



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



Il rendiconto senza registro di contabilità: è illegittimo?



Il Rendiconto senza registro di contabilità: è illegittimo?

È legale la decisione dell'assemblea di destinare i proventi del condominio ad accantonamento anziché ripartire le somme tra i condòmini?

Avv. Mariano Acquaviva 03/03/2022

Ci sono sentenze particolarmente gravide di spunti d'interesse; una di queste è senz'altro quella resa dal Tribunale di Monza l'**8 febbraio 2022, n. 296**, nella quale, tra le altre, è possibile rinvenire la risposta al seguente quesito: **è illegittimo il rendiconto senza registro di contabilità?**

In breve, la vicenda è la seguente: un condomino conveniva in giudizio la propria compagine per la dichiarazione di nullità e/o annullamento della delibera assembleare, impugnandola per molteplici motivi, i più rilevanti dei quali sono l'assenza del registro di contabilità prescritto ex **art. 1130-bis cod. civ.** e la decisione di destinare i proventi del condominio ad accantonamento anziché ripartire le somme tra i condòmini.

Si costituiva in giudizio il condominio eccependo, tra le altre cose, il difetto di legittimazione ad agire dell'attore. Partiamo proprio da qui per poi giungere al quesito fondamentale: **è illegittimo il rendiconto senza registro di contabilità?**

Il difetto di legittimazione dell'attore

Secondo il Tribunale di Monza, non è possibile ritenere che in capo al condomino faccia difetto l'**interesse ad agire**. Infatti:

- con riferimento ai (lamentati) vizi formali, la Suprema Corte ha stabilito che *"in tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. quale condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni"* (Cass., Sez. 2, Ord. n. 17294 del 19.8.2020);
- quanto, poi, ai (lamentati) vizi sostanziali, tendendo l'azione attorea a conseguire vantaggi patrimoniali (in termini di risparmio di spesa e, quanto alla destinazione ad accantonamento dei fondi derivanti da canone di locazione, ad una ripartizione di somme), non sembra porsi alcun problema in termini di sussistenza dell'interesse ad agire.

Rendiconto senza registro di contabilità: è legale?

La principale doglianza dell'attore ha riguardato il **difetto di conformità del rendiconto** al dettato dell'art.1130 *bis* c.c., in quanto non contenente il **registro di contabilità**.

La difesa attorea riteneva infatti che il registro di contabilità dovesse essere materialmente allegato alla documentazione contabile.

Al riguardo, il Tribunale di Monza osserva come la giurisprudenza di legittimità abbia evidenziato che *"in tema di approvazione del rendiconto e del preventivo da parte dell'assemblea condominiale, l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare l'intera documentazione giustificativa del bilancio, ma soltanto di permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della medesima documentazione, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non abbia loro consentito di esercitare detta facoltà"* (Cass., ord. n. **13235/2017**).



Nel caso di specie, l'attore non ha neppure allegato che gli sia stato impedito di esercitare la facoltà di prendere visione della documentazione giustificativa del bilancio, cosicché non sembra che il condomino possa lamentare un **deficit informativo**, se non imputabile a sé stesso.

Inoltre, va sottolineato che il motivo di (astratta) annullabilità della deliberazione in esame appare riconducibile alla categoria dei **vizi sostanziali**, cosicché è necessario che il condomino che impugna la delibera assembleare specifichi **l'interesse concreto** che si spinga oltre la mera violazione normativa; "interesse concreto" che non si presta ad essere declinato nella generica categoria del "deficit informativo", esigendo piuttosto la specificazione del dato contabile, della posta di bilancio, ecc., la cui comprensione è risultata inficiata dall'omissione imputata all'amministratore.

Accantonamento dei proventi: è legittimo?

L'attore lamentava altresì la decisione dell'organo assembleare di destinare i **proventi** derivanti da rapporto di locazione di spazio condominiale ad **accantonamento** per il rifacimento delle facciate, senza quindi procedere al **riparto della somma** tra i condòmini.

Per il Tribunale di Monza (sentenza in commento n. **296 dell'8 febbraio 2022**) anche questo motivo è infondato.

A tal proposito, è sufficiente richiamare l'indirizzo della giurisprudenza di legittimità secondo il quale *"appartiene al **potere discrezionale dell'assemblea** e non pregiudica né l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma - perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio - l'istituzione di un **fondo-cassa** per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni"* (Cass., sent. n. **17035/2016**).

Fonte: <https://www.condominioweb.com/rendiconto-senza-registro-di-contabilita-e-illegittimo.19047>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano