

Al rendiconto va allegata la nota sintetica

Contabilità

L'assenza realizza una vera e propria omissione che è causa di annullamento

Andrea Marostica

Il Tribunale di Foggia, con sentenza 2351/2024 si è occupato dell'assenza della nota sintetica esplicativa tra i

documenti di cui si compone il rendiconto approvato dall'assemblea e delle conseguenze di questa assenza in considerazione del fatto che, a seguito di impugnazione di una condomina, l'assemblea aveva approvato una seconda volta il rendiconto, ma ancora incompleto.

L'articolo 2377 Codice civile, applicabile in materia condominiale in via analogica, prevede che l'annullamento della delibera non possa avere luogo se l'atto impugnato è sostituito con altro conforme. La giurisprudenza ha poi chiarito che, per aversi sostituzio-

ne, la seconda delibera deve disciplinare gli stessi argomenti della delibera impugnata ma deve rimuovere l'iniziale causa di invalidità (Cassazione 10847/2020).

Nulla di ciò era avvenuto nel caso in esame, in quanto la seconda delibera risultava avere contenuto identico alla prima, senza rimuovere l'iniziale causa di invalidità, ma ribadendo la volontà condominiale di approvare un rendiconto privo della obbligatoria nota sintetica. L'articolo 1130-bis Codice civile espressamente prevede che il rendiconto 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.

Il Tribunale conclude perciò che la seconda delibera non può considerarsi sostitutiva della prima poiché non emenda nessun vizio della precedente, con conseguente inapplicabilità dell'articolo 2377 Codice civile e conseguente accoglimento della domanda di annullamento per omessa redazione della nota esplicativa.