

Il nuovo rendiconto condominiale

Il criterio univoco con il quale dovrebbe essere redatto il rendiconto condominiale annuale - che non è un bilancio societario - sarebbe quello della "accessibilità" atteso che, ogni condomino, a conclusione della annualità, deve poter immediatamente comprendere cosa il condominio ha incassato e quanto ha speso nel relativo esercizio e se lo stesso ha, complessivamente, un attivo di cassa ovvero versa in condizioni deficitarie. Alla redazione materiale del rendiconto annuale provvede l'amministratore, il quale è tenuto anche a convocare l'assemblea per la sua approvazione. Ma vediamo da cosa è composto il rendiconto, qual è il periodo di riferimento e quale il criterio da seguire per la sua redazione.

I principi,
la formazione

La durata
e le eventuali sanzioni

Contributi a cura di

Paolo Accoti

Il nuovo rendiconto condominiale: i principi, la formazione, la durata ed eventuali sanzioni

Del rendiconto condominiale si occupano, tra gli altri, due articoli del codice civile, il 1130 e il 1130-*bis*, il primo modificato dalla legge di riforma del condominio (legge 220/2012), il secondo inserito *ex novo* con la predetta riforma. Dai richiamati riferimenti normativi si ricava innanzitutto la circostanza per cui, alla redazione materiale del rendiconto annuale provvede l'amministratore, il quale è tenuto anche a convocare l'assemblea per la sua approvazione entro centottanta giorni (art. 1130, n. 10, cod. civ.). Che l'approvazione del rendiconto annuale sia una prerogativa esclusiva dell'assemblea condominiale, lo ricorda pure l'art. 1135 cod. civ. il quale, tra le attribuzioni della stessa, annovera infatti l'anzidetta approvazione del rendiconto nonché la decisione riguardante l'eventuale impiego del residuo attivo della gestione.

Paolo Accoti
Avvocato

Per comprendere cos'è il rendiconto condominiale e da cosa è composto occorre fare riferimento al successivo art. 1130-*bis* cod. civ. norma, come detto, inserita dalla legge 220 dell'11 dicembre 2012 (cosiddetta riforma del condominio).

In sede di prima stesura della proposta di legge, allorché ancora non si era concretizzata la possibilità di inserire il nuovo art. 1130-*bis* cod. civ., con l'art. 9 era stato contemplato uno specifico comma (l'ultimo), da inserire nel contesto dell'art.

1130 che recitava «il rendiconto condominiale è redatto secondo il criterio di cassa e competenza in forma chiara e idonea a consentire una verifica delle voci di entrata e di uscita e della situazione patrimoniale del condominio nonché dei fondi e delle riserve previste. Il rendiconto annuale è accompagnato da una relazione esplicitiva della gestione con l'indicazione anche degli eventuali problemi risolti e da risolvere nel condominio. I condomini e i titolari di diritti di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e 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 an-

che nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di oltre nove unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo».

Nel prosieguo, in sede di discussione, il comma veniva ridisegnato nel modo sopra visto («redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni») e, conseguentemente, si decideva di introdurre il nuovo art. 1130-*bis* cod. civ.

Nel primo periodo del predetto articolo viene stabilito 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».

In altri termini, si arguisce come il rendiconto cristallizza la consistenza finanziaria del condominio in quel dato momento, con l'indicazione delle voci attive, formate per la stragrande maggioranza dei contributi versati dai condòmini o da altre poste positive, si pensi all'affitto di un locale di proprietà comune, le spese incumbenti annualmente sullo stesso e, in generale, la complessiva situazione economica, anche riguardo all'esistenza di eventuali fondi accantonati (per esempio, il fondo per lavori straordinari) o altre riserve di cassa.

Questi dati dovranno essere immediatamente intellegibili e, pertanto, il rendiconto deve essere redatto nella maniera più intuitiva e lineare possibile.

Ciò è emerso chiaramente fin dai lavori preparatori al progetto di legge di riforma del condominio e, in particolare, dal dossier (GI0507) predisposto dal Servizio Studi del Dipartimento Giustizia, laddove, è dato leggere come la nuova disposizione (l'art. 1130-

bis cod. civ., aggiunto dall'art. 11 della legge 220/2012) «mira ad assicurare maggiore trasparenza nella gestione contabile dell'amministratore».

Nel dossier, a tal proposito, viene esplicitamente richiamato il principio stabilito dalla Corte di Cassazione nella sent. n. 1405 del 23 gennaio 2007, per cui «per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; nè si 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».

Da cosa è composto il rendiconto

Continua la norma spiegando da cosa è composto il rendiconto, vale a dire, un registro di contabilità, un riepilogo finanziario, nonché una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Dal che si manifesta come il rendiconto sia un atto complesso, suddiviso in più sezioni, tre per la precisione, ognuna con determinate obiettivi.

Detti elementi, ritenuti "imprescindibili" dal suddetto dossier, sono quelli comunemente rinvenibili in una normale azienda, come appunto:

- a. il libro contabile, dove vengono annotati i conti del condominio, una sorta di giornale di cassa contenente la cronologia

degli incassi e degli esborsi da inserire entro trenta giorni (art. 1130, n. 7 cod. civ.) «nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata e in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate», modellato sulla scorta del libro giornale di cui all'art. 2216 cod. civ. («Il libro giornale deve indicare giorno per giorno le operazioni relative all'esercizio dell'impresa»);

- b. il riepilogo finanziario, ossia la sintesi delle poste attive e passive e, pertanto, i crediti e i debiti verso i condòmini e i terzi, in buona sostanza, lo stato patrimoniale del condominio;
- c. la nota sintetica esplicativa, ovvero una relazione dell'intera gestione contenente, tra l'altro, i contratti in corso e le eventuali controversie pendenti.

Come dicevamo in precedenza, la *ratio* sottesa a tali radicali riforme, risiede nell'esigenza di maggiore trasparenza nella gestione contabile dell'amministratore condominiale, bisogno sempre più avvertito dai milioni di condòmini presenti in Italia dove, lo ricordiamo, la stragrande maggioranza delle abitazioni esistenti è, appunto, costituita in condominio, con tutte le conseguenze che ne derivano, anche in termini di movimentazione di denaro.

Obblighi e controlli a carico dell'amministratore

Per dare risposta a tali istanze il legislatore, come detto, oltre a fondare *ex novo* il menzionato art. 1130-*bis* cod. civ., ha disposto tutta una serie di "obblighi e controlli" a carico dell'amministratore, al fine di rendere la gestione più limpida possibile.

Ci riferiamo in particolare alla possibilità di nominare un revisore dei conti, all'obbligo di conservare in documenti contabili e i

documenti di cassa per un decennio, oltre che alla possibilità per l'assemblea di nominare un consiglio di condominio composto da almeno tre condòmini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari, con funzioni consultive e di controllo (art. 1130-*bis* cod. civ.).

Accanto agli anzidetti vincoli il legislatore ne ha previsto di ulteriori, anch'essi molto stringenti che, in caso di violazione, possono portare fino alla revoca, in alcuni casi quasi automatica, dell'amministratore.

Si allude alle disposizioni previste dai novellati artt. 1129 e 1130 cod. civ. i quali, tra l'altro, prevedono, a carico dell'amministratore, all'atto della nomina e ad ogni rinnovo del mandato, la necessità di comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6 e 7 dell'art. 1130 («registro di anagrafe condominiale; registro dei verbali delle assemblee; registro di nomina e revoca dell'amministratore; registro di contabilità»), per i quali, pertanto, vige l'obbligo di regolare istituzione.

È stato altresì sancito l'obbligo, già previsto in precedenza dalla giurisprudenza, di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle erogate, su di uno specifico conto corrente intestato al condominio, del quale i condòmini possono in qualsiasi momento prendere visione ed estrarre copia.

L'amministratore inoltre, alla cessazione del proprio incarico, deve consegnare tutta la documentazione di pertinenza del condominio, o dei condòmini, al suo successore, ed è tenuto, salvo diversa disposizione assembleare, ad agire giudizialmente per il recupero delle somme dovute a titolo di quote condominiali, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito è

compreso, con decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo.

Sono stati poi disciplinati i casi in cui si può giungere alla revoca giudiziale dell'amministratore, anche su ricorso di un solo condomino, legati essenzialmente a violazioni di carattere fiscale e a irregolarità contabili della gestione.

Il riferimento è alle ipotesi di omessa comunicazione all'assemblea di atti giudiziari o provvedimenti con contenuto esorbitante dalle attribuzioni dell'amministratore (art. 1131 cod. civ.), sostanzialmente, tutto ciò che non attiene alla parti comuni dell'edificio, alla mancata redazione del rendiconto annuale e alle cosiddette gravi irregolarità. In tali casi, la revoca risulterà quasi automatica, essendo ciascun condomino legittimato a rivolgersi direttamente all'autorità giudiziaria.

La revoca può essere anche disposta nel caso di gravi irregolarità fiscali o in caso di mancata apertura del conto corrente condominiale, a tal proposito, tuttavia, il condomino deve preventivamente chiedere la convocazione dell'assemblea per la cessazione delle suddette violazioni e la revoca dell'incarico all'amministratore inadempiente e, solo in caso di mancata revoca assembleare, può rivolgersi all'autorità giudiziaria. Così statuendo il legislatore parrebbe abbia voluto introdurre per siffatte ipotesi una sorta di condizione di procedibilità per la revoca giudiziale, a cui conseguirà anche il ristoro delle spese legali sostenute, da porre a carico del condominio, con successivo possibile diritto di rivalsa di quest'ultimo in danno dell'amministratore revocato.

Ulteriori "gravi irregolarità" che legittimano la revoca dell'amministratore, a titolo che rimane esemplificativo, sono rappresentate: dall'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale; dal reiterato rifiuto di convo-

care l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore; dall'omessa esecuzione di provvedimenti giudiziari, amministrativi e delle deliberazioni dell'assemblea; dalla mancata utilizzazione del conto corrente condominiale; dalla gestione immobiliare con caratteristiche che possono creare confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale dell'amministratore o con quello di altri condomini; dal permettere, nonostante il credito condominiale, la cancellazione delle iscrizioni nei registri immobiliari; dall'omettere di curare le azioni giudiziarie e le esecuzioni coattive in danno dei debitori del condominio; dalla mancata istituzione dei registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di quello contabile, oltre che dalla negata informazione ai condòmini richiedenti in merito allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle liti in corso; dalla sottaciuta, parziale o errata comunicazione dei propri dati anagrafici e professionali, del codice fiscale, o, se si tratta di società, anche dalla mancata indicazione della sede legale e della denominazione, e del locale ove si trovano i registri predetti.

A conclusione dell'esame del rendiconto condominiale, e delle possibili conseguenze che possono derivare dall'omessa predisposizione ovvero da tutta una serie di irregolarità contabili comunque connesse allo stesso, esaminiamo altri due aspetti, quello del periodo di riferimento e del criterio da seguire per la sua redazione.

Periodo di riferimento e criterio da seguire per la redazione

Ad oggi si ha notizia dell'insana abitudine, invalsa presso alcuni amministratori poco accorti, di redigere un bilancio "pluriennale", probabilmente nell'intento - errato - di legare il periodo di vigenza dello stesso, alla

presunta durata del suo mandato.

Nulla di più sbagliato. Premesso che l'amministratore, anche dopo la riforma del condominio, senza dubbio dura in carica sempre un anno – con possibilità di rinnovo per il secondo, al termine del quale ha l'obbligo di convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore, che può essere il medesimo, obbligo che invece non sussiste al termine della prima annualità, fatta salva l'esplicita richiesta dei condòmini – anche il bilancio ovviamente ha sempre e solo durata annuale.

In tal senso depone il chiaro dettato legislativo, in particolare, gli artt. 1130, n. 10) e 1135, n. 3) cod. civ., i quali parlano espressamente di "rendiconto condominiale annuale".

Pertanto, il rendiconto deve necessariamente coincidere con l'anno legale, vale a dire con riguardo al periodo che va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Conseguentemente, la delibera di approvazione di un bilancio pluriennale, risulterebbe irrimediabilmente nulla e, pertanto, impugnabile anche oltre il termine di cui all'art. 1137 cod. civ. (trenta giorni dalla deliberazione ovvero dalla comunicazione per gli assenti), con l'unico limite della prescrizione ordinaria decennale (art. 2946 cod. civ.), con tutte le conseguenze in ordine alla effettiva possibilità di riscuotere le quote condominiali.

Infine, occorre chiedersi a quale criterio deve essere improntata la redazione del rendiconto, se al criterio di cassa, vale a dire tenendo conto del giorno dell'effettiva entrata o uscita delle somme oppure al criterio di competenza, tenendo conto quindi del periodo in cui i ricavi e costi giungono al perfezionamento, a prescindere all'effettivo incasso o spesa.

Diciamo subito che, in fase di lavori preparatori, dalla formulazione dell'originaria

e abbandonata ipotesi di redazione della norma che, inserita nell'ultimo comma dell'art. 1129 cod. civ., recitava: «Il rendiconto condominiale è redatto secondo il criterio di cassa e competenza in forma chiara e idonea...», emergeva la volontà del legislatore di utilizzare un sistema misto di cassa e competenza.

Successivamente, già dal dossier accompagnatorio (GIO507) alla proposta di legge, redatto dal Servizio Studio del Dipartimento di Giustizia, il legislatore sembrava invece aver decisamente optato per un criterio esclusivamente di competenza.

Tuttavia, nelle more della discussione parlamentare, dopo il già riferito abbandono del criterio di cassa, con l'emendamento n. 11.500, del seguente tenore: «al comma 1, capoverso "Art. 1130-bis", comma 1, primo periodo, sostituire le parole: il rendiconto condominiale è redatto con criteri di competenza; con le seguenti: il rendiconto condominiale contiene», approvato dai due rami del parlamento, è stato definitivamente abbandonato anche il riferimento al solo criterio di competenza.

Pertanto, nel vigente dettato legislativo non vi è più alcun richiamo all'utilizzo dell'uno o dell'altro criterio nella predisposizione del rendiconto.

La scelta legislativa apparirebbe ora orientata più a criteri di "sostanza" che di "forma", in altre parole, il legislatore sembrerebbe aver preferito un criterio di evidente trasparenza, semplicità e chiarezza nella redazione del rendiconto, piuttosto che un approccio accademico all'utilizzo di un metodo piuttosto che un altro.

Diamo atto, tuttavia, del contrasto dottrinario esistente sul punto, non dimenticando come la giurisprudenza è, invece, più orientata all'utilizzo del criterio di cassa ai fini della redazione del rendiconto.

A tal proposito, infatti, non si può non ricor-

dare come la Corte di Cassazione, intervenuta sul punto prima della riforma, ha chiaramente affermato come «il rendiconto è soggetto al principio di cassa» (Cass., sent. n. 10153/2011. Cfr. anche: Cass., sent. n. 15401/2014).

Alla luce del complessivo riordino della materia condominiale, come detto ampiamente improntata alla necessità di una gestione condominiale lineare e intuitiva e, in ogni caso, alla durata annuale del mandato ad amministrare, per parafrasare la medesima Corte di Cassazione, la questione deve essere rapportata alla competenza annuale.

E invero, «poiché l'amministratore è tenuto anno per anno a predisporre il bilancio preventivo ed a far approvare dall'assemblea il bilancio consuntivo, astratta-

mente, anno per anno, alla scadenza dell'anno sociale corrispondente alla durata in carica, egli deve rispondere della gestione. Ragion per cui la gestione viene rapportata alla competenza (annuale)» (Cass., sent. n. 10815/2000).

Pertanto, il criterio univoco con il quale dovrebbe essere redatto il rendiconto condominiale annuale - che non è un bilancio societario - sarebbe quello della "accessibilità" atteso che, ogni condomino, a conclusione della annualità, deve poter immediatamente comprendere cosa il condominio ha incassato e quanto ha speso nel relativo esercizio e se lo stesso ha, complessivamente, un attivo di cassa ovvero versa in condizioni deficitarie.