

# I principi da seguire per la redazione del rendiconto condominiale

**Ultime del Tribunale di Milano sui principi da seguire per la redazione del rendiconto condominiale.**

Il Tribunale di Milano in una recente sentenza (Trib. Mi., sez. XIII civ., 15 luglio 2022, n. 6266, dott.ssa Folci) affrontava il caso di una condomina che impugnava una delibera assembleare perché, a suo dire, il consuntivo approvato era «non conforme alle regole di buona e corretta amministrazione».

Come ormai ben noto, l'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 10) cod. civ., è tenuto a «redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni».

Tale redazione non risulta soggetta a rigorose regole formali - quali ad esempio quelle vigenti per la redazione dei bilanci societari - ed è sufficiente che si attenga ai principi di ordine, correttezza e che, di fatto, venga approntato un documento chiaro e intelligibile.

Nella parte motivazione della sentenza citata, il Tribunale di Milano, richiamando alcune pronunce della Cassazione, rilevava che l'amministratore di condominio, nel redigere il rendiconto condominiale, deve indicare «correttamente le voci dell'attivo e del passivo così da consentire la immediata verifica da parte dei condomini della corrispondenza e della congruità rispetto alla documentazione relativa alle entrate ed alle spese (Cass. civ. Sez. II, 23/01/2007, n. 1405; Cass. civ. Sez. II, 28/04/2005, n. 8877)».

Nonostante, nel caso di specie, il consulente tecnico d'ufficio avesse evidenziato alcune carenze - in punto di chiarezza - nella (sola) situazione patrimoniale, il giudice meneghino rigettava la domanda della condomina (accertando la validità dell'assemblea), perché tali difetti «tenu-

**Art. 1130 c.c., co. 1, n. 10): l'amministratore è tenuto a «redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea, per la relativa approvazione, entro centottanta giorni»**

to conto della corretta e chiara redazione del bilancio consuntivo [...] e dei relativi prospetti contabili, non consentono di giudicare invalida, né sotto il profilo della annullabilità né, tanto meno, sotto il profilo della nullità, la delibera impugnata».

La sentenza esaminata, tuttavia, ad avviso di chi scrive, interpretava in modo eccessivamente estensivo la modifica della disciplina in seguito alla L. 11 dicembre 2012 n. 220 con l'introduzione dell'art. 1130-bis cod. civ. e le specifiche previsioni circa il contenuto e le modalità di redazione del rendiconto condominiale: indispensabili alla ricostruzione ed al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino.

Ai sensi di tale norma è previsto che «Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica». Esso si compone di: (i) un registro di contabilità; (ii) un riepilogo finanziario e (iii) una nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

L'attuale disciplina normativa non specifica se il rendiconto condominiale debba essere redatto secondo il criterio di cassa o quello di competenza. La giurisprudenza più recente (sia di merito che di legittimità) sembra orientata a favore del principio di cassa (ovvero anche di un cri-



terio "misto"), secondo il quale l'inserimento della spesa va annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettivo incasso.

Il criterio di competenza, invece, viene redatto sulla base dei costi e ricavi relativi al periodo a cui si riferisce, indipendentemente dal fatto che siano stati effettivamente pagati o incassati.

Secondo la Cassazione, «è il criterio di cassa, in base al quale vengono indicate le spese e le entrate effettive per il periodo di competenza, che consente di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune» anno per anno, e di poter raffrontare le entrate e le uscite preventive con quelle effettive (Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2011, n. 10153; Trib. Roma, 9 aprile 2020, n. 5969). La «mancata applicazione del criterio di cassa è idonea, ad inficiare sotto il profilo della chiarezza [...] il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non si evidenzia la reale situazione contabile» (Cass. civ., sez. II, 30 ottobre 2018, n. 27639).

In conclusione, la contabilità condominiale deve essere idonea a rendere intellegibili ai condòmini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova - attraverso i corrispondenti documenti giustificativi - dei frutti percepiti, delle somme incassate, degli esborsi fatti oltre che «di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il costo sia adeguato a criteri di buona amministrazione» (C.A. Palermo, sez. II, 24 giugno 2021, n. 1043).

## **Ultima del Tribunale di Roma sui principi da seguire per la redazione del rendiconto condominiale.**

Nella Sentenza n. 14958/2022, pubbl. il 13/10/2022, il Tribunale di Roma si è pronunciato sul caso di una spesa fatturata nel 2018 e inserita, dall'amministratore, nel consuntivo del 2019, ma che, secondo il condomino impugnante, avrebbe dovuto essere inserita nel consuntivo 2020, perché pagata in tale anno.

«Valutando pertanto le contestazioni esplicita-

te dagli attori è da premettere che il rendiconto che viene portato all'approvazione dell'assemblea non è un mero documento contabile contenente una serie di addendi, ma un atto con il quale l'obbligato - in questo caso l'amministratore - giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti, si che vi sono delle regole minime che debbono essere rispettate. Ed il bilancio, o meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale, non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione. La mancata applicazione del criterio di cassa (Cass. 10153111) è idonea ad inficiare, sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere, il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non si evidenzia la reale situazione contabile».

Nello specifico, il magistrato precisa:

«Avuto riguardo a tali principi, è palese la violazione del principio di cassa come determinata dall'avvenuto inserimento nel rendiconto della gestione condominiale del 2019, della fattura emessa dalla società srl, in data 31.12.2018, dell'importo pari ad 3.300,00, essendo stata la stessa pagata in data 18.09.2020. È pertanto evidente che il pagamento avvenuto e contabilizzato nel 2020 avrebbe dovuto far parte della gestione condominiale del 2020 e non nel consuntivo 2019. Di nessun rilievo, inoltre, appaiono le difese del Condominio che ha giustificato la contabilizzazione nel bilancio 2019 sul presupposto che alcuni condomini non avrebbero potuto accettare di vedere l'operazione contabilizzata nel futuro, anche in vista della necessità di alcuni che, dovendo vendere l'appartamento, avevano esigenza di far vedere ai nuovi acquirenti di aver saldato tutti i debiti di loro spettanza. Ed infatti, pur prescindendo dalla considerazione che un bilancio non può essere modellato su esigenze soggettive, nulla autorizza a ritenere l'effettiva esistenza di una provvista che avrebbe potuto estinguere il debito già nell'anno 2019».

(\*) Nicola A. Maggio  
Avvocato del Foro di  
Milano - Condominialista  
Responsabile del  
Presidio UNAI di Milano