



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Diritti dei condomini nei confronti dell'amministratore

Autore: Redazione | 13/05/2021



Compiti e doveri dell'amministratore di condominio: trasparenza, gestione dei pagamenti, comunicazione dei morosi, rispetto della volontà dell'assemblea e del regolamento.

Ogni condominio con almeno 9 condomini deve necessariamente avere un

amministratore. L'amministratore - anche chiamato «capo condomino» - ha una serie di doveri impostigli dalla legge e dal mandato conferitogli dall'assemblea. Ad ognuno di tali doveri corrisponde un diritto in capo ai singoli condomini che lo hanno eletto. Ecco allora quali sono i **diritti dei condomini nei confronti dell'amministratore** e quali tutele intraprendere se tali diritti non vengono rispettati.

Diritto ad avere copia dei documenti e dei pagamenti

L'amministratore ha l'obbligo di conservare diligentemente tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio.

Tutti i condomini possono chiedere di ottenere dall'amministratore le carte della gestione: bilanci, ricevute di pagamento, quietanze, fatture, atti giudiziari, anagrafe condominiale, ecc. Si tratta di un **diritto di accesso** che non ammette deroghe, neanche in funzione del rispetto della altrui privacy.

Il capo condominio deve inoltre fornire al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli **oneri condominiali** e delle eventuali liti in corso.

Ogni condomino ha quindi diritto di prendere visione **gratuitamente** di tutti i documenti della gestione condominiale e di sapere dall'amministratore, con comunicazione fornita anche verbalmente, chi sono i condomini che pagano regolarmente i contributi e quelli invece morosi. I costi per le fotocopie sono a carico del richiedente.

L'amministratore non può sottrarsi a tale dovere. In caso contrario, l'interessato può agire in tribunale affinché il giudice, in via d'urgenza, lo condanni all'esibizione della documentazione.

Leggi [Richiesta documenti amministratore di condominio](#).

Diritto agli estratti conto

Insieme alla **rendicontazione del condominio**, il condomino ha diritto a chiedere all'amministratore gli estratti del conto corrente condominiale e il saldaconto. Se l'amministratore non provvede, l'interessato può rivolgersi direttamente alla banca. La banca è tenuta a consentire l'accesso ai dati dopo aver preso visione della raccomandata con cui il condomino in questione ha inoltrato la richiesta all'amministratore.

Diritto al rispetto della volontà dell'assemblea

L'amministratore deve rispettare le deliberazioni dell'assemblea e adempiere al mandato da questa conferitogli. Se l'assemblea dà incarico all'amministratore di procedere all'avvio di **lavori di ristrutturazione** questi non può sottrarvisi. Egli deve pertanto attivarsi affinché le decisioni prese dai condomini si tramutino in reali fatti di cui possa beneficiare il condominio, gestendo in autonomia le parti tecniche che l'assemblea non ha provveduto a regolamentare.

Diritto alla convocazione dell'assemblea

L'amministratore ha l'obbligo di **convocare l'assemblea almeno una volta all'anno** per l'approvazione del rendiconto condominiale entro 180 giorni dalla chiusura esercizio.

Inoltre, su richiesta di ciascun condòmino, entro 30 gg, l'amministratore deve convocare l'assemblea per decidere le **innovazioni** di particolare interesse sociale, quali: sicurezza e salubrità, barriere architettoniche, energie rinnovabili, parcheggi, tv o altri flussi informativi.

La richiesta di convocazione dell'assemblea è vincolante per l'amministratore tutte le volte in cui viene presentata da almeno **due condomini** che rappresentino almeno 166,6 millesimi (un sesto del valore millesimale dell'edificio).

Far rispettare il regolamento di condomino

Il condomino non può pretendere che l'amministratore risolva le beghe condominiali, le liti cioè tra singoli condomini (si pensi alle questioni relative ai rumori dei vicini), ma ha il diritto ad esigere che questi **faccia rispettare il regolamento condominiale**. Egli inoltre deve disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune.

Riscossione quote e quietanze

L'amministratore deve riscuotere le **quote condominiali** entro massimo sei mesi dalla chiusura del rendiconto e deve rilasciare le quietanze di pagamento a chi lo chieda, anche se il versamento avviene con bonifico.

L'amministratore ha il dovere di far transitare tali somme sul **conto corrente del condominio**, o facendo effettuare un bonifico ai diretti interessati oppure versando successivamente i contanti ricevuti in banca.

Manutenzione straordinaria

Il condomino ha diritto a che l'amministratore si attivi immediatamente, prima ancora di convocare l'assemblea, se c'è da ordinare **lavori di manutenzione straordinari con carattere di urgenza**. Si pensi al rischio di caduta di calcinacci dal cornicione del palazzo.

Tutela delle parti comuni

Tra i diritti dei condomini nei confronti dell'amministratore c'è anche quello alla tutela delle parti comuni. In particolare, l'amministratore deve agire in difesa dei diritti relativi alle parti comuni dell'edificio contro molestie, spogli o minacce, provenienti da terzi o anche da singoli condomini. Vi rientrano pertanto le azioni:

- **dirette a rimuovere gravi difetti di costruzione** riguardanti l'intero edificio o singoli appartamenti;
- di **reintegrazione relative a parti comuni dell'edificio**;

▪ cautelari e possessorie.