



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



Contenuto minimo inderogabile del rendiconto condominiale

Quali documenti compongono il rendiconto condominiale?
Quali non possono assolutamente mancare?

Avv. Luca Palmerini - Foro di Roma 01/10/2021

E' notorio che l'Amministratore di Condominio è obbligato, alla fine di ogni anno, a **rendere il conto** della propria gestione.

A tal proposito, la disciplina codicistica (**art. 1130 c.c.**) prevede che qualora l'Amministratore non rendesse conto della propria gestione entro 180 (centottanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio, il predetto potrebbe essere soggetto a revoca da parte dell'Autorità Giudiziaria su ricorso di ciascun condomino.

In questo caso, infatti, la condotta dell'Amministratore sarebbe qualificabile come "grave irregolarità".

A questo punto, vi è una domanda a cui si deve dare una puntuale risposta: in cosa consiste il **rendiconto** dell'Amministratore?

Al fine di rispondere a detto quesito occorre, **preliminarmente**, considerare che vi è una situazione *ante riforma* ed una visione del rendiconto *post riforma* del Condominio.

Situazione ante riforma

Fino al 17 Giugno 2013, infatti, il rendiconto consisteva, semplicemente, in quel documento che era deputato ad informare tutti i condomini sulla situazione **economico-finanziaria** e **patrimoniale** del Condominio.

Prima della c.d. riforma del Condominio, quindi, l'orientamento consolidato era quello di non ritenere la contabilità condominiale soggetta alle norme contabili societarie, in quanto era sufficiente la semplice presentazione di una contabilità che riuscisse a dare conto delle entrate, delle uscite e dei saldi a seguito delle ripartizioni, accompagnata dai relativi giustificativi di spesa (vedasi, a titolo esemplificativo, Corte di Cassazione, Sez. II Civile, sentenza 11 Gennaio 2017, n. 454).

Situazione *post riforma* e normativa di riferimento

Tuttavia, con la cosiddetta "riforma del Condominio", entrata in vigore il 18 Giugno 2013, è stata introdotta una nuova norma per la quale la contabilità condominiale ha assunto una diversa fisionomia, certamente diversa rispetto al periodo precedente.

Trattasi del nuovo art. 1130 *bis* c.c. che stabilisce che il rendiconto condominiale deve contenere 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.

In particolare l'art. 1130 *bis* co. I c.c. recita testualmente: *"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 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".

Documenti essenziali del "rendiconto condominiale"

A norma **dell'art. 1130 bis c.c.**, il **rendiconto** deve, quindi, contenere i seguenti documenti:

A. il registro cronologico di contabilità. Trattasi di un vero e proprio **registro di cassa** nel quale l'Amministratore deve annotare in ordine cronologico ed entro 30 (trenta) giorni dalla loro effettuazione, tutti i movimenti in entrata e in uscita. Detto registro può essere tenuto in modalità informatica;

B. il RIEPILOGO FINANZIARIO. E' il conto economico del Condominio e consiste nell'analisi dei costi e dei ricavi con l'indicazione dell'eventuale avanzo o disavanzo di cassa. Detto documento consente di raffrontare i costi ed i ricavi avvenuti entro l'esercizio finanziario di riferimento e di calcolare, quindi, il **risultato di esercizio**, ossia gli utili o le perdite di gestione;

C. la SITUAZIONE PATRIMONIALE. Consiste nel documento contabile schematico che riporta specificatamente tutte le attività e le passività del patrimonio condominiale, con espressa indicazione del patrimonio netto.

In altri termini, la situazione patrimoniale condominiale consente di raffrontare le attività, ossia i crediti del Condominio (ad esempio, quelli vantati nei confronti dei condomini), con le relative passività, ossia i debiti del Condominio (ad esempio nei confronti dei fornitori), compresi quelli delle precedenti gestioni contabili e definisce, pertanto, il **patrimonio netto** condominiale;

D. la SITUAZIONE FONDI E RISERVE (ad esempio, quelli per i lavori di ristrutturazione);

E. la NOTA SINTETICA ESPLICATIVA. Si tratta di quel documento che contiene l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Sostanzialmente, detto documento ha la funzione di descrivere, in maniera sintetica, l'intera gestione annuale, soffermandosi rispettivamente sulle **spese straordinarie e/o ordinarie sostenute**, su eventuali incrementi di costo non preventivati e sui rapporti in corso e sulle questioni (controversie giudiziale e/ stragiudiziali in corso), etc.

E' doveroso precisare che sebbene il legislatore abbia usato l'aggettivo "sintetica", si ritiene che il contenuto della nota esplicativa debba, comunque, consentire di comprendere la situazione complessiva del Condominio.

E' importante sottolineare che la costante giurisprudenza di merito ha stabilito che la **nota sintetica** è un documento essenziale del rendiconto condominiale e, di conseguenza, la mancanza della nota sintetica esplicativa renderebbe invalida la relativa delibera di approvazione del bilancio.

Si segnala, a tal proposito, la sentenza n. 3528 del Tribunale di Torino 4 Luglio 2017, nonché la sentenza n. 1131 del Tribunale di Genova 25 Maggio 2021.

Conclusioni

Da quanto sopra illustrato, è evidente che la volontà del legislatore sia stata quella di fare ordine tra i molteplici diversi modi di presentare la **contabilità** condominiale avvenuti nel corso degli anni e mettere un punto sulla questione al fine di arrivare ad una più ampia tutela dei singoli condomini in termini di chiarezza, trasparenza e veridicità.

Se l'intento del legislatore possa dirsi definitivamente riuscito, potrà dirlo solo il tempo, ma è indubbio che il cambio di rotta sia stato delineato.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/contenuto-minimo-inderogabile-del-rendiconto-condominiale.18477>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano