



Invalida la delibera di approvazione del rendiconto mancante di nota sintetica.

Il bilancio condominiale deve essere accompagnato da una nota esplicativa della gestione. In caso contrario, il deliberato è annullabile.

Avv. Marco Borriello - Foro di Nola 14/06/2021

Senza alcun dubbio, la preparazione del rendiconto annuale è una delle attività più importanti che deve svolgere l'amministratore. Di conseguenza, l'approvazione del cosiddetto **bilancio consuntivo** è oggetto di puntuale e necessaria votazione da parte dell'assemblea.

Quest'ultima, unitamente a tutti i singoli proprietari, ivi compresi quelli risultanti assenti alla **riunione**, ha il compito di controllare il documento contabile e di verificarne la legittimità.

È inutile dire che su tale tematica, sono frequenti i dissidi tra i condòmini che, spesso, sfociano in veri e propri contenziosi.

È il caso, ad esempio, della vicenda sottoposta al vaglio del Tribunale di Genova. L'ufficio del capoluogo ligure ha, infatti, risolto l'**impugnazione** di un **deliberato assembleare** con la recente sentenza n. 1131 del 25 maggio 2021.

In particolare, la lite de quo è sorta, tra le varie motivazioni, per l'ecceputa illegittimità dei rendiconti sottoposto al vaglio del consesso e, nello specifico, per la **mancanza della nota esplicativa** allegata ai medesimi.

Vediamo, pertanto, cosa è accaduto in questo condominio e perché è stato, concretamente, necessario adire al magistrato competente.

Invalida la delibera di approvazione del rendiconto mancante di nota sintetica: il caso concreto

Il contenzioso in esame nasceva, circa tre anni orsono, a seguito dell'approvazione di più bilanci consuntivi relativi alla gestione dei beni e dei servizi comuni di un edificio sito in un piccolo, quanto grazioso, comune in provincia di Genova.

In particolare, gli attori impugnavano il corrispondente deliberato, deducendone l'invalidità in merito ad alcuni punti.

Più dettagliatamente, si evidenziava che la votazione era stata espressa, con maggioranza favorevole, senza considerare che **nessuno dei rendiconti approvati era stato accompagnato dalla cosiddetta nota esplicativa**.

Secondo gli istanti, si trattava di una carenza che non poteva che viziare l'assemblea in merito a questo specifico ordine del giorno.

Il convenuto condominio, costituitosi regolarmente, precisava che aveva approvato più bilanci in una sola occasione, per superare una situazione di stallo amministrativo che aveva caratterizzato gli anni precedenti e le pregresse gestioni.

Non per questo, i rendiconti votati erano incomprensibili e non era nemmeno possibile invocare la cattiva informazione dei condòmini ricorrenti, visto che si erano debitamente informati sulla complessiva **documentazione contabile** nei vari appuntamenti avvenuti presso l'ufficio dell'amministratore.

Il Tribunale di Genova, valutata l'istruttoria del procedimento de quo, ha accolto la domanda e ha dichiarato l'invalidità del deliberato nella parte in cui ha approvato i vari bilanci, senza che gli stessi siano stati accompagnati da una **nota sintetica esplicativa**. Secondo il magistrato si è trattato di un vizio che ha determinato l'annullabilità della votazione.

La soccombenza sulle spese di lite è stata un'inevitabile conseguenza.

Nota esplicativa al bilancio condominiale: di cosa si tratta?

Nel primo e nel secondo comma dell'art. 1130bis del codice civile, introdotto da circa dieci anni, si descrivono gli elementi che debbono caratterizzare il **rendiconto condominiale** «*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».

Balza all'occhio evidente il fatto che la nota esplicativa rientri tra quei documenti che devono comporre un bilancio. Secondo il legislatore del 2012, quindi, il rendiconto va accompagnato da una relazione, anche sintetica, sulla gestione e sullo stato complessivo di un fabbricato.

Pertanto, l'amministratore deve, ad esempio, riportare **cosa è accaduto durante l'anno contabile**, quale è stato il fondo cassa da cui si è partiti e la situazione economica attuale. Il professionista deve, altresì, **informare la collettività delle eventuali liti pendenti** e, se c'è un disavanzo, spiegarne le ragioni.

Insomma, il bilancio deve risultare comprensibile sotto vari aspetti e non può limitarsi a riportare le entrate, le uscite e le spese che sono state affrontate.

In tal senso, la nota esplicativa è utile ed **essenziale**. In mancanza della stessa, l'invalidità del rendiconto approvato è dietro l'angolo.

La nota sintetica è un elemento essenziale del bilancio

Secondo il Tribunale di Genova, nel solco della giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, **non è possibile approvare, validamente, un bilancio condominiale se la documentazione complessiva, da cui è costituito, è mancante della nota esplicativa.**

«*Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, che compongono il rendiconto, perseguono certamente lo scopo di soddisfare l'interesse del condomino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e così da consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato.*

Allorché il **rendiconto** non sia composto da **registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso**, ed i condomini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne - **indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi** di spesa l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione (Cass. 33038/2018)».

Quindi, la nota esplicativa deve, necessariamente, accompagnare e costituire il rendiconto condominiale. In caso contrario, il **deliberato** è **annullabile** su iniziativa dei dissenzienti o degli assenti.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/il-bilancio-condominiale-deve-essere-accompagnato-da-una-nota-esplicativa.18178>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano