

IL RENDICONTO – IL BILANCIO del condominio

Sinonimi di rendiconto:

(s.m.) **bilancio**, **consuntivo**, resoconto

Sinonimi di bilancio:

(s.m.) conteggio, conto, prospetto, **rendiconto**, resoconto

(s.m.) confronto, esame, valutazione

DISPOSIZIONI SULLA LEGGE IN GENERALE

Art. 12 Interpretazione della legge

Nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, e dalla intenzione del legislatore.

Se una controversia non può essere decisa con una precisa disposizione, si ha riguardo alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe; se il caso rimane ancora dubbio, si decide secondo i principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato.

analogia

Codice Civile - Libro Terzo - Della proprietà

Titolo VII - Della comunione

Capo II Del condominio negli edifici

Art. 1130. **Attribuzioni dell'amministratore.**

L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, **deve rendere il conto della sua gestione.**

Commento [dds1]: Diritto di controllo – tutela dell'amministrato

Art. 1129. **Nomina e revoca dell'amministratore.**

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, **se per due anni non ha reso il conto della sua gestione**, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Commento [dds2]: sanzione

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

Libro Quarto - Delle obbligazioni
Titolo III - Dei singoli contratti
Capo IX - Del mandato
Sezione I - Delle obbligazioni del mandatario

Art. 1713. Obbligo di rendiconto.

Il mandatario **deve rendere al mandante il conto del suo operato** e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato.

La dispensa preventiva dall'obbligo di rendiconto non ha effetto nei casi in cui il mandatario deve rispondere per dolo o per colpa grave.

Libro Quinto - Del lavoro
Titolo V - Delle società
Sezione IX - Del bilancio

Art. 2423. - Redazione del bilancio.

Gli amministratori devono redigere il bilancio di esercizio, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Il bilancio deve essere redatto con chiarezza e deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Se le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non sono sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta, si devono fornire le informazioni complementari necessarie allo scopo.

Se, in casi eccezionali, l'applicazione di una disposizione degli articoli seguenti è incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta, la disposizione non deve essere applicata. La nota integrativa deve motivare la deroga e deve indicarne l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico. Gli eventuali utili derivanti dalla deroga devono essere iscritti in una riserva non distribuibile se non in misura corrispondente al valore recuperato.

Il bilancio deve essere redatto in unità di euro, senza cifre decimali, ad eccezione della nota integrativa che può essere redatta in migliaia di euro .

Art. 2423-bis. - Principi di redazione del bilancio.

Nella redazione del bilancio devono essere osservati i seguenti principi:

- 1) la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- 2) si possono indicare esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;

Commento [dds3]: Cassazione civile Sentenza 28/04/2005, n. 8877
L'amministratore di condominio, nella tenuta della contabilità e nella redazione del bilancio, non è obbligato al rispetto rigoroso delle regole formali vigenti per le imprese, essendo sufficiente che egli si attenga, nella tenuta della contabilità, a principi di ordine e di correttezza e che, nel redigere il bilancio, appronti un documento chiaro e intelligibile, con corretta appostazione delle voci dell'attivo e del passivo, che siano corrispondenti e congrue rispetto alla documentazione relativa alle entrate e alle uscite.

3) si deve tener conto dei proventi e degli **oneri di competenza dell'esercizio**, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;

4) si deve tener conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;

5) gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci devono essere valutati separatamente;

6) i criteri di valutazione non possono essere modificati da un esercizio all'altro.

Deroghe al principio enunciato nel numero 6) del comma precedente sono consentite in casi eccezionali. La nota integrativa deve motivare la deroga e indicarne l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico.

RIEPILOGO

Mancando i riferimenti di legge dei criteri per la redazione del rendiconto – bilancio - consuntivo, possiamo riscontrare un'anarchia di comportamento dalla quale si può uscire tenendo conto dell'art. 12 delle disposizioni di legge in generale e quindi per analogia possiamo attribuire gli stessi principi previsti per la redazione del bilancio delle società anche per il semplice motivo che in varie occasioni, la Cassazione, ha fatto dei riferimenti agli artt "del Titolo V - Delle società" per emanare sentenze per il condominio.

Pertanto si può affermare che il bilancio-rendiconto del condominio deve sottostare ai principi comuni di base, quali:

- **chiarezza**
- **veritiero e corretto**
- **criterio di competenza**

con il metodo della partita doppia che permette l'effettivo controllo in qualunque momento, nel rispetto dei diritti dei condomini.

Con questi criteri sono state stilate le linee guida per la redazione di un rendiconto-bilancio, concordato dall'ANACI con l'Ordine del Dott Comm. di Napoli