


Rendiconto condominiale: una rigida e proco condivisibile interpretazione formalistica

 *Diritto e pratica condominiale* | 19 ottobre 2023 | n. 2 | di **Massimo Ginesi**

Il rendiconto condominiale è stato oggetto di plurime disamine, sia da parte della giurisprudenza di legittimità che di merito, che hanno sempre sottolineato la peculiarità dell'istituto condominiale e la sua diversità dalle figure note e codificate di bilancio, quale quello societario, ritenendo che le forme della contabilità della gestione del fabbricato in condominio fossero idonee ad assolvere allo scopo ove conferissero ai singoli partecipanti adeguata contezza delle voci di entrata e di spesa con le relative quote di riparazione (ex multis Cass.civ. sez. II 7.7.2000 n. 9099, Cass.civ. sez. VI-2 18.1.2023 n. 1370).

La L.220/2012, che ha novellato le disposizioni codicistiche in materia di condominio, ha introdotto l'art. 1130 bis c.c., norma che individua i documenti di cui deve essere composto il rendiconto condominiale.

Si tratta di disposizione che, unitamente alle facoltà di verifica riconosciute ai singoli condomini quanto al conto corrente (art. 1129 comma VII), alla situazione dei pagamenti e delle liti in corso (art. 1130 n. 9 c.c.) e alla facoltà di visione dei giustificativi di spesa (art. 1130 bis comma I c.c.), è destinata a dare un perimetro normativo ad un pieno controllo - anche in itinere - della gestione e dell'operato dell'amministratore, che la giurisprudenza ha da sempre, nella sostanza, riconosciuto ai singoli proprietari.

La formulazione dell'art. 1130 bis, c.c. ha visto con frequenza letture non formalistiche anche da parte dei giudici di merito, che hanno più volte osservato come il rendiconto del condominio debba essere ispirato a criteri sostanziali di chiarezza ed intellegibilità a prescindere dal dato meramente formale, così che deve ritenersi legittimo e idoneo ad assolvere il suo scopo laddove consenta ai condomini di comprendere le poste attive e passive della gestione e le spese di cui sono chiamati a farsi carico, mentre l'eventuale non perfetta rispondenza ai requisiti di cui all'art. 1130-bis c.c. potrebbe costituire semmai indice di scarsa intelligibilità, senza che il mero dato formale ne costituisca ipso iure vizio (Trib. Massa 29.6.2020 n. 285), così come si pongono sulla stessa linea interpretativa quelle pronunce che considerano annullabile la delibera di approvazione del rendiconto, ove lo stesso non solo non rispetti i requisiti previsti dalla norma ma frustri nella sostanza lo scopo di soddisfare l'interesse del condomino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da non

riuscire a dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, così impedendo all'assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato (Trib. Genova 17.5.2021 n. 1131, 940, Trib. Roma 9.7.2020 n. 10015).

Appare allora assai poco condivisibile una interpretazione rigidamente formalistica, che considera viziato il rendiconto e la relativa delibera di approvazione, ove difetti semplicemente uno dei documenti previsti dall'art. 1130 bis C.P.C., indipendente dalla attitudine del documento contabile complessivamente inteso a rendere compiutamente edotti i condomini in ordine alla gestione dei beni comuni.

In tal senso si pone invece un recente provvedimento di merito (App. Palermo 5.9.2023 n. 1514) che, in totale riforma della sentenza di primo grado, dispone l'annullamento della delibera che ha approvato il rendiconto del Condominio sull'assunto che il rendiconto condominiale, oltre alle voci di entrata e di uscita, deve contenere ogni dato inerente alla situazione patrimoniale del Condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve espressi in modo da consentire l'immediata verifica, e deve essere composto da un registro di contabilità, da un riepilogo finanziario e da una nota sintetica esplicativa che indichi i rapporti in corso e le questioni pendenti, al fine di rispondere all'interesse del condomino di interpretare gli elementi contabili recati dal bilancio e permettergli di esprimere in assemblea un voto cosciente e meditato.

Il dato che più colpisce nella pronuncia siciliana attiene alla affermata e assoluta prevalenza della forma sulla sostanza, poiché la Corte rileva, con mero rilievo che esclude l'analisi del dato contabile effettivamente portato all'approvazione dell'organo collegiale del condominio, che la mancanza anche di uno soltanto degli elementi individuati dall'art. 1130 bis c.c. deve ritenersi vizio che si ripercuote sulla validità dell'approvazione del bilancio, giacché deve far ritenere sussistente un esiziale difetto di conoscenza dei condomini sulla reale situazione economica e/o patrimoniale e/o gestionale del Condominio, indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti in possesso dell'amministratore.

Una simile rigidità interpretativa non si rinviene neanche in quella giurisprudenza di merito più formale, che ha ritenuto i parametri di cui all'art. 1130 bis c.c. elementi presuntivi di intelleggibilità e idoneità del rendiconto ad assolvere alla propria funzione: anche in caso di mancanza della nota sintetica esplicativa, si è ritenuto che potessero avere effetto equipollente i chiarimenti forniti dall'amministratore in assemblea o comunque la possibilità per i condomini di percepire la reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili dall'assetto complessivo del documento contabile (Trib. Torino 4.7.2017 n. 3528, Trib. Cosenza 6.7.2021 n. 1560 e, in sede di legittimità, Cass. civ. sez. VI-2 20.12.2018 n. 33038).

La corte siciliana, nello stringato provvedimento in commento, richiama un principio rigidamente formalistico, senza spendere peculiari motivazioni sul punto, limitandosi al mero sillogismo secondo il quale la mancanza di uno solo dei documenti elencati dall'art. 1130 bis c.c. è vizio in sé idoneo a comportare annullabilità della relativa delibera di approvazione.

Va tuttavia rilevato che, a brevissima distanza di tempo, la Corte di legittimità ha avuto occasione, con ampia e perspicua disamina (Cass.civ. sez. II 9.10.2023 n. 28257), di approfondire tali profili, dando continuità a quegli orientamenti che - pur a fronte della introduzione dell'art. 1130 bis c.c. - danno prevalente rilievo al dato sostanziale della idoneità del documento ad informare i condomini sulla gestione e sulle poste contabili, chiarendo anche la vexata questo del principio di cassa, cui deve necessariamente e primariamente ispirarsi il documento contabile di gestione del condomino.