'Amministrazione Comunale

I DIRITTI DEL CONDOMINO



**Informazioni utili
sui compiti
dell'Amministratore
di condominio**

Chi è l'amministratore di condominio?

L'amministratore è il soggetto che si occupa della **gestione** e della **rappresentanza** del condominio.

Chi può diventare amministratore di condominio?

Secondo la recente riforma del diritto condominiale, l'amministratore deve possedere un titolo di studio di diploma di scuola superiore, deve aver frequentato un **corso di formazione** e successivi corsi periodici di aggiornamento.

Chi sceglie l'amministratore di condominio?

L'amministratore **di condominio** è nominato a **maggioranza** dall'assemblea dei condomini, che deve rappresentare almeno la metà dei millesimi del condominio.

È obbligatorio nominare un amministratore di condominio?

È obbligatorio l'amministratore quando ci sono **più di otto appartamenti**. Se l'assemblea non procede alla nomina, l'amministratore può essere nominato dal Tribunale, su ricorso di uno dei condomini.

È possibile per il condominio tutelarsi per l'operato dell'amministratore?

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla sottoscrizione di una **polizza assicurativa** relativa agli atti compiuti dall'amministratore stesso.

Come faccio a contattare l'amministratore del mio condominio?

L'amministratore è tenuto ad affiggere sul luogo di accesso al condominio l'indicazione delle sue generalità, del suo domicilio e dei suoi recapiti, anche telefonici.

Quanto dura il mandato dell'Amministratore?

Il mandato dell'Amministratore di condominio dura **un anno** e si può rinnovare poi di anno in anno.

Quali sono gli obblighi dell'Amministratore?

- Convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale;
- Convocare l'assemblea per disporre la revoca e la nomina del nuovo amministratore;
- Dare esecuzione ai provvedimenti giudiziari e amministrativi e alle deliberazioni assembleari;
- Comunicare all'assemblea le citazioni in giudizio o i provvedimenti che hanno un contenuto eccedente rispetto al mandato dell'amministratore;
- Informare i condomini della citazione in giudizio per la revisione dei valori millesimali;
- Proporre azioni giudiziarie contro i condomini morosi;
- Gestire le entrate e le uscite in maniera tale da evitare ogni possibile confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale dell'amministratore o di altri condomini;
- Curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, di quello di nomina e revoca dell'amministratore e di quello di contabilità;
- Fornire al condomino che ne faccia richiesta la documentazione sul pagamento delle spese condominiali e su eventuali giudizi in corso.

È possibile revocare l'Amministratore?

L'assemblea condominiale può, in ogni momento, deliberare la revoca dell'Amministratore, anche prima della naturale scadenza annuale del mandato. Qualora sussistano dei gravi motivi, l'amministratore può anche essere revocato dall'autorità giudiziaria, su istanza di un condomino. In presenza di gravi motivi, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.

In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha diritto alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

I **gravi motivi**, espressamente indicati dalla normativa vigente, sono:

- l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;
- la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- l'inottemperanza agli obblighi fiscali di legge;
- l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei propri recapiti professionali.