

L'ESPERTO RISPONDE

MILANO, 14 OTTOBRE 2020 | IL GIORNALE DI OGGI

Cerca una
Risposta

Invia una
Domanda

Scopri tutti gli
eBook

Home ► Archivio approfondimenti ► Approfondimento

Gli approfondimenti del lunedì

L'esperto risponde

Cerca
approfondimento

INSERISCI PAROLE CHIAVE

Cerca

AMMINISTRAZIONE E RENDICONTO

Il <<bilancio>> in condominio

Condividi

A A | |



Qualche giorno prima dell'assemblea condominiale per l'approvazione del consuntivo ho chiesto all'amministratore di poter visionare alcuni documenti contabili. Mi risultava infatti che i lavori consuntivati fossero stati eseguiti da una ditta diversa da quella deliberata dall'assemblea, con un rilevante aggravio di spese. L'amministratore non mi ha risposto, ma ha tenuto lo stesso l'assemblea, in cui ho votato contro la delibera approvativa del

Ogni lunedì in edicola

Tutti i lunedì in edicola con Il Sole 24Ore l'inserto con le risposte degli esperti alle domande dei lettori. E, in più, gli Approfondimenti del Lunedì sui quesiti di maggiore attualità, arricchito - ogni 15 giorni - dalla rubrica con le scadenze.



conto. Tale delibera può ora essere annullata per violazione dei diritti di informazione del condomino? F.P. - REGGIO EMILIA

“

Documenti senza segreti

L'amministratore deve esibire gli atti alla base del rendiconto

Il condomino ha diritto di accedere alla documentazione contabile detenuta dall'amministratore, in vista di una consapevole partecipazione al voto in assemblea. Sul punto è consolidato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui ciascun condomino può chiedere e ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo – e non solo in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea – senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta di prendere visione o di estrarre copia dei documenti. Il tutto a condizione che l'esercizio di tale facoltà non sia di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contrario ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, mentre i costi relativi alle operazioni compiute gravano sul condomino richiedente (Cassazione 26 agosto 1998, n. 8460, e 29 novembre 2001, n. 15159).

Secondo una più recente sentenza della Cassazione (la 19210 del 21 settembre 2011), poi, ancorché la richiesta del condomino arrivi poche ore prima dell'inizio dell'assemblea, egli ha comunque diritto di accedere alla documentazione contabile. Dunque, l'amministratore ha l'onere di predisporre una organizzazione sia pure minima del suo ufficio, che consenta l'esercizio del diritto in questione, e dell'esistenza di tale organizzazione i condomini vanno informati. L'onere della prova della impraticabilità della richiesta del condomino e della sua incompatibilità con le modalità previamente comunicate dall'amministratore incombe su quest'ultimo.

Le conseguenze

La violazione del diritto del condomino all'informazione contabile comporta l'annullamento della delibera approvativa del rendiconto, a seguito di ricorso al Tribunale (o al giudice di pace, per cifre fino a 5mila euro, e comunque sempre dopo la mediazione obbligatoria) ex articolo 1137 del Codice civile, con azione proposta entro 30 giorni dalla delibera per il condomino presente e dissenziente, e dalla comunicazione per quello assente. Infatti – a norma dell'articolo 1105, terzo comma, del Codice civile, dettato in tema di comunione, ma applicabile anche al condominio – la validità di una delibera

di maggioranza è subordinata al fatto che tutti i partecipanti fossero preventivamente informati del suo oggetto.

La sede naturale per esaminare il rendiconto è l'assemblea, ma è comunque consentito, al condomino, acquisire i documenti contabili relativi anche a rendiconti già approvati. Resta fermo che l'amministratore che per due anni non abbia reso il conto della sua gestione può essere revocato dall'autorità giudiziaria, anche su ricorso di un solo condomino (articolo 1129 del Codice civile).

«Oltre» la privacy

Nella predisposizione e presentazione del rendiconto, l'amministratore può anche illustrare la posizione debitoria dei condomini morosi, senza che possa venire in rilievo il Dlgs 196 del 30 giugno 2003 – Codice della privacy – sul trattamento dei dati personali. Con un comunicato stampa dell'8 febbraio 2006, il Garante ha infatti chiarito che i condomini possono essere informati degli eventuali inadempimenti degli altri partecipanti sia in sede di rendiconto annuale, sia durante la gestione, a seguito di specifica richiesta. I dati relativi alle morosità dei condomini non possono però essere comunicati a terzi estranei al condominio, perciò è vietata qualsiasi esposizione al pubblico di avvisi, solleciti e quant'altro. Il rendiconto è redatto secondo il criterio di cassa e non è soggetto a speciali formalità, essendo sufficiente che risultino gli elementi necessari alla comprensione dei modi di impiego dei fondi e della ripartizione delle spese (Cassazione, 20 aprile 1994, n. 3747). Peraltro, sempre secondo la Suprema corte (27 gennaio 1988, n. 731), la delibera assembleare che approvi un rendiconto non veritiero, in relazione ai debiti del condominio, può essere annullata per eccesso di potere. Non solo. Secondo la Corte d'appello di Milano (sentenza del 20 maggio 1992), un rendiconto non veritiero è addirittura affetto da nullità assoluta, mentre un rendiconto mal redatto, contenente imprecisioni anche di natura formale, nel caso in cui venga approvato dall'assemblea, è solo annullabile, e quindi impugnabile entro 30 giorni, a norma dell'articolo 1137 del Codice civile.

La riforma in itinere

Nel disegno di legge per la riforma del condominio, approvato dal Comitato ristretto della Camera il 23 maggio 2012, la disciplina del rendiconto è stata non poco modificata. L'articolo 1130-bis stabilisce che il rendiconto dev'essere redatto con criteri di competenza e non più di cassa. In particolare, le voci di entrata e di uscita e relative a ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve,

vanno espresse in modo da consentire l'immediata verifica. Inoltre, il rendiconto dev'essere composto da un registro di contabilità, da un riepilogo finanziario e da una nota esplicativa della gestione, con l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. Sempre secondo il testo della riforma, l'assemblea può, in ogni momento e per più annualità, specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio: la spesa per il suo compenso sarà ripartita fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà. Infine, scritture e documenti giustificativi dovranno essere conservati per dieci anni dalla data della registrazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quesito con risposta a cura di
Silvio Rezzonico

20/08/2012

Il Punto

Conto corrente d'obbligo per tutti i movimenti

Secondo una pacifica giurisprudenza, nell'ambito dei suoi poteri di riscuotere i contributi e di erogare le spese per le parti comuni (articolo 1130, n. 3, del Codice civile), l'amministratore gode di ampia autonomia. E, tuttavia, anche in assenza di specifiche disposizioni di legge che ne facciano obbligo, egli è tenuto a fare affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente, intestato al condominio, per evitare confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio e il suo personale o, eventualmente, quello di altri condominii da lui amministrati (Cassazione, 10 maggio 2012, n. 7162). Sentenze

Stando ad alcuni giudici di merito, l'amministratore che si avvale di un proprio conto corrente bancario unico per tutti i condominii amministrati si comporta in modo illegittimo e tale comportamento può addirittura giustificare la sua revoca giudiziale, configurandosi una grave irregolarità di gestione, rilevante agli effetti dell'articolo 1129 del Codice civile (Tribunale di Milano, 8 settembre 1991, 29 settembre 1993, 15 dicembre 1995; Tribunale di Genova, 16 settembre 1993). A parte questo, la citata sentenza della Cassazione 7162/2012 ha puntualizzato che l'amministratore è tenuto a fare affluire i versamenti delle quote condominiali su uno specifico conto intestato al condominio, anche per esigenze di trasparenza e di informazione, in modo che ciascun condomino possa costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi, e per la chiarezza e facile comprensibilità dell'intera gestione condominiale. L'apertura del conto corrente bancario non richiede dunque speciali autorizzazioni assembleari, anche se comporta la concessione di una linea

di credito bancario. Si tenga presente che, negli ordinari contratti di conto corrente bancario proposti e formulati dall'Abi, è prevista la possibilità di uno scoperto, necessariamente produttivo di interessi passivi, con la conseguenza che l'apertura del conto e lo scoperto bancario devono, salvo patto contrario, ritenersi consentiti. Nel caso esaminato dalla sentenza 7162/2012, la Cassazione ha tra l'altro osservato che, con l'autorizzazione all'apertura del conto corrente, la maggioranza dei condomini era consapevole del successivo scoperto del conto, tanto che con alcune delibere successive aveva deciso la copertura delle spese correnti, per evitare l'accumularsi di interessi passivi sul conto condominiale. Lo scoperto di conto doveva dunque ritenersi assentito, con conseguente opponibilità dello stesso a tutti i condomini e al condominio. In sede di apertura del conto bancario è comunque opportuno prevedere – ai fini della trasparenza e della tutela del diritto all'informazione – che il conto sia intestato all'amministratore congiuntamente con uno o più condomini, che possano quindi attingere notizie e informazioni direttamente dall'istituto di credito. In prospettiva

Vale anche qui la pena di guardare al futuro e di soffermarsi sul disegno di legge di riforma del condominio. Secondo il nuovo articolo 1129 del Codice civile, così come è stato approvato dal Comitato ristretto della Camera, «l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo eroga per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino può accedervi per prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica». La nuova previsione è di grande interesse perché, ove il conto corrente bancario o postale fosse intestato solo al condominio, nella persona dell'amministratore (e non anche congiuntamente a qualcuno dei condomini), la banca o la posta potrebbero opporre un diniego alla richiesta del singolo condomino – di visione e di estrazione di copia del conto – nella considerazione che il rapporto di conto corrente intercorre solo tra condominio e banca. Alla cessazione dell'incarico, l'amministratore è poi tenuto alle consegne di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini, e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi. ©

RIPRODUZIONE RISERVATANel passaggio di consegne i poteri sono limitati

Il nuovo amministratore di un condominio, se non è autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti dai prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore. In quest'ottica, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti dell'amministratore, da parte dei condomini, per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando invece all'assemblea di condominio il compito di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore (Cassazione, 28 maggio

2012, n. 8498). A parte il punto specifico relativo all'eventuale credito dell'amministratore cessato, la pronuncia della Suprema corte è sicuramente interessante nella parte in cui ha puntualizzato che la sottoscrizione del verbale di consegna tra il vecchio e il nuovo amministratore condominiale, contenente una situazione di passivo di cassa – in relazione ad anticipazioni di pagamenti riconducibili all'amministratore uscente – non può valere come riconoscimento di debito a carico del condominio, essendo a tal fine necessaria l'approvazione assembleare del rendiconto. A norma dell'articolo 1135, numeri 2 e 3 del Codice civile, è infatti l'assemblea che provvede all'approvazione del preventivo e del consuntivo. © RIPRODUZIONE RISERVATA

Caso 1. Necessario il via libera dei proprietari se non si tratta di interventi urgenti
Spese straordinarie da autorizzare

Nel mio condominio l'amministratore, di sua iniziativa, ha nominato un tecnico e ha incaricato una impresa di eseguire alcuni lavori di carattere straordinario in cortile, che a mio giudizio non erano assolutamente urgenti. Nessuna delibera assembleare è mai intervenuta ad autorizzare il pagamento del prezzo, neppure concordato preventivamente. Al più l'amministratore ha forse parlato con i consiglieri. Dopo aver provveduto al pagamento, l'amministratore stesso chiede ora il rimborso della spesa. A me pare che si sia comportato in maniera scorretta e che, perciò, non abbia alcun diritto al rimborso. Ho ragione?

A norma dell'articolo 1135, ultimo comma, del Codice civile, l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea. Ove sussista l'urgenza, dunque, l'amministratore ha il dovere di intervenire immediatamente e di appaltare i lavori a una impresa – nei limiti delle opere effettivamente urgenti – con il solo obbligo di riferirne senza indugi in sede assembleare. Il meccanismo voluto dalla legge è estremamente semplice, nel senso che, da un lato, consente all'amministratore di valutare l'urgenza dell'intervento e, dall'altro, gli impone di giustificare al più presto le sue decisioni all'assemblea. In quest'ottica, non ha alcun rilievo che la decisione dell'amministratore sia frutto di un consulto con i consiglieri, perché è solo lui che risponde nei confronti dell'assemblea. In mancanza dell'urgenza, l'intervento dell'amministratore non può che considerarsi unilaterale e arbitrario e, in quanto tale, esso risulta inopponibile ai condomini, che non restano vincolati al pagamento. Secondo la descrizione del caso contenuta nel quesito, l'amministratore – nella circostanza – non ha provato l'urgenza dei lavori, né ha fatto deliberare dall'assemblea l'entità del prezzo concordato con l'impresa, sicché l'iniziativa di concludere il contratto deve ritenersi assunta arbitrariamente dal professionista, al di fuori delle previsioni di legge. Se le cose stanno così, l'amministratore non era legittimato a erogare la spesa, né è legittimato in un momento successivo ad addebitare quest'ultima ai condomini, i quali non l'hanno approvata. A questo punto, inoltre, egli può andare soggetto ad azione di responsabilità contrattuale per danni, a norma degli articoli 1135 e 1710 del Codice civile. © RIPRODUZIONE RISERVATA

Caso 2. Contro

un provvedimento del professionista o contro una delibera dell'assemblea Possibile ricorso al giudice

L'amministratore del condominio ha fatto eseguire alcune opere per un totale di 15.000 euro, senza aver fatto preventivamente approvare né le opere, né la spesa. Solo in sede di approvazione del rendiconto, l'assemblea ha approvato la spesa, nonostante la mia opposizione. Posso ricorrere al giudice? Contro i provvedimenti presi in proprio dall'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria, nei termini di 30 giorni di cui all'articolo 1137 del Codice civile, che decorrono dalla data dell'assemblea, per i condomini presenti che abbiano espresso il loro dissenso, e dalla data di comunicazione del verbale, per gli assenti. E, dunque, secondo il meccanismo predisposto dal legislatore, il lettore avrebbe dovuto chiedere all'amministratore di convocare un'assemblea, mettendo all'ordine del giorno lo specifico argomento. A sua volta, l'assemblea avrebbe potuto approvare la spesa contestata o bloccarla. Nel caso in cui l'amministratore non abbia convocato l'assemblea o quest'ultima abbia approvato la spesa, al condomino non rimane altra via che ricorrere all'autorità giudiziaria contro il provvedimento dell'amministratore o contro la delibera dell'assemblea, a norma dell'articolo 1137 del Codice civile. Nel primo caso, il termine dei 30 giorni decorre dalla data del provvedimento dell'amministratore, nel secondo caso dalla data della delibera assembleare. Detto questo, la giurisprudenza è ormai concorde nell'affermare il concetto secondo cui l'assemblea, «in sede di approvazione del consuntivo di lavori eseguiti su parti comuni del fabbricato e di ripartizione della relativa spesa, ben può riconoscere a posteriori detti lavori opportunamente e vantaggiosamente realizzati, ancorché non previamente deliberati ovvero, a suo tempo, non deliberati validamente, e approvarne la relativa spesa, restando, in tal caso, la preventiva formale deliberazione dell'opera utilmente surrogata dall'approvazione del consuntivo della spesa e della conseguente ripartizione del relativo importo fra i condomini» (Cassazione, 24 febbraio 1995, n. 2133). © RIPRODUZIONE RISERVATA.

RACCOMANDATI PER TE



EBOOK
Auto

3,59 € ▶



EBOOK
**I nuovi obblighi
antiriciclaggio**

2,69 € ▶



EBOOK
**Le autorizzazioni
per i lavori di
casa**

2,69 € ▶

IL GRUPPO

Gruppo 24 ORE
Radio 24
24 ORE Professionisti
24 ORE Business School
24 ORE Eventi
Eventiquattro
24 ORE Cultura
Shopping24
System24 Pubblicità
Back To Work 24
Ticket 24 Ore

QUOTIDIANI DEL SOLE 24 ORE

Fisco
Diritto
Lavoro
Enti Locali & PA
Edilizia e Territorio
Condominio
Scuola24
Sanità24
Agrisole
Toscana24

SERVIZI

L'Esperto Risponde
Argomenti del Sole
Newsletter
Blog
Meteo
Pubblicità Tribunali e P.A.
Case e Appartamenti
Assicurazioni Auto
Biglietti mostre ed eventi
Altri servizi

ABBONAMENTI

Abbonamenti al quotidiano
Abbonamenti da rinnovare
Radiocor
Archivio storico



P.I. 00777910159 - **Dati societari** - © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati - Per la tua pubblicità sul sito: **Websystem**

Redazione online | **Il Direttore** | **Contatti** | **Privacy Policy** | **Informativa sui cookie**