

RENDICONTI CHIARI PER INFORMARE I CONDOMINI

di **Giovanni Govi**

La corretta tenuta della contabilità condominiale costituisce attribuzione e obbligo dell'amministratore, il quale, tra le altre incombenze di sua spettanza, deve curare la tenuta del registro di contabilità, in base all'articolo 1130 numero 7 del Codice civile, e redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione, come previsto dal numero 10, sempre dell'articolo 1130 del Codice civile.

I contenuti dell'obbligo di rendiconto condominiale sono ora espressamente disciplinati dall'articolo 1130-bis del Codice civile, introdotto dalla legge di riforma 220 del 2012.

Questo articolo prevede che il rendiconto condominiale contenga le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, il tutto espresso in modo da consentire l'immediata verifica.

La norma specifica che il rendiconto si compone di:

- un registro di contabilità;
- un riepilogo finanziario;
- una nota esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Il registro di contabilità è il documento in cui l'amministratore deve annotare in ordine cronologico, entro 30 giorni da quello di effettuazione, tutti i singoli movimenti di entrata e di uscita.

Quanto al riepilogo finanziario, anche se la norma non ne disciplina gli specifici contenuti, si ritiene di poterne evidenziare la corrispondenza al rendiconto, nella sua comune accezione di prospetto delle voci costituenti il registro di contabilità,

raggruppate per categorie uniformi.

Pur non espressamente previsto, anche lo stato patrimoniale viene solitamente incluso fra gli elementi della contabilità condominiale, a rappresentare, in riferimento a un dato esercizio, la situazione patrimoniale, i fondi disponibili e le eventuali riserve (si veda l'ordinanza 3847 del 15 febbraio 2021 della Cassazione).

La nota sintetica esplicativa riporta le informazioni necessarie per la compiuta intelligibilità del registro di contabilità e del riepilogo finanziario, anche con l'obiettivo di raccordare questi documenti, e indica i rapporti in corso e le questioni pendenti.

Quanto alla dibattuta questione, in mancanza di una espressa previsione normativa, della necessità di attenersi, nella redazione del rendiconto, al criterio di cassa o a quello di competenza, l'orientamento giurisprudenziale maggioritario afferma l'obbligo di adottare il principio di cassa (si vedano, tra le tante, la sentenza 27639 del 30 ottobre 2018 e l'ordinanza 20006 del 24 settembre 2020 della Cassazione).

Tuttavia, ci sono pronunce che riconoscono la correttezza del "criterio misto" o del criterio di competenza (si vedano le pronunce 1014 del 19 agosto 2019

del Tribunale di Udine e 843 del 29 giugno 2023 del Tribunale di Potenza): con ciò valorizzando la considerazione che il rendiconto è costituito da documenti distinti (a comporre il "fascicolo di rendicontazione"), i quali, dunque, si possono redigere secondo criteri diversi.

Tramite la richiamata documentazione, deve essere assicurata l'informazione chiara e completa ai condomini, come ha ricordato la Cassazione con l'ordinanza 28257 del 9 ottobre 2023.

L'articolo 1130-bis del Codice civile prevede inoltre che l'assemblea condominiale, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente indicate, possa nominare, con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore, un revisore che verifichi la contabilità del condominio.

Infine, l'articolo 1130-bis del Codice civile contempla anche la possibilità che l'assemblea nomini, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio, composto da almeno tre condomini negli edifici con almeno 12 unità immobiliari.

Questo organo, come ha affermato la giurisprudenza che si è formata già prima della riforma, ha funzioni consultive, di controllo e di tramite tra amministratore e assemblea. Non si può però arrogare, né gli possono essere attribuiti funzioni e poteri che spettano all'assemblea, in sua sostituzione (si veda l'ordinanza 33057 del 20 dicembre 2018 della Cassazione).

L'articolo è tratto dalla relazione di base presentata dall'autore al 34° convegno del Coordinamento legali Confedilizia a Piacenza lo scorso 21 settembre



La corretta tenuta dei vari documenti della contabilità è attribuzione e obbligo dell'amministratore