

# È invalida per lesione del diritto d'informazione dei condomini la delibera di approvazione del rendiconto privo della nota sintetica e dello stato patrimoniale

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1131 bis c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 6, Sentenza n. 33038 del 20/12/2018; Trib., Sez. 3, Sentenza n. 3528 del 4/07/2017

## La vicenda

Alcuni condomini impugnavano una delibera che ritenevano invalida, tra l'altro, per **omessa redazione dello stato patrimoniale e della nota sintetica** e conseguente lesione del **diritto di informazione dei condomini**, con compromissione del loro potere di verificare e controllare i dati della gestione contabile e patrimoniale.

Il condominio si difendeva rilevando come gli attori avessero agito a solo scopo di ritorsione contro gli altri condomini che, con altra precedente delibera, temendo per la tranquillità, la sicurezza ed il decoro dell'edificio, non li avevano autorizzati a locare la loro unità immobiliare a fini commerciali (negozi di estetica).

In ogni caso la collettività condominiale non negava che il rendiconto consuntivo fosse privo della situazione patrimoniale del condominio e di una sintetica nota esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, come richiesto dalla legge.

Tuttavia, la collettività notava che l'amministratore in assemblea aveva illustrato l'attività gestionale complessivamente svolta, fornendo anche chiarimenti sull'andamento della gestione straordinaria, concernenti l'installazione sia delle valvole termostatiche, sia dell'impianto di videosorveglianza e illuminazione corselli box.

Di conseguenza si riteneva che avesse comunque **informato l'assemblea sia pure con modalità differenti da quelle previste dalla legge.**

Del resto l'amministratore, pur ammettendo la mancanza nel rendiconto dei dati sulla situazione patrimoniale del condominio (salvo l'elencazione delle spese della gestione ordinaria e di quelle straordinarie), si giustificava dichiarando di non aver ricevuto la necessaria documentazione dal precedente amministratore.

## La questione

E' valida la delibera di approvazione del rendiconto privo della nota sintetica e dello stato patrimoniale?

## La soluzione

Il Tribunale ha dato torto al condominio sottolineando come qualora il **rendiconto** non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed **i condomini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili**, può discenderne - indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa - **l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione.** Alla luce di quanto sopra secondo il Tribunale l'obbligo informativo in questione certamente non viene assolto attraverso modalità non previste dalla legge; di conseguenza la delibera di approvazione del rendiconto privo della nota sintetica e dello stato patrimoniale è senz'altro invalida.

## Le riflessioni conclusive

L'art 1130-bis c.c. (disposizione introdotta dalle legge n. 220 del 2012 ed entrata in vigore il 18 giugno 2013) stabilisce che il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Si compone di un **registro di contabilità**, di un **riepilogo finanziario**, nonché di **una nota sintetica esplicativa della gestione** con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Questi documenti (il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione) che compongono il rendiconto, **perseguono certamente lo scopo di soddisfare l'interesse del condomino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio**, in

modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e così consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato.

Del resto, proprio allo scopo di rafforzare l'informazione dei condomini, l'art. 1129, comma 2, c.c., sempre introdotto dopo la riforma introdotta con la legge n. 220 del 2012, prevede espressamente che **l'amministratore debba comunicare il locale dove si trovano i registri condominiali**, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, possa, appunto, prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata.

In ogni caso sempre, l'art. 1130 bis c.c. consente ai condomini e ai titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari (quindi anche i conduttori) di prendere visione ed **estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa**.

Bisogna chiarire però che l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici (mancando anche il luogo dove depositarlo), ma è soltanto 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 (Cass. civ., sez. II, 19/05/2008, n. 12650; Cass. civ., Sez. II, 28/01/2004, n. 1544).

Inoltre ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio 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) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché **l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione**, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti. (Cass. civ., Sez. II, 18/05/2017, n. 12579; Cass. civ., sez. II, 21/09/2011, n. 19210).

Pur tenendo conto dei principi sopra espressi, risulta con tutta evidenza che la riforma del 2012 ha introdotto stringenti obblighi formali in capo all'amministratore, finalizzati ad assicurare **la corretta e piena informazione dei condomini in merito ai dati contabili ed amministrativi della gestione**, in un'ottica di trasparenza e di garanzia del pieno ed effettivo controllo sul suo operato, nonché di consapevole autodeterminazione dei condomini in merito alle decisioni da assumere.

Di conseguenza il rendiconto predisposto dall'amministratore deve rispondere all'esigenza di porre i condomini in grado di sapere come sono stati spesi i soldi versati.

Pertanto, pur non necessitando l'adozione di forme rigorose posto che non trovano applicazione nella materia condominiale le norme prescritte per i bilanci delle società è necessario che il rendiconto rifletta in maniera intellegibile la situazione contabile per raggiungere lo scopo di informazione al quale è

preposto.

In quest'ottica diventa quindi fondamentale l'osservanza ai precetti del novellato art. 1130-bis c. in tema di tenuta e redazione della contabilità, sicché risultano elementi imprescindibili del rendiconto il registro di contabilità, il riepilogo finanziario ed una nota di accompagnamento sintetica, esplicativa della gestione annuale (Trib. Torino 4 luglio 2017 n° 2528).

Ne consegue che se il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condomini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, **la deliberazione assembleare di approvazione del "bilancio condominiale" sarà invalida ed in particolare annullabile** (Cass. civ., sez. II, 20/12/2018, n. 33038).

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/e-invalida-per-lesione-del-diritto-dinformazione-dei-condomini-la-delibera-di-approvazione-del-rendiconto-privo-della-nota-sintetica-e-dello-stato-patrimoniale/>