

Il rendiconto condominiale

Autore:

In: Diritto civile e commerciale

L'assemblea condominiale è tenuta a provvedere all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini (art. 1135, n. 2, c.c.), nonché all'approvazione del rendiconto annuale e all'impiego del residuo attivo della gestione (art. 1135, n. 3, c.c.). La gestione condominiale - a parte le ventilate proposte di riforma del condominio - è dunque annuale, così come risulta anche dall'art. 1130, ultimo comma, c.c., per il quale l'amministratore "alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione". L'amministratore non è però tenuto a rendere i conti della gestione a ciascun condomino, ma solo alla collettività condominiale, in occasione dell'assemblea annuale, anche se può ritardarli di qualche mese, senza incorrere nel rischio di essere revocato: nessuna norma di legge impone infatti l'osservanza di una rigorosa sequenza temporale. In questo senso la Cassazione, 13/10/1999, n. 11526 ha puntualizzato che "nessuna norma codicistica detta, in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del condominio, il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati, con la conseguenza che va ritenuta legittima la delibera assembleare che (in assenza di un esplicito divieto pattiziamente convenuto al momento della formazione del regolamento contrattuale) approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presiedono alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti".

Ci si è domandato se l'amministratore, in occasione dell'assemblea di rendiconto, sia tenuto solo all'invio del prospetto di rendiconto o anche a mettere a disposizione dei condomini, la documentazione giustificativa. Secondo una risalente sentenza della Corte d'Appello di Roma, 21/12/1955, n. 1859, l'art. 1130 c.c. - nello stabilire che l'amministratore alla fine di ciascun anno deve rendere il conto della sua gestione - non menziona a quali adempimenti debba attenersi prima di presentare il conto all'assemblea. L'amministratore non è quindi tenuto - ove il regolamento di condominio non lo disponga espressamente - ad inviare, prima della convocazione dell'assemblea, le copie della contabilità pertinente la sua gestione annuale. E ciò, nella considerazione che non è ammissibile l'estensione analogica, al condominio, dei principi che regolano il deposito dei bilanci delle società.

In contrario si osserva però che, a norma dell'art 1105, terzo comma, c.c. - applicabile al condominio, a norma dell'art. 1139 c.c. - per la validità delle delibere della maggioranza è richiesto che tutti i partecipanti siano preventivamente informati dell'oggetto della assemblea. E, dunque, i condomini hanno

diritto di esaminare la documentazione giustificativa del rendiconto presso l'amministratore anche se, nella prassi, tale diritto viene spesso boicottato dall'amministratore stesso.

In tema, la successiva giurisprudenza ha peraltro puntualizzato che "benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà" (Cassazione, 28/1/2004, n. 1544). Sostanzialmente nello stesso senso, si veda anche Cassazione, 29/11/2001, n. 15159 e Cassazione, 26/8/1998, n. 8460 per le quali, ciascun condomino ha la facoltà di richiedere e di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo - e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea - senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta, purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività dell'amministratore, non sia contrario ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi per le operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti.

Il rifiuto di esibizione della documentazione giustificativa del rendiconto può in ogni caso influire anche sulla validità della delibera assembleare, posto che "la mancata disponibilità della documentazione contabile in sede di approvazione del consuntivo, da parte dei condomini, comporta la violazione, da parte dell'amministratore, dell'obbligo di rendiconto e la conseguente invalidità della delibera di approvazione, ciò che non si verifica quando la disponibilità della documentazione manchi in sede di approvazione del preventivo dove, normalmente, l'approvazione della previsione di spesa viene fatta sulla base della gestione dell'anno precedente, e dove, soprattutto, la documentazione sulle spese potrà essere conseguita una volta che esse siano state effettuate, e non in via preventiva" (Cassazione, 8/8/2003, n. 11940).

Si tenga presente che, in tema di rendiconto preventivo, l'art. 1135, n. 2, c.c., circoscrive i poteri di spesa dell'amministratore ai soli poteri di manutenzione ordinaria, sicché è comunque necessaria l'approvazione di un preventivo ordinario delle spese che determini i limiti massimi di spesa entro i quali l'amministratore si dovrà contenere nella sua gestione. Con la conseguenza che

l'amministratore non può di regola emettere rate provvisorie, salvo che tali rate siano determinate in funzione del consuntivo dell'anno precedente (Cassazione, 27/3/2003, n. 4531).

Circa i criteri di redazione del rendiconto, è nota la diatriba tra quanti ritengono di conservare incondizionatamente il criterio di cassa e quanti propendono, invece, per il criterio della competenza. Secondo questi ultimi, anche in condominio sarebbe preferibile il criterio della competenza, con l'adozione della partita doppia e con l'aggiunta di una relazione che chiarisca tutti i passaggi di difficile comprensione del rendiconto: si vedano, in questo senso, i fac-simili di rendiconto predisposti dall'Anaci e dalla FNA-Federamministratori.

Sta di fatto però che l'adozione del criterio della competenza - che pur potrebbe giovare alla trasparenza dei conti - non è in alcun modo previsto dalla normativa vigente, tant'è che la

giurisprudenza ha sempre ribadito, pressoché unanimemente, il principio secondo cui il conto consuntivo della gestione condominiale deve essere strutturato in base al principio di cassa, con la conseguenza che le spese devono essere annotate in base alla data dell'effettivo pagamento (Tribunale di Milano, n. 5036/1991). E ciò, nella considerazione che gli unici criteri legali, per la esatta e regolare redazione del rendiconto, sono solo quelli della chiarezza e intelleggibilità del rendiconto, non soggetto a speciali formalità contabili, purché risultino chiaramente individuati gli elementi necessari all'intelleggibilità dei modi di impiego dei fondi e della ripartizione delle spese (Cassazione, 20/4/1994, n. 3747). In quest'ottica e in base al principio di cassa, l'amministratore può anche emettere rate relative a spese approvate nell'anno precedente - ma emesse per il periodo di gestione successivo - che saranno contabilizzate per cassa nell'anno successivo.

Sotto l'aspetto procedimentale, vale peraltro la pena di evidenziare che l'amministratore, in sede di assemblea di approvazione del rendiconto, non può utilizzare le deleghe rilasciate dai condomini, potendo in materia configurarsi un conflitto di interessi, così come ritenuto dal Tribunale di Milano, 3/3/1997, n. 2357, per il quale deve ritenersi sussistente la nullità della delibera assembleare, nel caso di approvazione del preventivo e del consuntivo, con il voto determinante dell'amministratore, portatore di deleghe di taluni condomini assenti: così agendo, infatti, egli finisce per cumulare nella sua persona le due figure contrattuali del mandante e del mandatario, in violazione dell'art. 1713 c.c.

COERENZA TRA CONTO BANCARIO CONDOMINIALE E CASSA

Se il rendiconto non è veritiero - perché, ad esempio esclude delle entrate che vi sono state - la lesione della sfera patrimoniale del singolo condomino non può essere sanata dall'eventuale approvazione dell'assemblea del condominio. Con la conseguenza che, mentre un rendiconto non veritiero è affetto da nullità assoluta - che si trasmette necessariamente alla delibera assembleare che lo approva - un rendiconto semplicemente mal redatto - che tuttavia non comporti una alterazione della situazione patrimoniale del condomino - è annullabile, se impugnato nel termine decadenziale dei 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c., stante l'insussistenza di una nullità assoluta derivante dall'inapplicabilità ai condomini delle norme imperative

sulla formazione dei bilanci dettati in materia di società, le quali in quel caso rendono comunque nulla, per illiceità dell'oggetto (art. 2379 c.c.), la relativa delibera assembleare (Corte Appello Milano 20/5/1992).

Ai fini del riscontro dell'attendibilità del rendiconto è peraltro di grande utilità la verifica di coerenza tra il saldo del conto bancario condominiale e il saldo della gestione.

E' nota, sotto questo profilo, la giurisprudenza prevalente, per la quale è necessario intestare il conto

bancario al condominio, per evitare pregiudizievoli commistioni tra conto dell'amministratore e conto condominiale (Tribunale di Genova, 16/9/1993 e Tribunale di Milano, ordinanza 27/9/1993).

E, dunque, in presenza di un conto bancario condominiale, i condomini hanno la possibilità di verificare la coerenza tra il saldo di cassa e il saldo del conto bancario. Con l'avvertenza tuttavia di tener conto che, tra la data di chiusura delle gestione annuale e quella in cui viene presentato il rendiconto, può passare del tempo sicché - per rendere possibile il controllo incrociato tra conto bancario e cassa condominiale - occorre registrare a parte sia gli incassi sia le spese, materialmente intervenute dopo la data di chiusura del rendiconto. (S.R.)

RIFERIMENTI GIURISPRUDENZIALI:

Codice civile artt. 1105, 1130, 1135, 1137, 1139, 1710, 1713, 2379

Corte Appello Roma, 21/12/1955, n. 1859

Tribunale Milano, 5036/1991

Corte Appello Milano, 20/05/1992

Tribunale Genova, 16/09/1993

Tribunale Milano, ordinanza 27/09/1993

Cassazione, 20/04/1994, n. 3747

Tribunale di Milano, 03/03/1997, n. 2357

Cassazione, 26/08/1998, n. 8460

Cassazione, 13/10/1999, n. 11526

Cassazione, 29/11/2001, n. 15159

Cassazione, 27/03/2003, n. 4531

Cassazione, 8/08/2003, n. 11940

Cassazione, 28/01/2004, n. 1544

<https://www.diritto.it/il-rendiconto-condominiale/>