

Articolo 1130-bis Rendiconto condominiale

“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 esplicitiva della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo”.

SENTENZE

- L'assemblea, che nell'ambito dei poteri di gestione del condominio, approva il rendiconto dell'amministratore ai sensi dell'art. 1135 cod. civ., può ratificare con efficacia ex tunc le spese per lavori anche se non siano stati in precedenza deliberati (Cassazione Civile, 12.11.2012, n. 19605).
- A seguito dell'approvazione del rendiconto, nel verbale può risultare soltanto una generica menzione del rendiconto di gestione e del relativo saldo passivo, senza analitica descrizione delle spese sopportate ed occorrente per la conservazione delle parti comuni, in quanto con l'indicazione dell'argomento nell'avviso di convocazione tutti i condomini sono posti a conoscenza del contenuto del rendiconto e del preventivo (Cass. Civile, Sez. II 08.02.2012, n. 1806).
- In previsione dell'assemblea avente quale ordine del giorno l'approvazione del rendiconto e del preventivo di spesa, non è prevista dalla legge, nè dal regolamento condominiale, ben potendo gli interessati chiederne copia all'amministratore. Pertanto, con l'avviso di convocazione, tutti i condomini sono posti a conoscenza del contenuto del rendiconto e del preventivo (Cass. Civile, Sez. II 08.02.2012, n. 1806).
- in tema di comunione dei diritti reali, 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), purchè 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). La richiesta finalizzata ad una consapevole e documentata partecipazione all'assemblea condominiale deve essere formulata in modo congruo rispetto all'orario previsto per l'assemblea e con tempi coerenti rispetto alla comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea stessa, e non incompatibile con le esigenze di organizzazione e con la disponibilità di tempo dell'amministratore. (Nel caso di specie la Suprema Corte ha ritenuto congrua la richiesta

effettuata "poche ore" prima dell'inizio dell'assemblea, specificando che spetta all'amministratore illustrare le ragioni per le quali una siffatta richiesta non possa ritenersi rispondente agli indicati criteri e crei ostacolo all'attività dell'amministratore) (Cassazione Civile, Sezione II 21.09.2011, n. 19210).

- La validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio non postula che la contabilità sia stata redatta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, purché essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, anche con riferimento alla specificità delle partite, atteso che quest'ultimo requisito - come si desume dagli artt. 263 e 264 c.p.c., disciplinanti la procedura di rendiconto ed applicabili anche al rendiconto sostanziale) - costituisce il presupposto indispensabile affinché il destinatario del conto assolva l'onere di indicare specificamente le partite che intende contestare (Cassazione civile, Sezione 2, Sentenza 9 maggio 2011, n. 10153).
- In materia di deliberazioni di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate. Pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso (Cassazione Civile, 09.05.2011 n. 10153).
- In tema di condominio, per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., comma 3 non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, restando esclusa una diversa forma di invalidazione ex art. 1418 c.c., non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera (Cassazione Civile, Sezione II 4 marzo 2011, n. 5254).
- Nelle opposizioni proposte dal singolo condomino avverso il condominio munito di decreto ingiuntivo esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c., la delibera, dalla quale emerge il credito del condominio procedente, costituisce il titolo di credito in forza del quale si dà la prova del credito e si legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo bensì anche la condanna del singolo condomino inadempiente al pagamento delle spese del giudizio (Tribunale Milano Sez. XIII Sent., 22.06.2009).
- L'amministratore del condominio - assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine al contenuto sociale della gestione, al mandatario con rappresentanza (Cass. 97/1296, Cass. 81/850) - è tenuto, alla scadenza del mandato - oltre che a restituire, in forza del disposto dell'art. 1713 c.c., quanto ha ricevuto dal condominio nell'esercizio del mandato medesimo, compresi, quindi, i documenti concernenti la gestione condominiale - anche a rendere al mandante il conto del suo operato, mediante la presentazione del rendiconto finale della gestione. E l'adempimento di tali obbligazioni è perfino condizione dell'azione per il pagamento del corrispettivo spettante al mandatario, il quale ha pertanto l'onere di fornire la relativa prova (Cass. 85/4585). Ebbene, nel caso concreto, non può ritenersi che il convenuto abbia adempiuto l'onere probatorio, su di lui incombente, di fornire il rendiconto chiaro ed intelligibile dell'intero arco della sua gestione. In tal senso, la giurisprudenza ha, invero, affermato che, sebbene per la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto relativo alla gestione condominiale non si richiede che i predetti documenti contabili siano redatti con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i

bilanci delle società, tuttavia, e pur sempre necessario che detta contabilità sia idonea a rendere intelligibili ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le relative quote di ripartizione, per tutto l'arco di durata della gestione condominiale, in modo da rendere ostensive sia le entrate che le spese effettuate nel periodo in considerazione, con le relative quote di ripartizione. Il rendiconto finale della gestione deve, in altri termini, fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della quantità e qualità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi effettuati, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato dell'amministratore si sia adeguato a criteri di buona amministrazione (Cass. 00/9099). Orbene, nel caso di specie, manca addirittura la prova agli atti della predisposizione da parte dell'amministratore uscente del bilancio finale riguardante l'intero arco della gestione condominiale, con i risultati della gestione e la necessaria documentazione giustificativa, al di là del bilancio consuntivo 2004-2005, presentato all'assemblea del 16 gennaio 2006, nella quale venivano altresì accettate le dimissioni del amministratore (Tribunale Salerno Sez. I, 23.04.2009).

- L'amministratore di condominio è obbligato a provvedere alla redazione del rendiconto annuale sulla gestione. Tale obbligo non vincola l'amministratore a depositare la documentazione giustificativa ma consente ai condomini intervenuti di prendere visione o estrarre copia a loro spese (Tribunale Modena Sez. I Sent., 8.2.2008).
- In materia di condominio, per la validità della delibera di approvazione del preventivo non è necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo a tal fine sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini medesimi le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione, né richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa. Devono, pertanto, ritenersi valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, risultando in tal modo determinate *per relationem* sia la somma complessivamente stanziata sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali (Cassazione Civile, Sezione II, 23 gennaio 2007, n. 1405).
- Non esiste un obbligo per l'amministratore di "depositare" la documentazione giustificativa del bilancio, bensì soltanto di consentire ai condomini che ne facciano richiesta di prenderne visione o estrarne copia a loro spese. E' onere dei condomini dimostrare di aver inutilmente tentato di esercitare il relativo diritto (Cassazione Civile, Sezione II, 28 gennaio 2004, n. 1544).