



Cominciamo per semplicità dall'ipotesi della mancata approvazione assembleare del consuntivo. Occorre a questo proposito specificare che questa circostanza può verificarsi sostanzialmente per due ordini di motivi.

In primo luogo può trattarsi di un semplice incidente di percorso, laddove all'assemblea manchino i numeri per procedere all'approvazione del documento contabile.

Infatti, per quanto per l'approvazione del consuntivo e del preventivo sia sufficiente la maggioranza semplice, quindi il voto favorevole della maggioranza dei presenti all'assemblea che rappresenti almeno 1/3 del valore millesimale dell'edificio, può anche avvenire che alla riunione non sia presente un numero di condomini tale da raggiungere detto quorum.

In questo caso, come detto, si tratta semplicemente di un episodio isolato, che potrà essere agevolmente risolto con la convocazione di una nuova assemblea, nella quale raccogliere il numero di voti necessario per la legittima approvazione del consuntivo.

E infatti evidente che un consuntivo approvato senza la maggioranza prevista dalla legge sarebbe annullabile dai condomini che abbiano votato contro e da quelli assenti nei successivi 30 giorni, decorrenti dall'assemblea per i primi e dal ricevimento del verbale per i secondi.

Maggiormente problematica è invece la seconda ipotesi, ossia quella in cui l'assemblea, pur avendo una maggioranza sufficiente per approvare il consuntivo, bocci il documento predisposto dall'amministratore. In questo caso, infatti, vista la funzione del consuntivo, che è sostanzialmente quella di validare l'attività di gestione svolta dall'amministratore, è evidente come la mancata approvazione di essa renda manifesta la perdita di quel rapporto di fiducia tra compagine condominiale e amministratore, fatto che dovrebbe portare quest'ultimo a rassegnare le dimissioni o che dovrebbe comunque spingere l'assemblea a nominare un nuovo amministratore (anche se in questo caso, come è noto, è necessaria una maggioranza qualificata, ossia la maggioranza dei presenti che rappresenti almeno i 500 millesimi del valore dell'edificio).

In questi casi la mancata approvazione del consuntivo predisposto dall'amministratore sarà difficilmente sanabile con una nuova votazione. Infatti, molto probabilmente, ove l'amministratore restasse in carica e portasse all'esame dell'assemblea lo stesso identico consuntivo, lo stesso sarebbe di nuovo bocciato.

Vi è però anche la possibilità, ove si tratti di contestazioni circoscritte, che l'amministratore faccia ammenda e provveda a presentare a una nuova assemblea il rendiconto corretto, che potrebbe quindi essere approvato.

In caso contrario, ove si provveda alla sostituzione dell'amministratore, generalmente viene dato incarico al nuovo mandatario di verificare la contabilità condominiale e portare all'esame dell'assemblea un nuovo documento contabile, ferme eventuali responsabilità del precedente amministratore.

Ancora più complessa è poi l'ipotesi in cui l'assemblea bocci il preventivo formulato dall'amministratore. Anche in questo caso quest'ultimo potrebbe comunque valutare di accogliere le richieste sottese alla mancata approvazione del documento contabile e presentare in una nuova assemblea un diverso preventivo per ottenerne l'approvazione.

In caso contrario è evidente come la mancanza di un preventivo pregiudichi seriamente la possibilità per l'amministratore di raccogliere i fondi indispensabili per la gestione dei beni e dei servizi comuni. Si potrebbe ricorrere a una soluzione tampone.

La giurisprudenza infatti ammette che l'assemblea, in attesa dell'approvazione del bilancio preventivo, possa autorizzare l'amministratore a richiedere ai condomini dei pagamenti provvisori, con riserva di successivo conguaglio sulla base del bilancio approvato e tenuto conto dei valori millesimali attribuiti a ciascuna proprietà individuale (si veda sul punto Cass. civ., sezione seconda, 27 marzo 2003, n. 4531).

Tuttavia occorre uscire velocemente dall'impasse.

Ecco perché, ferma sempre la possibilità per l'amministratore di rinunciare al mandato per giusta causa, l'unico strumento possibile pare essere quello del ricorso dei condomini alla volontaria

giurisdizione ai sensi dell'art. 1105, ultimo comma, c.c., per la richiesta al Tribunale di un provvedimento utile e necessario alla prosecuzione della gestione annuale del condominio.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/conseguenze-della-mancata-approvazione-dei-bilanci.19611#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

*Giuseppina Napolitano*