

Intervento

NESSUN OBBLIGO DI DEPOSITO PREVENTIVO PER IL RENDICONTO

di **Cesare Rosselli**

Con l'ordinanza 23893/2024, la Cassazione si è espressa su due questioni ricorrenti: il tema della partecipazione informata alle assemblee condominiali in rapporto alla documentazione contabile da inviare prima dell'assemblea ai condòmini o da mettere a disposizione durante lo svolgimento della stessa e il tema della istituzione di un fondo cassa alimentato – anche – dai residui della gestione precedente.

Sotto il primo profilo la Corte ha affermato il principio che l'amministratore «non ha l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio, essendo tenuto a permettere ai condòmini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarne copia, a loro spese, gravando su questi ultimi l'onere di dimostrare che l'amministratore non abbia consentito di esercitare questa facoltà». Il principio è posto anche in relazione all'altro, ormai consolidato, secondo il quale il rendiconto condominiale non deve essere redatto in forme rigorose, ove sia garantita l'intelligibilità delle voci di entrata e di uscita con le relative causali. La non necessità della redazione del rendiconto secondo le regole dei bilanci societari ne esclude anche la necessità di un deposito preventivo. Pertanto, l'amministratore mentre deve predisporre un rendiconto che sia chiaro e comprensibile, non ha l'obbligo di inviare preventivamente a tutti i singoli

condòmini la documentazione giustificativa né di portarla alla riunione assembleare.

Il diritto di prendere visione ed eventualmente avere copia della documentazione deve essere garantito ai condòmini, ma spetta ai singoli farne richiesta. Ne consegue che ai fini della partecipazione informata all'assemblea l'invio preventivo dei documenti giustificativi di spesa non è motivo di invalidità della delibera di approvazione del rendiconto. Sotto il secondo profilo, quello relativo al fondo cassa, la decisione della Cassazione spiega che l'assemblea può deliberarne l'istituzione con gli avanzi della gestione precedente anche se ciò non è posto all'ordine del giorno. Viene in sostanza ribadito che l'assemblea ha il potere discrezionale di deliberare circa l'utilizzazione di un avanzo di gestione e che non occorre inserire all'ordine del giorno la costituzione del fondo cassa, essendo sufficiente che sia prevista l'approvazione del rendiconto. Se è all'ordine del giorno l'approvazione del rendiconto ciò comprende implicitamente la previsione della facoltà di deliberare su eventuali avanzi di gestione. Peraltro, precisa la Corte, il condomino non è pregiudicato se degli importi gli sono accreditati immediatamente o sono scomputati dalle spese dell'annualità successiva.

- a cura di Assoedilizia