

Registro di contabilità e rendiconto condominiale: le innovazioni della riforma del condominio

La contabilità del condominio dopo la riforma del 2012: nuovo registro della contabilità e novità in tema di rendiconto condominiale; conseguenze di un'errata o carente documentazione allegata al rendiconto; recente intervento della Cassazione in merito. a cura di Riccardo Redivo

CONDOMINIO

INNOVAZIONI

Registro di contabilità e rendiconto condominiale: le innovazioni della riforma del condominio

Il nuovo art. 1130 n. 7, istitutivo del **registro di contabilità**, stabilisce che in esso debbono obbligatoriamente essere annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita e che il detto registro può essere tenuto anche con modalità informatiche.

E' stato così creato un documento di facile e rapida consultazione (soprattutto se, come oggi ammesso, il registro venga tenuto con modalità informatiche), che rende possibile un continuo e diretto controllo, da parte dei condomini e degli altri aventi diritto, in tempo reale, della situazione contabile e delle somme a disposizione del condominio (in pratica contestualmente al momento della sua consultazione).

Il nuovo registro appare molto rilevante, quindi, ai fini della trasparenza amministrativa, per le evidenti ripercussioni sul rendiconto e sulla contabilità del condominio e questo si verifica, in particolare, in conseguenza del limitato tempo a disposizione dell'amministratore (di soli 30 giorni) per annotare ogni movimento contabile sul registro stesso (con conseguente possibilità per i singoli condomini di effettuare un immediato riscontro tra le spese e gli incassi indicati nell'estratto conto, nonché di controllare la situazione patrimoniale dell'ente di appartenenza).

Attualmente sussiste, peraltro, uno stretto collegamento tra l'obbligo di tenuta di tale registro con gli altri obblighi dell'amministratore, quali quello di aprire, curare ed utilizzare il **conto corrente** intestato al condominio e di presentare il **rendiconto** all'assemblea (obblighi già sostanzialmente riconosciuti dalla giurisprudenza prima della novella di cui alla legge n. 220/2012).

La giurisprudenza anteriore alla novella aveva concordemente affermato che, per una valida deliberazione di approvazione del cosiddetto rendiconto, ovvero del bilancio consuntivo, nonché di quello preventivo, non fosse necessario presentare all'assemblea una contabilità redatta con forme rigorose ed analitiche (analoghe a quelle previste per i bilanci delle società), essendo a tal fine sufficiente che tale atto fosse idoneo a rendere intellegibili ai condomini le voci attinenti agli incassi ed alle spese sostenute per la gestione delle cose comuni, con le relative quote di suddivisione degli oneri tra i partecipanti al condominio.

Registro di contabilità e rendiconto condominiale: le innovazioni della riforma del condominio

Nè veniva stabilito che entrate ed uscite dovessero essere trascritte nel verbale della riunione dell'assemblea, avendo questa la facoltà di procedere all'approvazione dei bilanci sinteticamente, sulla base della documentazione giustificativa delle spese fornita dall'amministratore (vedi Cass. nn. 1405/2007; 9099/2000 ed altre, tutte conformi).

Di tale documentazione doveva, comunque, trarsi prova non solo della quantità e qualità delle somme incassate e degli esborsi erogati, ma anche di tutti gli altri elementi che consentissero di vagliare le modalità con cui l'incarico era stato eseguito e se l'operato di chi rendeva il conto fosse stato adeguato a criteri di buona amministrazione.

La problematica deve ormai ritenersi decisamente superata, grazie alla riforma dell'istituto condominiale che, con l'art. 1130 bis c.c., prevede "regole molto specifiche ed analitiche sulle modalità ed i contenuti di redazione del **rendiconto condominiale**, il quale, infatti, oltre al registro di contabilità, "deve essere, infatti, composto da un riepilogo finanziario e da una nota sintetica esplicativa della gestione" (contenente anche l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti), mentre "l'assemblea ha sempre il potere di nominare un revisore dei conti al fine di verificare la contabilità condominiale".

Costituendo il registro esaminato sostanzialmente una scrittura contabile, nonché considerando che amministratore condominiale può essere anche una società (cfr. art. 71 bis disp. att. c.c.), si è affermato che ad esso debba essere applicato (anche nel caso di amministratore persona fisica) il disposto dell'art. 2219 c.c., in base al quale le scritture debbono essere tenute secondo le norme di un'ordinata contabilità, "senza spazi in bianco, senza interlinee e senza trasporti in margine" e che "non vi possono essere abrasioni, mentre, ove sia necessaria qualche cancellazione, questa deve eseguirsi in modo che le parole cancellate siano leggibili".

GIURISPRUDENZA DI MERITO E DI LEGITTIMITÀ IN TEMA DI CONTABILITÀ CONDOMINIALE

1. a) Sentenze di merito

Vanno evidenziate, anzitutto, due decisioni successive alla riforma che interessano direttamente l'argomento trattato: la prima (in parte discutibile, come si dirà) relativa al pignoramento da parte dei creditori del condominio di somme contenute nel conto corrente condominiale e la seconda, attinente alle gravi irregolarità di un amministratore che omette di tenere il registro della contabilità e dei documenti giustificativi delle spese.

Il Tribunale di Catania, con sentenza del 26 maggio 2014, ha affermato che "Il conto corrente condominiale (previsto, come accennato, obbligatoriamente dall'art. 1129 c.c.) non è altro che un conto sul quale vanno ad affluire le somme versate da tutti i condomini e va escluso che su di esso possa ritenersi impressa una specifica destinazione; di conseguenza, qualora il

Registro di contabilità e rendiconto condominiale: le innovazioni della riforma del condominio

condominio – per il tramite dell'amministratore pro tempore - non abbia assolto all'onere di fornire la prova (ad esempio, attraverso la produzione del **registro di contabilità** previsto dall'art. 1130 c.c. o degli estratti conto bancari) che su detto conto non vi siano somme di pertinenza di condomini morosi (in riferimento all'obbligo di preventiva escussione di questi ultimi imposto dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile) dette somme debbono ritenersi pignorabili, e il relativo saldo può essere assegnato a soddisfazione del credito vantato dal creditore procedente”.

Su tale soluzione va sicuramente condiviso quanto affermato dal Tribunale in relazione al fatto che sul conto condominiale debbono affluire tutte le somme versate dai condomini, senza che possa ritenersi impressa ad essi una specifica destinazione, mentre forti dubbi sussistono circa la necessità della prova che su di esso non vi siano somme di pertinenza dei condomini morosi da parte dei creditori dell'ente.

Infatti, appare più logico e coerente con la normativa della riforma, che i creditori dell'ente possano comunque agire in via esecutiva soddisfacciandosi sul conto condominiale, senza alcuna necessità di fornire alcuna prova al riguardo, proprio perché il condominio è il debitore principale (nei cui riguardi il creditore ha ottenuto di norma un decreto ingiuntivo) e le somme esistenti sul conto corrente del condominio stesso sono svincolate da ogni destinazione delle stesse.

In sostanza, infatti, i creditori del condominio, dopo la nota decisione a sezioni unite della Suprema Corte (Cass. n. 9148 dell'8 aprile 2008) che ha affermato l'applicazione della c.d. “obbligazione parziaria e non più solidale dei condomini” verso gli stessi, debbono anzitutto, agire esecutivamente verso il condominio debitore nei confronti del quale hanno ottenuto il titolo, mentre successivamente, nell'ipotesi di incapienza del conto comune, l'esecuzione dovrà essere fatta prima verso i condomini morosi (l'elenco dei quali deve obbligatoriamente, a seguito della riforma, essere loro consegnato dall'amministratore, a loro richiesta) e, soltanto, nel caso di esito negativo dell'esecuzione, nei confronti degli altri condomini, obbligati in via sussidiaria, pur essendo adempienti.

Interessante ed importante sotto un profilo pratico, infine, in tema è la recente decisione del Tribunale di Roma del 18 gennaio 2018, con la quale si è affermato che “Le deliberazioni assembleari devono essere impugnate a pena di decadenza, entro il termine di trenta giorni dal momento della loro adozione, laddove ad impugnarle sia un condomino dissenziente e presente al momento della decisione dell'assemblea (art. 1137 c.c.). Tale regola vale solo nell'eventualità che la delibera risulti affetta da vizio di annullabilità, giacché nel caso in cui essa risulti viziata da nullità, l'azione di impugnazione non è soggetta a detto termine decadenziale. Nella fattispecie, relativa ad impugnazione della delibera assembleare per omessa tenuta del **registro di contabilità** e per l'assenza di documenti giustificativi di spesa, si tratta di vizio concernente la correttezza formale dell'atto di rendiconto ovvero di censure, quale quella concernente la non corretta tenuta dei registri contabili condominiali, che possono disvelare una **grave irregolarità** dell'amministratore nella gestione del condominio,

Registro di contabilità e rendiconto condominiale: le innovazioni della riforma del condominio

con conseguente operatività del termine decadenziale di trenta giorni dall'adozione della delibera".

Infine va segnalato che anche "l'omessa esibizione del **registro di contabilità** configura comportamento illegittimo dell'amministratore che rende la delibera annullabile: il suo rifiuto di esibizione, infatti, concreta una evidente e grave violazione del diritto del condomino di verificare la contabilità condominiale e di consentire, di conseguenza, una partecipazione informata dell'assemblea, soprattutto quando questa viene convocata per l'approvazione dei bilanci, tenuto conto che il registro esaminato rappresenta un documento fondamentale per il controllo e la verifica delle poste del rendiconto in relazione alle effettive entrate ed uscite eseguite nel periodo di esercizio, cosicché la violazione commessa dall'amministratore vizia il processo di formazione della volontà assembleare" (Trib. Roma 2 ottobre 2018).

1. b) Sentenze della Suprema Corte

Particolarmente significativa, in quanto viene affrontato per la prima volta il tema della illegittimità del **rendiconto condominiale** perché non composto da registro di contabilità unitamente al riepilogo finanziario e della nota sintetica esplicativa della gestione previste dal nuovo art. 1130 bis c.c.

Il giudice di legittimità ha affermato al riguardo che i tre elementi richiesti dalla normativa per un corretto **rendiconto condominiale** "perseguono lo scopo di soddisfare l'interesse del condominio ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto e così, consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato" e che, "qualora il rendiconto non sia composto dai tre elementi, **parti inscindibili di esso**, ed i condomini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne l'annullabilità della delibera assembleare di approvazione dei bilanci (prescindendosi dal possibile esercizio del diritto dei singoli condomini di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa" (Cass. ord. del 20 dicembre 2018 n. 33038).

Restano interessanti in tema anche due recenti decisioni della Suprema Corte

La prima, riguardante il credito dell'amministratore per spese condominiali da lui anticipate si è ritenuto che detto credito "non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve però essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea del rendiconto consuntivo" (Cass. n. 3892/2017).

La seconda, concernente la necessaria diligenza dell'amministratore, quale mandatario del condominio, si è affermato che lo stesso "è tenuto, con riferimento alle somme detenute per

Registro di contabilità e rendiconto condominiale: le innovazioni della riforma del condominio

conto del condominio, nell'adempimento all'obbligo del rendiconto, a fornire la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto della somma incassata e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato sia adeguato o meno, ai criteri di buona amministrazione" (Cass., ord, n. 1186/2019, confermativa della sentenza di merito impugnata, nella quale, sulla base delle prove raccolte, si era ritenuta raggiunta la dimostrazione del versamento di una somma di pertinenza del condominio su di un conto corrente di gestione intestato all'amministratore e del suo successivo impiego per coprire passività condominiali).