



Giovedì 05/04/2012

Rendiconto condominiale: alcune precisazioni

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Che cos'è il rendiconto condominiale?

Chi ed in che modo lo deve redigere?

Chi lo approva?

L'amministratore di condominio, che è equiparabile ad un mandatario dei comproprietari, per legge (art. 1130 c.c.), deve presentare il conto della gestione al termine di ogni anno. Spetta ai condomini riuniti in assemblea, con le maggioranze indicate dal codice civile (art. 1136 c.c.), approvare o respingere quel documento. Il rendiconto, vale la pena ribadirlo, in ambito condominiale è il documento contabile per eccellenza. In esso sono indicate le uscite, le entrate, gli eventuali fondi (si pensi al fondo riserva).

Strettamente connesso al rendiconto è il piano di ripartizione. In quest'appendice del documento contabile l'amministratore suddivide i costi di gestione in base ai criteri indicati dalla legge e/o dal regolamento condominiale (art. 1123 e ss. c.c.). Spesso si parla di bilancio condominiale.

Il termine bilancio, con evidente riferimento alle società, è utilizzato in modo improprio in ambito condominiale. Per il condominio, usando, anche qui impropriamente, la terminologia contabile, si può affermare che l'amministratore deve tenere una contabilità chiara ma in modo semplificato. In più di un'occasione la Corte di Cassazione ha avuto modo di specificare che "in tema di condominio degli edifici, la validità dell'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo non postula che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per il bilancio delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le quote di ripartizione; né 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. Sono, pertanto, 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, eventualmente aumentato di una certa percentuale, in tal modo risultando determinate, per riferimento alle spese dell'anno precedente, 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 25 maggio 1984 n. 3231 in Giust. civ. Mass. 1984, fasc.5).

Spesso, soprattutto all'inizio del nuovo anno, ci viene posta una domanda: quanto tempo ha l'amministratore per presentare all'assemblea il rendiconto di gestione senza incorrere in sanzioni?

Stando alle scarse indicazioni della legge, la risposta è semplice: due anni. Infatti l'amministratore può essere revocato dall'autorità giudiziaria solamente se non presenta il rendiconto per due anni consecutivi (art. 1129 c.c.). Può, non deve, perché la scelta spetta ai condomini. Può non deve, inoltre, perché se in quegli anni ha comunque tenuto informati i condomini della situazione contabile, non può parlarsi di un'omissione così grave da comportare la revoca. Resta inteso che se al ritardo di qualche mese sono



legati altri indicatori che lasciano intravedere gravi inadempienze, ciascun condomino puo' presentare una domanda giudiziale di revoca per fondati sospetti di gravi irregolarita' (art. 1129 c.c.). Nel silenzio della legge, infine, e' sempre utile consultare il regolamento: in esso potrebbero essere contenute delle indicazioni circa i tempi di presentazione del rendiconto all'assemblea. Tempi indicativi il cui inadempimento puo' essere valutato ai fini della revoca assembleare dell'amministratore ma, senza danni dimostrabili, non per un'azione risarcitoria ne', tanto meno, per la revoca giudiziale, a meno che non si parli di quella per gravi irregolarita', rispetto alla quale vale sempre il suindicato termine biennale.

di Alessandro Gallucci

Fonte: www.aduc.it