



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)

Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907

www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it

C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Invalido il rendiconto privo del registro di contabilità.

Ai principi di trasparenza e intellegibilità del consuntivo deve ritenersi aggiunto un principio di forma o, meglio, di “formalità attenuata”.

Avv. Gianfranco Di Rago 18/12/2023

Al basilare principio di intelligibilità, stante la previsione analitica dei documenti di cui il consuntivo deve essere composto, si aggiunge un **principio di forma**, che in dottrina è stato efficacemente espresso come "formalità attenuata".

Per quanto il rendiconto condominiale continui a non essere equiparabile al bilancio societario - per il quale la legge predetermina in modo rigido la modalità di esposizione dei dati - nondimeno la previsione analitica dei documenti di cui esso deve essere composto finisce col limitare la discrezionalità dell'amministratore che lo redige.

Per cui deve ritenersi invalido il rendiconto che sia privo di un **registro di contabilità**, documento previsto espressamente **dall'art. 1130-bis c.c.** e che forma parte integrante di esso. È quanto emerge dalla interessante sentenza **n. 399** pronunciata dal **Tribunale di Lecco** e pubblicata in data **31 ottobre 2020**.

Invalido il rendiconto privo del registro di contabilità. Fatto e decisione

Nella specie una condomina si era rivolta al Tribunale per impugnare la delibera assembleare con cui erano stati approvati il rendiconto e il preventivo, contestando, tra le altre cose, la presenza di diversi errori contabili, che ne minavano la **intellegibilità**, nonché la mancanza degli elementi previsti dalla legge (cioè il riepilogo finanziario, il registro di contabilità e la nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti), oltre che l'indebito utilizzo del metodo contabile per competenza anziché per cassa.

Secondo la condomina l'assenza di un registro di contabilità e la mancata predisposizione della **nota esplicativa sintetica della gestione** non permettevano di comprendere appieno perché nel rendiconto impugnato fossero state inserite delle fatture posteriori, se le spese elencate fossero in effetti state pagate nell'esercizio e quali versamenti dei condomini dovessero riferirsi all'esercizio stesso. Il condominio, nel costituirsi in giudizio, aveva integralmente contestato la domanda avversaria.

Il Tribunale di Lecco ha però accolto la domanda, facendo tra l'altro ampio riferimento a una precedente decisione resa tra le stesse parti in relazione all'impugnazione del rendiconto dell'anno prima. Il Giudice lombardo si è concentrato in particolare sulla denunciata violazione dei criteri di cui all'**art. 1130-bis c.c.**, questione ritenuta assorbente, e ha esposto una serie di interessanti considerazioni sul punto.

Richiamato il costante orientamento di legittimità - secondo cui il rendiconto non deve essere redatto con rigorose forme, analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che sia idoneo a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione - il Tribunale si è chiesto se esso sia ancora attuale alla luce della riforma del 2012.

Ora, secondo il Giudice, nell'esaminare, sotto l'aspetto contabile, le disposizioni che dettano obblighi e attribuzioni dell'amministratore (artt. 1129 e 1130 c.c.), si rinviene l'inserimento dell'obbligo dell'adozione di un conto corrente del condominio (art. 1129, comma 7, c.c.) e di **curare la tenuta del registro di contabilità** (art. 1130, n. 7, c.c.) nel quale *"sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata*



ed in uscita".

Il registro di contabilità, che è un libro di cassa (nella comune terminologia contabile si chiama "prima nota" cassa o banca), si trova nuovamente citato nell'art. 1130-bis c.c. che fornisce la nota definizione di 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".

Quest'ultima norma riporta, senza definirlo, il **riepilogo finanziario**, che deve intendersi come riepilogo dei **movimenti contenuti nel registro di contabilità** e organizzati in gruppi omogenei, sostanzialmente un documento molto vicino allo stato patrimoniale, in cui vanno indicati i fondi, le riserve e tutte le altre informazioni (debiti e crediti verso terzi e verso i proprietari) che non possono essere inserite nel registro contabilità.

La norma esige inoltre la **nota sintetica esplicativa**, atto che deve contenere le informazioni utili alla migliore comprensione dei documenti sopra descritti, con l'esplicita menzione di un contenuto positivo afferente l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

In sostanza, nella nota sintetica l'amministratore è chiamato a illustrare i criteri che ha seguito nella relazione del **rendiconto** e i fatti maggiormente rilevanti della vita condominiale accaduti durante l'anno (il rendiconto deve infatti essere annuale ai sensi dell'art. 1130, n. 10, c.c.).

Di conseguenza, secondo il Tribunale di Lecco, anche dopo la riforma è certamente condivisibile che il principio cardine nella redazione del rendiconto condominiale sia l'intelligibilità dei dati presentati, che devono risultare comprensibili al paradigma del **"condomino medio"**, ovvero di quel soggetto non esperto di contabilità, ma animato dal desiderio di comprendere.

Ma al basilare principio di intelligibilità, stante la previsione analitica dei documenti di cui il rendiconto deve essere composto, si aggiunge un **principio di forma**, che in dottrina è stato efficacemente espresso come "formalità attenuata".

Per quanto il rendiconto condominiale continui a non essere equiparabile al bilancio societario - per il quale la legge predetermina in modo rigido la modalità di esposizione dei dati - nondimeno la previsione analitica dei documenti di cui il rendiconto deve essere composto finisce col limitare la discrezionalità dell'amministratore che lo redige.

Considerazioni conclusive

La decisione del Tribunale di Lecco ripercorre fedelmente i recenti approdi della giurisprudenza di legittimità. La Suprema Corte, con la nota sentenza n. 33038/2018, ha infatti chiarito che *"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 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".*

Del resto, in questo come in altri casi simili, il rispetto delle formalità contabili previste dalla legge consentirebbe di rendere maggiormente comprensibile il rendiconto e di superare le presunte incongruenze contabili spesso denunciate dai condomini.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/invalido-il-rendiconto-privo-del-registro-di-contabilita.21225#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano