

BILANCIO (?) CONDOMINIALE: orientamenti di legittimità recenti

Rendiconto condominiale e pretese del precedente amministratore cessato.

Cassazione civile sez. II, 17/02/2020, n. 3859.

Il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.p.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, questa perimetrazione definisce anche la ripartizione dell'onere della prova (questione che – com'è intuitivo- ha una diretta incidenza sulla formazione del rendiconto).

A) Sotto il profilo dell'onere della prova, infatti:

- l'amministratore che deve offrire la prova del fatto costitutivo del diritto azionato e, cioè, degli esborsi effettuati

- spetterà, quindi, ai condomini la prova del fatto estintivo-impeditivo del diritto reclamato dal mandatario-amministratore: quindi, saranno i condomini (e quindi il condominio) - quali mandanti a dover provare di aver già soddisfatto le pretese dell'amministratore. Ove ciò non avvenga – saranno, perciò, i mandanti-condomini a dover rimborsare le anticipazioni effettuate dall'amministratore, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte - (Cass. Sez. 2, 26/02/2019, n. 5611; Cass. Sez. 6-2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498).

B) Non è sufficiente, tuttavia, una semplice indicazione di massima delle anticipazioni, essendo, invece, necessario il bilancio sottoposto all'assemblea contenga la chiara e definitiva indicazione dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili: solo questa specifica indicazione può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892).

C) Non rileva l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente (all'atto del passaggio delle consegne). Perciò, il semplice conteggio di entrate ed uscite non costituisce prova idonea del debito nei confronti del condominio (e della nuova amministratrice) per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. In particolare, la sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498): l'amministratore non ha il potere di riconoscere (vincolando il condominio) il debito: solo l'assemblea (che può formare il "titolo esecutivo" costituito dal verbale di approvazione della spesa) e non l'amministratore può "disporre" efficacemente del diritto.

D) In termini più generali, dunque la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di

volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153)

ooo

Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, 25 febbraio 2020, n. 5062 precisa e ribadisce che il verbale passaggio delle consegne e l'approvazione del rendiconto non è non è riconoscimento di debito .

La Cassazione, come rilevato, decreta l'infondatezza del gravame, in quanto:

- costituisce orientamento più che consolidato (Cass. Sez. 2, 26 febbraio 2019, n. 5611; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498) quello in forza del quale il principio secondo cui, poiché il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del Condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il Condominio) che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita

- Solo una chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498 *"Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti dai prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e pertanto l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando invece all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore"*. ; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892 *"Il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute 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 condominiale del rendiconto consuntivo."*);

- a conferma, viene ribadito che l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente, ovvero anche un pagamento parziale, a titolo di acconto, di una maggiore somma, non costituiscono prove idonee del debito nei confronti dell'amministratore cessato da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498 cit.).

- la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazioni a poste passive specificamente indicate (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153 *"In materia di deliberazioni di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di*

riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate. Pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso“)

ooo

E sempre di pagamento del compenso (e di rimborso delle anticipazioni) in favore del cessato amministratore Cassazione civile sez. VI, 23/07/2020, n.15702.

Osserva (e ribadisce) la Corte che il credito dell'amministratore per il recupero – rimborso delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini,

Ribadita la ripartizione dell'onere probatorio nei termini già precisati dalle decioni soprarichiamate, la Corte passa ad esaminare il caso concreto, evidenziando quanto in appresso riportato.

a. era dunque l'amministratore a dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute

b. spettava, invece, all'assemblea il potere di approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali, ma solo una chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892).

- la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153)

- l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili; spetta, pur sempre, all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. - la sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498).

ooo

Cassazione civile sez. II, 26/08/2020, n.17767, anche se arriva a rigettare il ricorso per questioni di natura processuale (mancato rispetto del canone dell'autosufficienza), è interessante per la conferma della decisione assunta dai giudici del merito.

Rileva testualmente la Corte che la sentenza di primo grado era **errata** nella parte in cui, **in presenza** di un consuntivo regolarmente approvato dall'assemblea, ovvero del rendiconto reso dall'amministratore aveva ritenuto che la mancata indicazione di una specifica posta relativa, al credito per le anticipazioni dell'amministratore medesimo potesse escludere che l'approvazione del rendiconto avesse valore confessorio dell'esistenza del credito.

In pratica, secondo la Corte di Appello, non necessita l'evidenziazione – nel consuntivo - di un'apposita voce, che richiamasse un credito dell'amministratore, perché tale credito emergeva, per

semplice sottrazione aritmetica, dallo squilibrio tra le poste attive di versamento dei condomini e quelle passive dell'ammontare delle spese regolarmente pagate di cui al consuntivo

La decisione di merito (riassunta dalla Cassazione) non ha certo il carisma della consacrazione di legittimità (trattandosi, come detto, di semplice declaratoria di inammissibilità del ricorso), tuttavia costituisce un interessante spunto di riflessione.

ooo

Con la sentenza **Cassazione civile sez. VI, 15/12/2020, n. 28509**, pronunciando, ancora una volta in una controversia tra cessato amministratore e condominio: il verbale di assemblea è scrittura privata : limiti sull'efficacia probatoria -la Corte utilmente ritorna su principi consolidati in tema di natura ed efficacia probatoria della delibera assembleare.

Ritorna il problema della "variabilità del verbale": il Condominio ha proposto ricorso avverso la sentenza del Tribunale che – all'esito della conforme domanda proposta dall' ex amministratore - condannava (confermando la sentenza del G.d.P.) l' ente al pagamento degli importi a lui spettanti per compensi arretrati e spese anticipate.

Il Tribunale rigettava l'appello, rilevando che l' assunta alterazione del verbale dell'assemblea allegata nelle proprie difese dal Condominio, il quale aveva dedotto che la frase relativa al credito del cessato amministratore fosse stata aggiunta abusivamente in un secondo momento, con penna e grafie diverse rispetto al restante testo), configurasse un'ipotesi di "falsità materiale" (e non ideologica, come ritenuto dal primo giudice).

Sulla scorta di ciò, essendo il verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario (nonchè contenuto nel registro dei verbali delle assemblee), il Tribunale affermava che sarebbe occorsa la proposizione della querela di falso per superare l'efficacia probatoria del riconoscimento di debito in esso contenuto.

Il ricorso del Condominio, tuttavia, viene dichiarato inammissibile, in ragione delle seguenti considerazioni, di portata certamente sistemica.

1. il credito dell'amministratore per il recupero del compenso che gli spettava e delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.p.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini,

1.a. dovendo l'amministratore che agisce in giudizio fornire la dimostrazione dei fatti che costituiscono il fondamento di tali pretese (Cass. Sez. 2, 26/02/2019, n. 5611; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498)

1.b. è, peraltro, compito dell'assemblea quello di approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali, ma una chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892).

2. la decisione di merito ha affermato che il verbale della deliberazione assembleare costituiva idonea prova del credito dell'ex amministratore

3. il verbale di un'assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, ha natura di scrittura privata, rivestendo valore di prova legale quanto alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori (e non, dunque, quanto alla veridicità del contenuto della scrittura). In concreto:

3.a. il condominio non ha disconosciuto le sottoscrizioni apposte da presidente e segretario al verbale assembleare

3.b. tale verbale ha acquisito l'efficacia di cui all'art. 2702 c.c. (provenienza della dichiarazione da chi l'ha sottoscritta) per far venir meno il collegamento tra le dichiarazioni documentate e le firme, sulla base della deduzione che il verbale fosse stato abusivamente alterato dopo la sua chiusura, occorreva la proposizione di querela di falso, costituendo questa l'unico strumento giuridico idoneo a

fare accertare che il contenuto parziale o totale delle dichiarazioni verbalizzate fosse stato aggiunto posteriormente alla sottoscrizione.

4. La rilevabilità *ictu oculi* dell'assunta alterazione, può rilevare sotto il profilo della superfluità indagini istruttorie diverse dall'esame del documento e dalla considerazione di fatti la cui certezza sia fuori discussione, può (Cass. Sez. 2, 11/08/1990, n. 8230; Cass. Sez. 2, 07/05/2018, n. 10874)

4.1. al più esonerare dalla indicazione degli elementi e delle prove della falsità, ex art. 221 c.p.c., comma 2,

4.2. ma non certo dalla proposizione della querela di falso.

***** ***** *****

Trasparenza contabile: il diritto di accesso ai documenti.

Di trasparenza e di obbligo dell'amministratore di rendere disponibile (per il c.d. "autocontrollo") la documentazione contabile, anche se lo richiede un solo, singolo condomino, si occupa Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 20 febbraio 2020, n. 4445.

Pone(e ribadisce) la Corte due principi fondamentali tra loro complementari:

a. il principio generale, correttamente invocato, in forza del quale: "in tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contrario ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)" (Cass. n. 19210 del 2011; conf. Cass. n. 8460 del 1998; Cass. n. 15159 del 2001): principio di buona fede e collaborazione

b. e la sua concreta applicazione, avendo al Corte di merito trascurato il contestuale ammaestramento, secondo il quale "il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e che a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza della quale i condomini siano informati. Con il che, deve ritenersi che a fronte della richiesta del condomino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova (che nella specie non risulta assolto) della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente" (Cass. n. 19210 del 2011, cit.; con. Cass. n. 19800 del 2014; Cass. 19799 del 2014).

ooo

- impugnazione di delibera assembleare ed esibizione della documentazione contabile -

Ma la trasparenza contabile ha una diretta rilevanza anche laddove va ad intersecarsi con la possibilità di costituire ragione per integrare motivo di impugnazione della delibera. Della questione si occupa Cassazione civile sez. IV, 28/07/2020, n.15996

Ribadisce la Corte

1. l' art. 1129 c.c., comma 2, introdotto con la L. n. 220 del 2012, prevede espressamente che l'amministratore debba comunicare il locale dove si trovano i registri condominiali, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, possa prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata

2. l' art. 1130 bis c.c., in tema di rendiconto, faculta i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari a prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa.

Questi due ancoraggi normativi vanno, tuttavia, coordinati con l' orientamento interpretativo (mantenuto fermo: Cass. Sez. 6 - 2, 18/05/2017, n. 12579; Cass. Sez. 2, 21/09/2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29/11/ 2001, n. 15159; Cass. Sez. 2, 19/09/2014, n. 19799), secondo cui la vigilanza ed il controllo, esercitati dai partecipanti essenzialmente, ma non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, non devono mai risolversi in un intralcio all'amministrazione, e quindi non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c.

La sentenza ha uan portata sistemica:

1. dall'art. 1129 c.c., comma 2, e art. 1130 bis c.c., si trae conferma che la facoltà del singolo condomino di richiedere e di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, quindi, vieppiù al momento del rendiconto annuale e dell'approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), al fine di prenderne visione e di estrarne copia dai documenti, senza onere alcuno di specificare le ragioni della richiesta, rimane correlata, come detto, al rispetto di principi di correttezza, gravando sul condomino istante l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito di esercitare detta facoltà (Cass., Sez. 2, 28/01/2004, n. 1544; Cass. Sez. 2, 19/05/2008, n. 12650)
2. il dovere di collaborazione imposto all'amministratore trova, dunque, la sua giustificazione nel diritto dei condomini alla trasparenza e comprensibilità della gestione condominiale, e quindi al controllo effettivo sull'operato dell'amministratore
3. l'obbligo di informazione posto in capo all'amministratore ed il corrispettivo diritto di essere informato del singolo condomino ha, quindi, ad oggetto, i fatti storici che abbiano prodotto entrate ed uscite di denaro per effetto della gestione svolta, con la relativa documentazione di spesa, in maniera da lasciar ricostruire i rapporti di dare ed avere.
4. l'indagine sulla correttezza dell'esercizio del diritto di accesso alla documentazione contabile da parte del singolo condomino e del conseguente adempimento prestato dall'amministratore alla richiesta di esibizione costituisce accertamento di fatto riservato al giudice del merito, soggetto unicamente al controllo da parte della Corte di cassazione nei limiti di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, restando perciò inammissibili le critiche che la ricorrente svolge al riguardo.

Da ciò (facendo ricorso, attraverso il canone della diligenza collaborativa) a quella che – nei fatti – si manifesta come una sorta di sanatoria per raggiungimento dello scopo, il rigetto (meglio, la declaratoria di inammissibilità del ricorso).

ooo

Sul dovere di trasparenza e di sollecitazione di una partecipazione assembleare “informata” pronuncia Cassazione civile sez. II, 05/10/2020, n.21271, ribadendo che quello del condomino non è un arbitrio potestativo e deve, in ogni caso, rispettare il canone della buona fede e correttezza contrattuale. La sentenza è così massimata: *L'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione; non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e*

senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione.

Il giudice del merito rilevava che la mancata comunicazione preventiva del bilancio avrebbe *leso il diritto del singolo condominio ad un'informazione generica*, non ponendolo in condizione di partecipare all'assemblea con un'adeguata conoscenza delle questioni in discussione.

La Cassazione rileva come tale affermazione si poneva in contrasto con consolidati principi, costituenti *jus receptum*:

- l'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione (Cass. 21966/2017; Cass. 15587/2018)
- non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare (oggi: *rendiconto condominiale*, composta da: *registro di contabilità; riepilogo finanziario; nota sintetica esplicativa*), non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione,
- fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione (Cass. 19210/2011; Cass. 19799/2014)
- se tale richiesta non è stata avanzata, il singolo condomino non può invocare l'illegittimità della successiva delibera di approvazione per l'omessa allegazione dei documenti contabili all'avviso di convocazione dell'assemblea, ma può impugnarla per motivi che attengano esclusivamente alla modalità di approvazione o al contenuto delle decisioni assunte (Cass. 25693/2018).

L'accoglimento di questo motivo (e la sostanziale conferma di quanto deciso dai giudici di primo grado) determina la necessità di un nuovo esame del merito della controversia, da parte del giudice del gravame.

***** ***** *****

rendiconto, gravi irregolarità e validità della delibera assembleare

Di particolare interesse la pronuncia di Corte di Cassazione, sez. II Civile, sez. II, 05/11/2020, n. 24761, così massimata: *Le gravi irregolarità nella gestione del condominio e nella stesura del bilancio, ove presenti, non comportano necessariamente invalidità della delibera assembleare, ma possono tutt'al più integrare delle cause valide per domandare la revoca dell'amministratore di condominio.*

I giudici del merito respingevano l'opposizione alla delibera assembleare, con la quale in condomino si doleva che le gravi irregolarità nella gestione del condominio si riverberassero sulla delibera che ratificasse, per così dire, la condotta dell'amministratore.

Il ricorso è rigettato e la Corte, al proposto, pone i seguenti ammaestramenti:

- contestava, poi, l'opponetene la regolarità contabile del bilancio condominiale approvato dalla delibera impugnata, censura che la Corte rigetta rilevando che:
 - l'art. 1129 c.c., comma 7, sull'obbligo per l'amministratore di far transitare le somme ricevute o erogate su uno specifico conto corrente, è stato introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, è entrato in vigore il 18 giugno 2013, e non può perciò essere invocato per sostenere l'invalidità di una delibera assembleare approvata il 12 aprile 2012
 - non è suscettibile di controllo da parte del giudice, attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c., la gestione del conto corrente condominiale tenuta dall'amministratore (cfr. Cass. Sez. 2, 20/06/2012, n. 10199 *Il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al*

controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità. Ne consegue che non è suscettibile di controllo da parte del giudice, attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c., l'operato dell'assemblea condominiale in relazione alla questione inerente alla mancata apertura di un conto corrente intestato al condominio, su cui depositare da parte dell'amministratore le somme ricevute, attenendo la stessa all'opportunità o alla convenienza dell'adozione delle modalità della gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni.), trattandosi, piuttosto di motivo eventuale di grave irregolarità che comporta la revoca dello stesso.

- anche l'art. 1130 c.c., n. 6 sulla tenuta del registro di anagrafe condominiale è entrato in vigore il 18 giugno 2013, non può perciò essere invocato per sostenere l'invalidità di una delibera assembleare approvata il 12 aprile 2012, nè l'inottemperanza di tale obbligo può essere dedotta come vizio in sede di impugnativa ex art. 1137 c.c., trattandosi piuttosto, ancora una volta, di motivo eventuale di grave irregolarità che comporta la revoca dell'amministratore.
- per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti, nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità, restando perciò escluso ogni sindacato giudiziale sulla consistenza degli esborsi o sulla convenienza delle scelte gestionali (Cass. II, 4 marzo 2011, n. 5254; Cass. II, 20 aprile 1994, n. 3747; Cass. VI-2, 17 agosto 2017, n. 20135; Cass. II, 27 gennaio 1988, n. 731).
- se ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), senza neppure l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), l'esercizio di tale facoltà non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione, nè rivelarsi contraria ai principi di correttezza (Cass. II, 21 settembre 2011, n. 19210; Cass. 29 novembre 2001, n. 15159; Cass. II, 26 agosto 1998, n. 8460)
- per la validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale (Cass. II, 23 gennaio 2007, n. 1405; Cass. II 7 febbraio 2000, n. 9099; Cass. II, 20 aprile 1994, n. 3747) non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società; è invero sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi,
 - non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate,
 - nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti,
 - ma anche 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 conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione,
 - neppure si richiede che le voci di spesa siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativae ciò comunque alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito e che non è denunciabile per cassazione alla stregua dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n.

la finale validazione del rendiconto è sempre (e solo) atto dell'assemblea.

La pronuncia di Corte di Cassazione, sez. VI Civile, ordinanza 9 febbraio 2021, n. 3043 si occupa di una fattispecie non ricorrente (riparto residuo attivo), confermando, tuttavia, un principio di ordine generale, di cui spesso ci si dimentica: solo l'assemblea, infatti, l'assemblea è l'organo "politico" di gestione del condominio (l'amministratore, secondo la nota sentenza Cassazione civile sez. un., 06/08/2010, n.18331 è esecutore delle delibere dell'assemblea). Del resto, è noto che secondo la nota sentenza Corona Cassazione civile sez. un., 08/04/2008, n.9148 l'amministratore convoglia in sé una serie di singoli mandati e ciascun condomino lo legittima, nei limiti dell'estensione della sua proprietà solitaria..

La materia del contendere riguardava la *ripartizione dei proventi delle locazioni del lastrico di copertura del grattacielo condominiale, concesso in uso a diverse compagnie telefoniche per ubicarvi impianti ripetitori dei segnali audio.*

L'assemblea suddivideva le rendite derivanti dai canoni di locazione *in compensazione degli importi dovuti a titolo di contributi da ciascun condomino in ragione dei millesimi di proprietà* ed abbatteva ciascuna spesa in misura corrispondente al rapporto entrate-spese (nella specie, le entrate-canoni – corrispondevano al 55 ,61% delle spese), ogni spesa è stata così abbattuta in misura di tale percentuale.

La condomina opponente (cui erano attribuiti 308 millesimi) si doleva del fatto di essersi vista attribuire le rendite provenienti dalla locazione delle parti comuni solo in relazione a quanto detratto per far fronte alle spese, con violazione dei criteri legali di riparto.

I giudici del merito rigettavano le domande dell'opponente la Corte condivideva la decisione assunta, rilevando che:

- l'art. 1135 c.c., comma 1, n. 3), attribuisce all'assemblea la competenza non solo all'approvazione del rendiconto, ma anche all'impiego del residuo attivo della gestione
- di tale eventuale saldo attivo, pur riferibile ai singoli condomini, l'assemblea (anche, quindi, contro la volontà ei singoli condomini) può perciò disporre a maggioranza per finalità condominiali, - - ove l'assemblea dovesse opzionare una scelta di tal fatta, essa non sarebbe suscettibile di sindacato in sede di impugnazione giudiziale, pacifico essendo che non si può ammettere il sindacato di legittimità dell'autorità giudiziaria sul merito delle delibere assembleari inerenti all'impiego dell'attivo di gestione
- venendo al caso concretamente sottoposto all'esame della corte, risulta che laddove la rendita provenga dai canoni di locazione di parti comuni, insorge in capo a ciascun condomino un credito corrispondente alla rispettiva quota millesimale.
- non è comunque causa di invalidità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto la circostanza che in essa si provveda all'impiego degli eventuali attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condomini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi (arg. da Cass. Sez. 2, 07/07/1999, n. 7067; Cass. Sez. 2, 28/08/1997, n. 8167; Cass. Sez. 2, 25/11/1975, n. 3936).

Significativo (e paradigmatico, per evidenziare l'irrelevanza pratica dell'adozione di uno e dell'altro criterio) l'esempio pratico sviluppato dalla Corte: *a fronte di spese generali di gestione pari a Euro 1.000,00 da ripartire ex art. 1123 c.c., comma 1, e di proventi attivi pari a Euro 500,00, nulla cambia per il condomino titolare di quota di proprietà pari a 308 millesimi se allo stesso siano dapprima corrisposti Euro 154,00 come quota dei proventi e poi richiesti contributi pari ad Euro 308,00, oppure se, ridotta dapprima la spesa da ripartire ad Euro 500,00 (Euro 1.000,00 di voci di*

uscita - Euro 500,00 di voci di entrata), gli venga direttamente intimato di contribuire per l'importo di Euro 154,00.

Da tale percorso argomentativo scaturisce il seguente principio di diritto:

In tema di condominio negli edifici, non è causa di invalidità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto presentato dall'amministratore la circostanza che in essa si provveda all'impiego degli attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condomini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi, non pregiudicando tale decisione, espressione del potere discrezionale dell'assemblea, nè l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, nè il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma, perché compensata dal corrispondente minor addebito degli oneri di contribuzione alle spese.

***** ***** *****

A mo' di sintesi: trasparenza contabile e principio di cassa

E' una di quelle decisioni che possono essere definite sistemiche quella resa da Corte di Cassazione, sez. VI Civile 15 febbraio 2021, n. 3847 in tema di opposizione a decreto ingiuntivo, verbale di approvazione quale titolo esecutivo, trasparenza contabile e messa a disposizione dei giustificativi di spesa; bilanci e criterio di cassa e riporto ultra-annual (di precedenti esercizi).

Si discuteva della validità di un decreto ingiuntivo opposto, di cui l'opponente contestava la legittimità.

Ragione fondamentale di rigetto dell' opposizione (confermata in sede di legittimità) si sostanzava nel rilievo in forza del quale l' opponente non aveva impugnato la deliberazione di approvazione del rendiconto, di per sé pienamente idonea a comprovare il credito del condominio dedotto in sede monitoria.

Come motivo fondamentale motivo di ricorso veniva dedotta la violazione dell'art. 63 disp. att. c.c. e dell'art. 1135 c.c., sostenendo l'erroneità della sentenza impugnata per aver la Corte d'appello riconosciuto alla delibera impugnata la natura di titolo esecutivo anche con riguardo alle gestioni pregresse.

Le ragioni del rigetto si sviluppano nel seguente percorso motivazionale.

§

Uno dei motivi di opposizione riguardava la mancata partecipazione del condomino all'assemblea.

Rileva la Corte (arg. da Cass. Sez. 2, 01/08/2006, n. 17486):

- la mancata presenza del condomino all'assemblea può essere, al più, ragione che comporta la decorrenza del termine perentorio di trenta giorni, di cui all'art. 1137 c.c., comma 2, dalla data di comunicazione della deliberazione,

- ma mai può essere addotta come oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo chiesto per conseguire il pagamento delle spese deliberate dall'assemblea

- per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c. (Cass. Sez. 2, 31/05/1988, n. 3701; Cass. Sez. 2, 14/07/1989, n. 3291; Cass. Sez. 2, 20/04/1994, n. 3747; Cass. Sez. 2, 04/03/2011, n. 5254), la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., comma 2, non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera (Cass. Sez. 2, 31/05/1988, n. 3701; Cass. Sez. 2, 14/07/1989, n. 3291; Cass. Sez. 2, 20/04/1994, n. 3747; Cass. Sez. 2, 04/03/2011, n. 5254).

Il fatto che l'impugnazione (demolitoria) sia, fatta eccezione per l'ipotesi di nullità, soggetta ad un potenziale consolidamento (se non impugnata nei trenta giorni dall'adozione – per i presenti dissenzienti o astenuti - e dalla comunicazione – per gli assenti-) ed a contenuto "limitato", cioè,

solo per ragioni di legittimità (contrarietà a legge o a regolamento), ha una diretta rilevanza con specifico riguardo all'approvazione del rendiconto:

- dalla sua approvazione (Cass. Sez. 2, 05/11/1992, n. 11981), per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dall'art. 1137 c.c., comma 1 discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione contributiva in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio

- a tal fine – d una volta che tale “vincolatività” si sia legittimamente realizzata, osserva la Corte (Cass. Sez. 2, 22/02/2018, n. 4306), è irrilevante la "partecipazione" o un "idoneo atto ricognitivo del singolo condomino"

- quindi (Cass. Sez. 2, 23/05/1981, n. 3402) l'approvazione è “alternativa” alla dimostrazione documentale del credito: una volta, perciò, che il bilancio consuntivo sia stato approvato con la maggioranza prescritta dalla legge, l'amministratore, per ottenere il pagamento delle somme risultanti dal bilancio stesso, non è tenuto a sottoporre all'esame dei singoli condomini i documenti giustificativi,

- semmai, i documenti contabili possono essere controllati dai condomini prima dell'approvazione del bilancio,

- quella che va radicalmente esclusa è la possibilità di attribuire ad alcuni condomini la facoltà postuma di contestare i conti, rimettendo così in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza .

§

E qui la Corte si sofferma (e sembra una delle prime pronunce sul punto) sulla norma dell'art. 1130 bis c.c., che introduce il **rendiconto condominiale**, stabilendo che esso si compone di tre elementi:

- *registro di contabilità*
- *riepilogo finanziario*
- *nota esplicativa della gestione (con indicazioni dei rapporti in corso e delle questioni pendenti)*

E' noto che esso deve contenere le "*le voci di entrata e di uscita*" (e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve).

Il dato normativo così sintetizza quello che era, in passato, definito come immediata intelligibilità e chiarezza ed informalità di esposizione: i dati contabili giustificativi più spora richiamati, debbono essere tali da consentire l' *immediata verifica*.

Dice (testualmente) la corte come tali dati debbano riferirsi ed evidenziare proprio gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto alle relative manifestazioni finanziarie, nonché "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio", con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo qui riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale.

E' proprio il richiamo a tale arco temporale che legittima, secondo la Corte, l' invocabilità del cosiddetto "principio di cassa", in forza del quale i crediti vantati dal condominio verso un singolo condomino vanno inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento (arg. da Cass. Sez. 2, 04/07/2014, n. 15401 "*In tema di condominio negli edifici, qualora il rendiconto annuale sia redatto secondo il criterio di cassa, i crediti vantati da un singolo condomino vanno inseriti non nel bilancio relativo al periodo in cui gli stessi siano stati semplicemente avanzati, ma nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento.*").

Quel che qui interessa rilevare è la riaffermazione della legittimità del criterio del riporto di esercizio (anche se – va ribadito- proprio il nuovo testo impone la necessità di distintamente riportare le singole voci, riferite all'anno dell'accertamento). Infatti è richiesto:

- a. l' inserimento in un determinato esercizio dei condomini morosi per il pagamento delle quote condominiali
- b. gli importi da ciascuno dovuti
- c. quindi, ove tali pregresse morosità, ove rimaste insolte, devono essere riportate altresì nei successivi anni di gestione, costituendo esse (c.1.) non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, (c.2.) anche una permanente posta di debito di quei partecipanti nei confronti del condominio.

Questo percorso si giustifica in forza del c.d. principio di continuità, che impone di partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente, salvo che non sia intervenuta rettifica dei dati con *sentenza passata in giudicato*, nel qual caso l' unico obbligo dell' amministratore è quello di *apporre al rendiconto impugnato le variazioni* imposte dal giudice, con conseguente necessità di modificare di conseguenza i dati di partenza del bilancio successivo.

Il che farebbe intendere che il bilancio (anche nel caso di accertamento giudiziale della non debenza di singole voci di spesa) resta imm modificabile, una volta che l'assemblea l'abbia approvato e, semmai, si dovrà modificare e rettificare il successivo bilancio, secondo il canone, appunto, della continuità. Impostazione, osserva la Corte, che non trova limite (né deroga) al c.d. limite della dimensione annuale della gestione condominiale: tale regola vale ad *impedire, piuttosto, la validità della deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese* (Cass. Sez. 2, 21/08/1996, n. 7706: *Il disposto degli art. 1129 (nomina annuale dell'amministratore), 1135, n. 2 (preventivo annuale di spesa), 1135, n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate) del c.c. configura una dimensione annuale della gestione condominiale, sicché è nulla la deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione. (Nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha confermato la sentenza del merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione condominiale con la quale era stato così approvato a maggioranza: continuare a versare le quote relative al fondo di riserva per l'anno 1988 e per i prossimi cinque anni, pari ad una quota condominiale trimestrale per ogni anno, che dovrà essere versata entro il 30 maggio di ogni anno).*).

Questo, dunque, il principio di diritto affermato:

Il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolte (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (cfr. Cass. Sez. 2, 25/02/2014, n. 4489).

Quindi, passando al concerto, l'impugnazione proposta è stata giustamente rigettata, proprio perché l'assemblea aveva (più che correttamente, fa intendere la Corte) approvato il rendiconto di esercizio che comprendeva il riferimento (ed il riporto) anche per le gestioni pregresse.

***** ***** *****

IL BILANCIO CONDOMINALE: orientamenti di merito e linee-guida

Considerato che i “nuovi” criteri contabili e di redazione del bilancio posti dall'art. 1130 bis c.c. sono entrati in vigore dal 18 giugno 2013 (cioè, per tutti gli esercizi iniziati dopo tale data), è immediatamente percepibile la ragione per cui non particolarmente ricca è la giurisprudenza di legittimità, mentre utili spunti si rinvergono nella giurisprudenza di merito.

[I]. 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. Si compone di un **registro di contabilità**, di un **riepilogo finanziario**, nonché di una **nota sintetica esplicativa** della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

[II]. L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

*

Una premessa: possiamo dire esser pienamente confermato il principio in forza del quale anche dopo la novella l. 220/2012 è principio assolutamente incontestato (ci si può limitare ad invocare – a sostegno – tra le molte, Cass. 14 febbraio 2017 n° 3892) quello in forza del quale **il bilancio condominiale non solo non deve rispettare i dettami formali del bilancio societario** (e, quindi, anche l'eventuale revisione deve svilupparsi secondo tale specifica connotazione), ma deve essenzialmente rispondere al criterio dell' intelligibilità delle voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, al fine di poter fornire la prova (ove necessario e richiesto) dell'entità e delle causali degli esborsi (fine che, sia detto incidentalmente, nel caso di specie appare pienamente soddisfatto). Ulteriore “canone” è costituito (da ultimo, Cass. 21. 06.2018 n° 16387) dal principio secondo il quale “spetta ... all'assemblea il potere di approvare, con il conto consultivo, gli incassi e le spese condominiali”. La sentenza prosegue nel rilevare che “... una chiara indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito nei confronti del precedente amministratore” (evocandosi, al proposito Cass. 2012/8498 e 2017/3892).

Costituisce – del resto- “diritto vivente” quello in forza del quale:

a. l'indicazione (anche per relationem) dei compensi nonché delle voci di spesa (e delle anticipazioni) e, comunque, la loro approvazione (anche successiva) da parte dell'assemblea esclude la ricorrenza delle “gravi irregolarità” (e/o dell'inadempimento dell'amministratore): così Trib. Milano 02.10.2015 n° 2486;

b. anche nel caso in cui sussistano asseriti prelievi ingiustificati, da un lato, può, comunque, esser affermata la sussistenza di un credito restitutorio verso l'amministratore, sulla base del semplice (ancorchè rigoroso) raffronto tra le somme corrisposte e debiti verso terzi e fornitori, accompagnato a quella sulla verifica dei versamenti; dall'altro, va esclusa la configurabilità (in capo all'amministratore) di un credito restitutorio in favore del condominio per malagestio ove si accerti l'assenza di passività e l'assoluta equivalenza di prelievi e pagamenti, sostanzialmente affermandosi che il conseguente “equilibrio di cassa” integra indice di corretta gestione, escludendosi, per l'effetto - e finché il condominio non fornisce la prova contraria - la sussistenza di indebite appropriazioni (cfr. Tribunale Milano, 11.03.2016 ne Il Sole 24 Ore 15.06.2012);

c. più in generale, la già citata, Cass. 2017/3892 (nel solco, peraltro, di un consolidato orientamento sul carattere non assimilabile, sotto il profilo valutativo del bilancio condominiale al regime, ben più rigoroso, dei bilanci societari) precisa che l'approvazione del rendiconto “ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste passive specificatamente in esso indicate” (a

conferma: Cass. 10135/2011 e 3447/2011) ed integra, nei fatti, una sorta di “presentazione del rendiconto”.

*

Il compenso (extra), comunque non preventivamente definito

Il problema dell'accettazione e al rilevanza dell'approvazione del rendiconto.(accettazione e preventiva comunicazione).

1. Tribunale Perugia, 27/06/2019, (ud. 24/06/2019, dep. 27/06/2019), n.1035_____

L'amministratore conveniva in giudizio il condominio, chiedendone la condanna a corrispondergli il compenso che riteneva dovuto in relazione ai lavori di straordinaria amministrazione, pari alla percentuale (2%) indicata nel preventivo di gestione approvato dal condominio,

- non vi era preventivo sottoscritto e allegato al verbale di assemblea, preventivo neanche richiamato nel verbale di assemblea medesimo.

- i lavori non risultano eseguiti e, prima ancora, non deliberati.

Le ragioni del rigetto:

a. la natura negoziale dell'accordo, in tema di compenso extra in favore dell'amministratore, impone che per il relativo riconoscimento sia dimostrato in giudizio, e nelle forme ad esso consone, l'effettiva attività posta in essere.

b. la legittimità di un tale riconoscimento economico discende dal fatto che l'amministratore svolge un'attività piuttosto gravosa, parallela a quella ordinaria, non badando solamente alla tenuta della mera contabilità: quindi il diritto alla esazione è subordinato alla prova della effettiva attività posta, prova che nella fattispecie difetta in toto.

-

2. Tribunale di Bari terza civile 13.01.2020, sempre in tema di compenso extra, sotto il profilo dell'eccezione di inadempimento: si contestava all'amministratore il “grave inadempimento”, chiedendo il ristoro del danno da “compensare” con il compenso.

- il dedotto inadempimento, osserva il Tribunale (in particolare la travisa presentazione dei bilanci) non era stato ritenuto grave dall'assemblea, che aveva comunque approvato i bilanci (comprensivi delle somme contabilizzate come compenso dovuto all'amministratore).

- il Tribunale riconosce all'amministratore uscente (pur in difetto di espressa pattuizione) anche il compenso dovuto per c.d. passaggio consegne (“predisposizione della documentazione da consegnare all'amministratore subentrante) perché “riconosciuto all'amministratore con l'espressa accettazione da parte dell'assemblea condominiale del regolamento tra amministratore ed assemblea, denominati “patti chiari in condomino”, confermato in ogni successiva approvazione di bilancio consuntivo.

*

Compenso nomina ed approvazione assembleare.

1. Tribunale Udine sez. I, 19/08/2019, (ud. 11/08/2019, dep. 19/08/2019), n.1015

1.a.

Il condominio contestava la pretesa dell'amministratore di ricevere il compenso per l'attività svolta in favore del condominio, che si opponeva adducendo che il professionista non comunicava l'accettazione dell'incarico, nè specificava il proprio compenso, né, infine, inviava il tariffario; nel merito (ma è questione che qui non interessa) sviluppava contestazioni sulle modalità di svolgimento dell'incarico.

Si deduceva, quindi, la nullità della nomina.

-Il Tribunale rigetta l'eccezione rilevando che “è evidente che una corretta interpretazione della norma deve portare a ritenere che l'accettazione della nomina possa avvenire per fatti concludenti e

che il contratto di mandato si possa perfezionare con la delibera con la quale l'assemblea nomina l'amministratore ed accetta la proposta da quest'ultimo avanzata". Infatti, vi sono due ipotesi:

a. è l'amministratore - spesso a seguito di richiesta da parte di uno o più condomini - ad avanzare al Condominio la proposta di stipulazione del contratto di mandato o, comunque, a manifestare interesse e disponibilità ad assumere l'incarico

b. la proposta di stipulazione del contratto di mandato, con anche l'indicazione del compenso, venga avanzata dallo stesso Condominio nei confronti dell'amministratore previa delibera assembleare. In questo caso deve essere l'amministratore ad accettare la proposta e opera, anche in questo caso, il principio consensualistico.

Quindi: si deve "escludere un'interpretazione restrittiva dell'art. 1129, comma 2, c.c. che preveda, quale unica forma di accettazione da parte dell'amministratore della propria nomina o rinnovo, il ricorso ad un'accettazione espressa".

1.b.

* Sulla definizione preventiva del compenso e sulla sua preventiva individuazione

Il dato letterale, dice il tribunale, è tranchant e non lascia spazio ad altre interpretazioni.

- viene inderogabilmente richiesto all'amministratore, all'atto dell'accettazione della sua nomina o conferma, di specificare in modo analitico l'importo del suo compenso per l'attività che andrà a svolgere, sia per la gestione ordinaria che per quella straordinaria

- questo al fine di garantire la massima trasparenza ai condomini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato

- così anche giurisprudenza di merito (Tribunale Milano, sez. XIII, 3.4.2016 n. 4294), secondo la quale deve ritenersi "nulla la nomina dell'amministratore di condominio - con conseguente **nullità della delibera in parte qua** - in assenza della **specificazione analitica del compenso** a quest'ultimo spettante per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c.. Tale norma, che mira a garantire la massima trasparenza ai condomini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, si applica sia nel caso di prima nomina dell'amministratore che nel caso delle successive riconferme" (conf. Tribunale di Roma, Sez. V, n. 19264 del 10.10.2018, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Sez. IV, n. 378 del 29.1.2018, Tribunale di Milano, Sez. XIII, n. 828 del 23.1.2018, Tribunale di Massa del 6.11.2017).

* Ma anche qui – per escludere la nullità – vale il richiamo ai "fatti concludenti" (quindi al ruolo che svolge – in concreto – l'approvazione del rendiconto e la delibera assembleare conseguente):

- è vero, dice il Tribunale, che nel verbale di nomina non vi è alcun cenno al compenso richiesto dall'amministratore per l'attività da svolgere, nè alcun generico riferimento (che non sarebbe stato comunque sufficiente) alle condizioni economiche esposte per il passato.

- tuttavia "dall'istruttoria sono emersi una serie di elementi probatori che portano a ritenere che l'amministratore abbia, invece, specificato analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso e, precisamente, a mezzo del tariffario, e che tale tariffario sia stato portato a conoscenza dei condomini al momento della conferma dell'amministratore":

- nel verbale viene dato atto della nomina espressamente richiamando nella delibera il tariffario dello studio.

- tale emergenza non risulta contestata dai condomini in assemblea, nè risultano verbalizzate contestazioni o richieste di chiarimenti

- la teste dipendente ha affermato di aver personalmente predisposto il tariffario di parte convenuta e di averlo inserito nel registro dei verbali

- l'assemblea, all'unanimità dei presenti, ha approvato il bilancio consuntivo ed il bilancio preventivo con ivi indicati gli importi e le spese per il compenso dell'assemblea; tali delibere non risultano essere state impugnate dai condomini.

*

Le c.d. gravi irregolarità e voci di bilancio

Ovvio che la cui sede di naturale manifestazione è, intuitivamente, proprio il bilancio e voci di bilancio.

Il Tribunale di Catania (dec. 11.4.2019 R.G. 409/2019) rigetta la richiesta di revoca dell'amministratore per gravi irregolarità

-violazione dell'art. 1129 comma 9 c.c., per non aver coattivamente riscosso le somme dovute da alcuni condomini morosi, entro i sei mesi dalla chiusura dell'esercizio.

- il "fatto", in sé e per sé considerato, è incontestato: tuttavia non può ritenersi sussistente la "grave irregolarità" contestata, in quanto:

a. l'amministratore ha dimostrato di aver inviato nel corso degli anni atti di messa in mora con conseguente interruzione del termine prescrizione;

b. la gestione condominiale non ha – comunque- subito pregiudizio alcuno, in quanto

b.1. si trattava di debiti per importi non rilevanti

b.2. vi erano stati dei pagamenti parziali

b.3. i debiti effettivi non erano stati mai posti a carico degli altri condomini, ma erano sempre stati riportati nei bilanci consuntivi come debiti da riscuotere

Non può – quindi- concretamente parlarsi di "grave inadempimento.

- Tribunale di Massa (R.G. 2038/2018 v.g.) con il decreto 20.05.2019.

Rilevano:

- la destinazione "finalistica" del rendiconto

- il bilancio (inteso come impiego di spesa) è attributo esclusivo dell'assemblea

La massima: Non può essere ascritta a grave irregolarità, idonea alla revoca ex art. 1129 c.c., la condotta dell'amministratore che erroneamente abbia imputato - in maniera chiara e trasparente - ad un singolo condomino una spesa non dovuta, specie ove tale condotta sia avallata dall'assemblea che abbia approvato quel rendiconto.

La "grave irregolarità" si sarebbe sostanziata nell' errata imputazione a carico di un singolo condomino di alcune spese, come spese personali.

- trattandosi di procedimento camerale - non si applica la condizione di procedibilità della mediazione obbligatoria

- l' art.1129 c.c. contiene un'elencazione non tassativa delle gravi irregolarità, rigetta la domanda del condominio

Si tratta quasi di una linea – guida

- non basta il semplice errore o la mera disattenzione, anche colpevole, ad integrare grave irregolarità

- non può essere ascritta a grave irregolarità, idonea alla revoca ex art 1129 c.c., la condotta dell'amministratore che – seppur erroneamente - abbia imputato – in maniera chiara e trasparente – ad un singolo condomino una spesa non dovuta, specie ove tale condotta sia avallata dalla assemblea che abbia approvato quel rendiconto.

. vi sono, quindi, due canoni (chiarezza e trasparenza) da rispettare rigorosamente:

a. enucleazione chiara e trasparente delle singole voci di spesa (in modo che esse possano trovare "giustificazione", anche sotto il profilo della buona fede gestionale)

b. l'avvallo e la legittimazione della condotta da parte dell'assemblea (che si sostanzia nell'approvazione del rendiconto).

c. per aversi "grave irregolarità"

- non è sufficiente un mero errore di tipo contabile,

- perché la discrasia contabile può essere eliminata con l'ordinaria azione giudiziale (impugnazione delibera)

- rimedio è certamente esperibile, laddove l'amministratore imputi al singolo, peraltro in maniera assolutamente chiara, identificabile e trasparente, seppur erronea, spese (si trattava, in concerto, delle competenze del legale che ha predisposto il sollecito di pagamento o il fondo spese, corrisposto allo stesso difensore, per la richiesta di decreto ingiuntivo)

L chiarezza della rendicontazione esclude la grave irregolarità: nel caso concreto, risulta rispettato il requisito della "trasparenza":

* l'importanza del rendiconto (e della sua corretta e trasparente redazione): tutte le somme contestate dal ricorrente appaiono specificamente indicate e documentate nei rendiconti e nei documenti contabili giustificativi approvati dalla assemblea: il vizio è, semmai, valorizzabile con l'ordinaria azione di impugnazione, ma che non possono essere adottati come condotta riconducibile alla grave irregolarità

*"Si deve ritenere, invece, come peraltro emerge dalla stessa analisi delle ipotesi tipizzate dal legislatore del 2012 nell'art. 1129 c.c. e dalla giurisprudenza di merito sul tema (Trib. Messina 22.1.2013, Trib. Mantova 22.10.2015, Trib. Firenze 15.12.2014, Trib. Roma 7.7.2017, App. Firenze 5.12.2018 n.9020), che tale provvedimento presupponga una gestione (e, quindi, aggiungiamo, una rendicontazione) tale da rendere inintelligibile al mandante il contenuto e le conseguenze dell'operato del mandatario oppure la grave (e, in taluni casi, reiterata) violazione di doveri gestori che comporti la lesione attuale del diritto dei condomini ad una amministrazione legittima e trasparente del condominio, posto che l'art. 1129 c.c. è norma posta a presidio sia della corretta gestione del condominio che del rapporto fiduciario fra organo gestorio ed organo decisionale".

*

Rimborso delle anticipazioni per "scompenso" e rendicontazione: sempre trasparenza e chiarezza

- la prassi di anticipare spese per conto del condominio è fortemente sconsigliata (va realizzata, con particolare "parsimonia, prudenza ed attenzione", solo in casi di vera eccezionalità, richiedendosi, in ogni caso, una puntigliosa e dettagliata documentazione contabile dell'operazione)

- anche perché il problema sorge nel momento in cui emerge uno stato "patologico" del rapporto.

Si veda quanto riferito da Tribunale Milano 26 gennaio 2020 n° 734 (che – peraltro- riconosce di uniformarsi a costante giurisprudenza: Cass. civ., sez. II, 25 luglio 2008, n. 20484).

Il professionista chiedeva il pagamento del compenso ed il rimborso delle anticipazioni, il condominio resisteva opponendo:

a.) l'avvenuto pagamento dei compensi richiesti, ad eccezione dell'ultimo: in mancanza della documentazione bancaria e contabile, non fornita dalla controparte

b) la oggettiva impossibilità, imputabile all'amministratore di ricostruire i movimenti contabili condominiali, ossia le operazioni in entrata ed in uscita effettuate nel corso dell'intera gestione dell'opposta

c)la "confusione" tra patrimonio personale e condominiale; il reiterato rifiuto di fornire copia degli estratti di conto corrente (ed anche delle pezze giustificative), così precludendo al Condominio qualunque verifica contabile e dei rapporti di dare e di avere.

d) la non corretta redazione dei rendiconti condominiali annuali, avendo egli "omesso la redazione dello stato patrimoniale", con al conseguenza che in esso si evidenziava la mancata indicazione del saldo anticipazioni

L'amministratore risulta soccombente in quanto:

1. non è sufficiente, per realizzare ed integrare un efficace riconoscimento di debito

1.a.che dal verbale risulti (puramente e semplicemente) lo sbilanciamento

1.b. l' avviso dell'amministratore, di cui l'assemblea prende atto, che, in mancanza di adeguate risorse, l' amministratore stesso non era più in grado di pagare i creditori del Condominio,

2. perché detto effetto si realizzi, deve inequivocabilmente risultare dal verbale che tali debiti sussistessero nei confronti dell'amministratore, anche a titolo di compensi pregressi, o che questi avesse, di tasca propria, pagato i creditori del Condominio e vantasse perciò un corrispondente credito nei confronti dello stesso

3. in difetto, l'approvazione (unicamente) del rendiconto consuntivo non significa riconoscimento del credito reclamato dall'amministratore

quanto alla "prova" ella spettanza del compenso reclamato dall'amministratore, si richiama l'insegnamento della Corte di cassazione, secondo cui *"la distribuzione dell'onere della prova deve tener conto, oltre che della partizione della fattispecie sostanziale tra fatti costitutivi e fatti estintivi o impeditivi del diritto, anche del principio della riferibilità o vicinanza o disponibilità dei mezzi di prova"* (Cass. n. 3548/2017, anche Cass. n. 20484/2008).

Quindi, solo incrociando i dati risultanti dai rendiconti e dalla documentazione condominiale (i.e. pezze giustificative) e quelli degli estratti di conto corrente è possibile verificare se l'ex amministratore ha trattenuto o meno parte degli incassi ricevuti dai condomini, a titolo di compenso professionale, tuttavia, non è sufficiente (soprattutto se l' importo richiesto è rilevante) che al momento del passaggio delle consegne, l'ex amministratore si limiti ad indicare, nel prospetto della "situazione contabile" del Condominio esclusivamente la somma qualificata come *"differenza a nostro credito"* (senza alcuna specificazione su compensi pregressi ed anticipazioni a rimborso).

La violazione del canone di trasparenza, chiarezza e completezza (disattesa – in concreto – dall'amministratore, che non aveva neppure consegnato le pezze giustificative) determina inadempimento dell'amministratore

- la sola presentazione (a chiusura del rapporto) dei rendiconti condominiali, dei riparti e dei 'bilanci di verifica'

a.) non è sufficiente a ricostruire la contabilità del condominio

b.) in mancanza delle cosiddette 'pezze giustificative' e della documentazione inerente i movimenti di cassa (entrate ed uscite)

c.) situazione in concreto aggravata dalla mancata apertura di un conto corrente dedicato che avrebbe potuto essere adeguato supporto alla rendicontazione (pur se incompleta).

Si richiama – a sostegno della decisione assunta – l' orientamento consolidato in forza del quale *"La contabilità presentata dall'amministratore del condominio, seppure non dev'essere redatta 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, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi dell'entità e causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito, nonchè di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia uniformato a criteri di buona amministrazione* (Cass. 9099/2000 e 1405/2007). *In assenza di tale adempimento, il credito dell'amministratore non può ritenersi provato. Nell'ipotesi di mandato oneroso, infatti, il diritto del mandatario al compenso ed al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è condizionato alla presentazione al mandante del rendiconto del proprio operato, che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale* (Cass. 3596/1990)." (Cass. n. 3892/2017).

*

Trasparenza e chiarezza: criterio di cassa o criterio di competenza?

Siamo così, giunti, al ganglio nodale della nostra disamina: com e va redatto il rendiconto: secondo il criterio di cassa quello di competenza

Ancora una volta, quel che rileva è il fine di assicurare una gestione trasparente: per cui, criterio misto.

Tribunale di Udine – Sez. I° civ. 03.08.2019.

L'opponente contestava all'amministratore la violazione dei criteri previsti per la redazione del rendiconto.

Il Tribunale si pone in consapevole dissenso con altra pronuncia di merito ritenuta sistemica Tribunale Roma Sez, V° 2.10.2017: *In tema di delibera di approvazione del bilancio consuntivo condominiale, **la mancata applicazione del criterio di cassa è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza la situazione patrimoniale del condominio.** Pertanto laddove l'assemblea abbia approvato un consuntivo che non sia improntato a tale criterio e violi, quindi, i diritti dei condomini lo stesso ben potrà essere dichiarato illegittimo (nel caso di specie l'amministratore non si è attenuto correttamente al criterio di cassa non avendo riportato, neanche nella situazione patrimoniale, il saldo ed i movimenti del conto corrente, dati essenziali per la verifica della corretta ricostruzione contabile essendo l'esame della movimentazione del conto - che proviene da un terzo, la banca - il riscontro di tutte le entrate e le spese in danaro).*

Ritiene, infatti:

- il rendiconto del condominio (solo per prassi si parla di “bilanci”) è più simile al concetto di rendiconto (del mandatario – 1713 c.c.; dell'erede beneficiario – 513 c.c.; del tutore o di altre figura affini – 385 c.c.) che a quello del bilancio di società: analogamente a queste figure egli gestisce somme, riscuote crediti paga debiti non suoi, ma del condominio che amministra

- in realtà, non si parla di bilancio, bensì di “fascicolo di rendicontazione”, composto (1131 bis c.c.) da

a. registro di contabilità

b. riepilogo finanziario

c. nota sintetica esplicativa della gestione

- dunque, non è corretto parlare di assoggettamento della rappresentazione della situazione patrimoniale al solo criterio di cassa, in quanto deve esser improntato ad un criterio misto:

a. il registro di contabilità deve essere impostato secondo il criterio di cassa: annotazione (entro trenta giorni) dei singoli movimenti in entrata ed uscita (dettaglio analitico dei flussi)

b. la situazione patrimoniale (rendiconto generale, meglio riepilogo finanziario) va, invece, per competenza : vanno indicate le “attività”, per esempio: crediti verso condomini, crediti verso fornitori, disponibilità liquide; mentre le “passività”, per esempio: debiti verso condomini, verso terzi, verso l'amministratore, fondi accantonati e riserve (se redatta secondo il criterio di cassa, altro non sarebbe che una duplicazione del conto entrate/uscite).

Il quadro normativo attuale impone certamente una maggiore precisione ed analiticità nella redazione del rendiconto;

- solo se il rendiconto rende intelligibili ai singoli condomini le voci di entrata ed uscita ed eventualmente le giustificazioni con le precisazioni contenute nella nota esplicativa di accompagnamento, si può dire effettivamente assicurato il diritto di informazione all'assemblea ai fini della consapevole formazione della volontà assembleare;

- l'art. 1130 bis c.c. definisce in maniera tipica, dettagliata e specifica le modalità di redazione ed il contenuto minimo del bilancio

- il bilancio (meglio, il rendiconto) deve essere rispettoso dei principi di verità ed intelligibilità, per fornire ai partecipanti al condominio un efficace quadro prospettico sull'andamento economico dell'attività di governo dell'ente e dei beni e servizi comuni, predisposti e gestiti nell'interesse della collettività condominiale.

In buona sintesi (ed ecco quella che potrebbe esser individuata come sintetica linea-guida) si richiede all'amministratore di non creare confusioni o sovrapposizione di voci e di rendere

intelligibili le singole poste contabili (con riferimento sia al momento del loro insorgere – competenza- sia a quello dell’effettuazione del movimento contabile - di cassa – riferito al momento di estinzione dell’ obbligazione).

-

Tribunale di Roma 13.11.2019 n° 21802.

In un giudizio di opposizione a delibera approvativa di rendiconto, il Tribunale ribadisce principi ragionevolmente consolidati (al punto da costituire vere e proprie linee- guida) in tema di contabilità condominiale:

a. il bilancio non deve essere redatto in forma rigorosa, non trovando applicazione in materia condominiale le disposizioni sul bilancio societario.

b. il rendiconto, tuttavia, per essere valido deve pur sempre rispettare alcuni requisiti minimi

- non deve presentare vizi intrinseci

- deve essere accompagnato dalla documentazione giustificativa delle spese

- deve essere “intelligibile” per i condomini, tendo, altresì, conto dell’asimmetria informativa collegata alla posizione di “consumatore” o, comunque, parte debole del condomino;

- tale intelligibilità va collegata alla possibile individuazione del controllo delle singole partite (voci di entrata e di spesa), trovando sostanzialmente applicazione, anche al bilancio condominiale, i canoni di intelligibilità, veridicità e riscontrabilità specifica posti – in via generale, per ogni forma di rendicontazione – dal combinato disposto dagli artt. 263 e 264 c.p.c.

- non si tratta di un mero documento contabile, ma (in quanto conto consuntivo della gestione) è atto di giustificazione delle singole spese, singolarmente contestabili, con le quali l’ obbligato alla rendicontazione contenuta nel conto consuntivo giustifica verso i mandanti le singole voci di spesa. Per questo suo carattere peculiare deve essere strutturato in base al principio di cassa: vanno, cioè, evidenziate le effettive date di entrata (versamenti) e di uscita (spese) per il singolo periodo di competenza, in modo da consentire ai condomini di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune.

- il mancato rispetto del principio di cassa (Cass. 10153/11) è idoneo ad inficiare il principio della chiarezza, dal quale non si può prescindere; perché non rende intelligibili le singole voci di spesa (la cui violazione può determinare l’ invalidità della delibera)

- il rendiconto (tuttavia e purché sia rispettato il canone della chiarezza) può esser redatto anche secondo il concorrente criterio di cassa e competenza (c.d. criterio misto): in questo caso bisogna evitare che i condomini siano tratti in inganno, poiché le poste non sono chiaramente separate

In sintesi:

a. il rispetto di questi requisiti formali conferisce al bilancio i caratteri della certezza, della chiarezza e della veridicità: se tali canoni non sono rispettati il bilancio è illegittimo e l’ illegittimità si estende alla delibera che lo approva.

c. ciò che dunque rileva è una valutazione “finalistica” del rendiconto, la cui funzione primaria è quella di consentire ai condomini (che, rispetto all’amministratore si trovano in una posizione di asimmetria informativa) di controllare la regolarità della sua redazione e le voci di entrata ed uscita anche con riferimento alle singole partite e voci di spesa. Ecco perché è richiesto il rispetto dei canoni di chiarezza, verità ed intelligibilità, posto che – anche al rendiconto condominiale – si applica la disposizione di cui agli artt. 263 e 264 c.c.

E questo principio evidenzia immediatamente la differenza tra bilancio societario e rendiconto condominiale: non si tratta di un mero documento contabile, ma di un atto (conto consuntivo della gestione) con il quale vengono giustificate le spese addebitate ai mandanti

a. il principio della competenza, (e non quello di cassa) può facilmente trarre in inganno i condomini se non sono chiaramente (e separatamente) indicate le singole poste

- b. il rendiconto, poi, deve risultare sovrapponibile e confrontabile con il prospetto preventivo di gestione, in modo da consentire la verifica di un'eventuale "scomparsa" di fondi e voci
- c. la tracciabilità è essenziale: ad ogni voce di spesa deve corrispondere un prelievo diretto a mezzo assegno o bonifico sul c/c condominiale
- d. si richiede (al tempo stesso affermandone la sufficienza) che l'amministratore indichi (e secondo il Tribunale, invii a ciascun condomino) un elenco delle spese sostenute già diviso per categorie secondo il criterio di ripartizione, l'indicazione delle quote incassate dai condomini, quelle ancora da incassare, quelle ancora da sostenere, le eventuali rimanenze attive, con corrispondente riporto nel piano di riparto: ciò al fine di assicurare certezza e veridicità al bilancio.

*

Un'efficace sintesi su trasparenza, chiarezza e intelligibilità

Tribunale di Roma, 26 aprile 2019: anche qui tutto si origina da una causa di risarcimento del danno promossa dal condominio nei confronti dell'amministratore per malagestio.

Con specifico riferimento alla questione oggi oggetto di disamina gli venivano contestati l'omesso rendimento di conti consuntivi e l'omesso rendimento del conto dell'avanzo attivo di cassa;

Chiedeva, quindi, che – in ragione di tali gravi inadempimenti- egli fosse condannato al risarcimento del danno.

1. l'obbligo di rendiconto va inserito, sotto il profilo probatorio, all'interno del perimetro definito dall'**art. 2697 c.c.**, canone della vicinanza della prova)

1.A. nei confronti dell'amministratore l'obbligo di rendiconto, che si ritiene adempiuto quando – attraverso incontestabili risconti (documenti) - sia chiarito l'esatto (e completo) svilupparsi del rapporto: "quando chi vi sia tenuto fornisca la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, (1) non soltanto delle somme incassate

(2) e dell'entità causale degli esborsi,

(3) ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato a criteri di buona amministrazione" (cfr. Cass., 14 novembre 2012, n. 19991): si tratta di rendere edotto il mandante-condominio di "ciò che è accaduto" (anche con il richiamo alla documentazione di spesa).

3. ma questo obbligo di informativa non si estende a quello di spiegare "ciò che sarebbe dovuto accadere".

1.B. assolto l'onere di informazione e documentazione, diviene onere di contestazione gravante sul condominio quello di:

- specificare (analiticamente) le partite che intende mettere in discussione,

- dimostrare la fondatezza degli specifici motivi di critica della qualità dell'adempimento, con esclusione di generiche doglianze concernenti le modalità di presentazione del conto ovvero il disordine dei documenti giustificativi" (cfr. Cass., 10 dicembre 2009, n. 25904).

Qual è il contenuto dell'obbligo di resa del conto?

* 1. individuazione della corrispondenza

a. tra il valore contenuto nell'estratto del conto corrente alla chiusura di ciascun esercizio

b. e il valore dei crediti/debiti derivanti dai conguagli contabili.

La funzione del rendiconto è, dunque, duplice (e – quindi- questo risponde alla fondamentale domanda di "chi deve fare che cosa").

a.1. è atto riepilogativo della situazione finanziaria del condominio (dal punto di vista del funzionamento di quest'ultimo, in quanto "organismo super personale") = la deliberazione assembleare di approvazione ha un valore non già direttamente negoziale (costitutivo, modificativo o estintivo, cioè, di rapporti giuridici), ma, "semplicemente", ricognitivo e conformativo (di

presupposto delle ulteriori azioni volte all'incasso dei conseguenti oneri contributivi a carico dei singoli condòmini): si parla di titolo di credito

b.1. ed elemento (non già di un negozio di mero accertamento) di un vero e proprio "negozio con funzione ricognitiva della situazione preesistente, cioè dell'esecuzione del mandato, e costitutiva di un'attuale obbligazione diretta a definire un regolamento d'interessi" collegato con il preesistente rapporto gestorio (dal punto di vista, invece, di quest'ultimo: cfr. Cass., 22 agosto 1985, n. 4480) = qui la delibera dell'assemblea costituisce approvazione del rendiconto, reso dal mandatario amministratore, del proprio operato gestorio.

Il rendiconto è censurabile unicamente nelle forme consentite per la resistenza all'atto (negoziale e collettivo) che lo ratifica.

* 2. il rendiconto-titolo è atto proprio dell'assemblea:

La delibera di approvazione, infatti, può soltanto:

- essere impugnata dai condòmini non consenzienti (per ragioni non già di merito, ma solo di legittimità: contrarietà alla legge o al regolamento) e non è consentito al singolo condòmino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera: cfr. Cass., 4 marzo 2011, n. 5254)

b.2. essere successivamente corretta, sostituita o revocata dall'assemblea (sia in virtù del principio di libera rivedibilità anche del bilancio regolarmente approvato - non ostandovi alcun divieto di legge: cfr. Cass. 6 dicembre 2011, n. 26243; anzi, "i criteri di semplicità e snellezza che presidiano alle vicende dell'amministrazione condominiale" consentendo, "senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti": cfr. Cass., 31 marzo 2017, n. 8521 - sia in adempimento dell'obbligo di avere una contabilità corretta e veritiera - rispondente appieno alla funzione informativa voluta dalla legge così sugli aspetti quantitativi come su quelli qualitativi del patrimonio -), fatti, comunque, salvi - come sempre - i diritti nelle more acquisiti dai terzi.

Le concrete modalità di resa del conto.

- non è necessario il ricorso alla procedura prevista dall'art. 267 cod. proc. civ.

- si deve, in ogni caso, fare riferimento a tutto l'operato dell'amministratore per l'esercizio in questione (ovvero per il singolo periodo di prestazione in cui quell'operato possa frazionarsi),

- comporta che il conseguente regolamento negoziale "acquista valore ed effetto di esclusiva disciplina definitiva di tutti i rapporti derivanti dall'esecuzione del mandato" (cfr. Cass., 27 aprile 1982, n. 2634).

Questa efficacia definitiva sconta, ovviamente, delle eccezioni:

a. "strumento correttivo generale", poiché l'approvazione può sempre essere impugnata, "in considerazione del suo contenuto negoziale, per eventuali vizi del consenso" (cfr. Cass., 5 giugno 1985, n. 3356)

b. "strumento correttivo speciale" e, cioè, secondo il principio che si ricava dal disposto dell'art. 266 cod. proc. civ., il potere di revisione del conto (reso da chi vi era obbligato e già accettato), esercitabile (dalla controparte che lo ha approvato) soltanto in caso di errore materiale, omissione o duplicazione di partite, falsità.

In realtà, vi sono due diverse rese del conto:

Condominio, resa del conto e bilanci: chi e come è tenuto al rendiconto

a) il Condominio, in quanto mandante, è onerato della prova (da fornirsi tanto attraverso la contabilità - se regolarmente tenuta e approvata - e/o i versamenti eseguiti e le uscite comprovate da documenti di spesa quanto attraverso i movimenti del conto corrente) che determinati esercizi si siano, in realtà, chiusi, non già con debiti di gestione, ma con veri e propri avanzi di cassa (a un certo

punto dispersi), o puntualmente riportati nel bilancio successivo come partite in entrata, oppure sin dall'inizio fraudolentemente occultati;

b) il cessato amministratore, per converso, è onerato, in quanto contrattualmente debitore, verso il Condominio, della propria prestazione (anche professionale) di mandatario, della prova della corretta gestione e, perciò, in particolare, dell'effettivo e accorto impiego di tutte le somme riscosse per pagare le spese di volta in volta preventivate o imposte dall'urgenza (previa puntuale registrazione di ogni singolo incasso - con la relativa provenienza - e di ogni singolo esborso - in corrispondenza di adeguata documentazione giustificativa)

c) al rendiconto è tenuto non già l'amministratore ancora in carica, che si appresti (nella prossima assemblea, per naturale scadenza dell'incarico o per dimissioni) a dismettere l'ufficio gestorio e "rappresentativo", ma (per così dire "retroattivamente") l'amministratore uscente, una volta già decaduto da quell'ufficio e sostituito dal suo successore nella gestione condominiale, che deve così

d) diverso l' onere di giustificazione:

- l'amministratore in carica deve fornire un "atto riepilogativo della situazione finanziaria del condominio",

- quello cessato deve solo fornire la giustificazione del saldo finale di cassa alla chiusura della propria gestione (quale risultante dal corrispondente estratto del conto corrente condominiale) sulla scorta degli introiti per contributi (oltre eventuali indennizzi o risarcimenti) e dei giustificativi di spesa, con l'indicazione di eventuali crediti (già esigibili o non ancora scaduti) e di eventuali debiti (non ancora saldati).

e) quindi si distingue:

e.1. il rendiconto (mandato) cui è tenuto l'amministratore "uscente" (solo quando cessi dall'incarico), che deve – se necessario- provvedere alla riscrittura e correzione soltanto "formale" di rendiconti consuntivi pregressi e già approvati (perché quello cessato non vi avrebbe più legittimazione), nel caso in cui si scoprano errori e/o omissioni

e.2. il c.d. rendiconto condominiale che si traduce in un bilancio (consuntivo e preventivo) approvato dall'assemblea ex art. 1130 bis c.c., cui è, invece, tenuto l'amministratore effettivo (sia o no in rinnovo tacito o prorogatio)

Una chiosa: spetta, quindi, all'amministratore in carica dar seguito alla finale rettifica dei bilanci, in conseguenza, delle posizioni di debito-credito dei condòmini e includendo, quindi, le correzioni adeguatamente apportate in seno ai nuovi bilanci che l'assemblea condominiale deve ancora approvare (si tratta di un vero e proprio obbligo, allorquando, a causa di una violazione dei principî di chiarezza, di verità o di correttezza, "risultino in concreto pregiudicati gli interessi generali tutelati dalla norma", tra l'altro con insorgenza di incertezze o erronee convinzioni circa la situazione economico-patrimoniale dell'ente: cfr. Cass. Sez. Un., 21 febbraio 2000, n. 27, e Cass., 22 gennaio 2003, n. 928).

Quando poi si debba dar seguito ad eventuali azioni contro l'amministratore uscente, il condominio deve provvedere alla preventiva (e formale) revisione contabile sostanziale (eventualmente ed in caso di contestazioni, facendola verificare giudizialmente). Verifica che, una volta che sia intervenuta l'approvazione negoziale dei rendiconti consuntivi pregressi, potrà essere sollecitata solo mediante la denuncia dei soli "vizi" che, ex art. 266 cod. proc. civ., (vale a dire errori materiali, omissioni, duplicazioni o vere e proprie falsità) giustificano la revisione.

Alla questione rendiconto-bilancio è strettamente collegata quella dei poteri di controllo assicurati al singolo condomino: anche di questo si occupa questa sistemica decisione.

E.1. E' regola generale quella in forza della quale ciascun condòmino ha diritto di accedere alla documentazione contabile, soprattutto in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale, e a tale diritto corrisponde l'obbligo dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitare lo stesso e di informarne gli altri

condòmini (tant'è vero che, a fronte della richiesta di un singolo partecipante di accedere alla predetta documentazione, grava sull'amministratore - ovvero sul condominio che intenda resistere all'impugnazione della delibera assembleare proposta dal condòmino non consenziente - l'onere della prova dell'inesigibilità e incompatibilità della richiesta con le modalità previamente comunicate: cfr. Cass., 19 settembre 2014, n. 19799); più in generale, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contrario ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti (cfr. Cass., 21 settembre 2011, n. 19210).

*

In sostanziale continuità logica con la pronuncia appena esaminata (ed a conferma delle linee-guida da essa ricavabili) è la seconda pronuncia esaminata: Corte appello Torino sez. II, 08/01/2018, (ud. 20/10/2017, dep. 08/01/2018), n.56, che conferma la conforme decisione di primo grado.

Questi i principi di comportamento e di interpretazione della fattispecie che si possono da essa desumere:

A) L'approvazione del bilancio è manifestazione della volontà sovrana dell'assemblea: questione di merito non censurabile in sede giurisdizionale.

Il giudizio dell'assemblea sulla rendicontazione presentata si sostanziava in una sicura valutazione di merito che toglieva ogni spazio di intervento all' autorità giurisdizionale, *dal momento che non può essere la delibera a costituire violazione di legge o di regolamento, essendosi il Condominio limitato a ritenere comunque conforme all'interesse della compagine condominiale l'operato dell'amministratore.*

B) Le nuove prescrizioni in tema di contabilità poste dal novellato art. 1130 bis. c.c. L'approvazione del bilancio e le sue conseguenze sostanziali

Il Tribunale ha (correttamente, osserva la Corte) rilevato, inoltre, come, a

- a seguito della riforma del condominio, nessun criterio specifico sia stato dettato rispetto a quelli già previsti a carico dell'amministrazione nella redazione del rendiconto e ciò anche a voler prescindere dall'esattezza dei rilievi sollevati dal Condominio convenuto circa l'irretroattività del disposto di cui all'art. 1130 bis cod. civ. : ciò rendeva superflua la disamina della questione sull' assoggettamento (o meno) al novellato art. 1130 bis. c.c. di una delibera che approvava una contabilità conclusasi nel luglio del 2014, proprio perché sostanzialmente identici sono i criteri di redazione del bilancio.

- la disposizione dell'art. 1130 bis cod. civ., pur intervenendo nell'imporre all'amministratore l'obbligo della tenuta della contabilità in una forma trasparente, o, comunque, idonea a vagliarne l'operato, non abbia mutato la natura dell'istituto in questione;

- nulla è mutato rispetto ai criteri cui l'amministratore deve attenersi nella redazione del rendiconto

- nell'art. 1130 bis cod. civ. il legislatore ha utilizzato il termine "rendiconto" e non quello di "bilancio", e ciò pare significativo: il rendiconto del condominio, così come ritenuto dalla giurisprudenza di legittimità formatasi sul punto (2000/9099 e 2017/354), non ha nulla a che vedere con i bilanci delle società e ad esso non sono applicabili le disposizioni vigenti in materia societaria

- nella redazione del rendiconto (2017/3892), deve osservarsi il principio per il quale la contabilità presentata dall'amministratore del condominio, pur se ispirata al canone dell' informalità, deve rispondere a quello della trasparenza-intelligibilità e della idoneità a provare, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi dell'entità e causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito,

nonchè di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia uniformato a criteri di buona amministrazione (Cass. 9099/2000 e 1405/2007)".

- la gestione economica è di esclusiva competenza dell'assemblea: "solo la deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste passive specificamente indicate (Cass. 10153/2011)".

- quel che conta è il fine: va poi considerato che, secondo consolidato orientamento di questa Corte, per la validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo, invece, sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; nè si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1405 del 23/01/2007; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9099 del 07/07/2000)" (così, testualmente, Cass. 454/2017)

Avv. Andrea Andrich

VENEZIA- MESTRE 04 marzo 2021¹

¹ Tutte le sentenze sono tratte dal portale "Locazione e Condominio" e dalla banca dati on line Dejure, entrambe Giuffrè Francis Lefebvre