



# 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



## Quando il rendiconto è gravemente carente e non intellegibile.

### Il Tribunale di Roma si sofferma sulla natura e contenuto della nota sintetica esplicativa.

Avv. Caterina Tosatti 09/11/2022

Il **rendiconto condominiale** - spesso impropriamente chiamato bilancio consuntivo o semplicemente consuntivo - è apparentemente semplice, ma come tutte le cose semplici è complesso.

Dal 2013 abbiamo imparato che il rendiconto è uno, ma è composto da vari documenti che devono essere tutti presenti, pena il vizio del rendiconto e conseguentemente della delibera che lo ha approvato.

Con la pronuncia in commento il Tribunale di Roma esamina una vicenda dove alcuni condòmini impugnano la delibera di approvazione del rendiconto, evidenziando varie irregolarità e ci fornisce quindi l'occasione di tornare ad esaminare l'art. 1130 *bis* c.c.

### Quando il rendiconto è gravemente carente e non intellegibile. La vicenda

Tizio e Caia impugnano la delibera del proprio Condominio con la quale era stato, tra le altre, approvato il **rendiconto** d'esercizio.

I motivi di lagnanza sono vari e si attestano principalmente sulla mancata consegna ai condòmini della versione definitiva del rendiconto, sulla assenza, nello stesso, degli importi versati dai condòmini in adempimento di un contratto stipulato, né i pagamenti eseguiti o le somme dovute a terzi estranei al Condominio.

Anche i riparti delle spese sono errati, secondo Tizio e Caia, perché o non tengono conto dell'accollo delle spese assunto da alcuni solamente tra i condòmini oppure dividono le spese per un numero di condòmini inferiore a quello reale.

Parimenti non intelligibili i fondi, in quanto, ad esempio, per un **fondo cassa morosità**, non è dato comprendere la causale, la specifica dei versamenti conseguenti e il riparto tra i condòmini, mentre, in generale, per i fondi cassa nel tempo stanziati il rendiconto non chiarisce né l'imputazione né l'eventuale restituzione.

Vengono infine utilizzati criteri di riparto diversi da quelli previsti dal Regolamento e da una sentenza del Tribunale di Roma che, evidentemente, aveva regolato una pregressa fattispecie in cui erano coinvolti i terzi estranei al Condominio di cui sopra.

Tizio e Caia impugnano anche altro *decisum* della delibera che approvò il rendiconto, cioè i lavori sulla strada, affermando che tale **punto non fosse** tra quelli **all'Ordine del Giorno** dell'Assemblea che lo votò.

Infine, Tizio e Caia domandano un **risarcimento** al Condominio che imputano all'inadempimento dello stesso all'obbligo di far eseguire l'allaccio alla conduttura del gas al loro appartamento, che doveva avvenire entro una certa data, secondo accordo transattivo raggiunto tra gli stessi ed il Condominio, mentre invece il collegamento fu realizzato solamente un anno dopo. Domandano quindi i condòmini il rimborso di una somma di circa Euro 1.000,00 a titolo di maggiori consumi nell'anno di tempo per l'esecuzione dell'allaccio, di costo della certificazione inerente lo stesso, di costo per il ripristino del prato e di costo addebitato dalla compagnia fornitrice per l'allaccio.

Il Condominio si difende sostenendo la regolarità delle delibere impugnate e, rispetto al



risarcimento del danno, che non sarebbe da ascrivere all'ente la colpa del ritardo nell'esecuzione dell'allaccio, bensì alla compagnia tenuta a farlo.

Il **Tribunale di Roma**, con la **sentenza n. 14863 del 12 ottobre 2022**, **accoglie** la domanda di Tizio e Caia nei termini di cui appresso.

## Rendiconto, uno e trino

Dopo aver svolto due CTU sull'oggetto della controversia, il Giudice conclude, prendendo le mosse dai risultati delle perizie del proprio consulente, che *«la gestione contabile del condominio appare **deficitaria** a tal punto da **inficiare la perfetta intellegibilità del bilancio consuntivo**»*.

Si specifica, poi, come spesso leggiamo nelle sentenze di merito e legittimità, che il rendiconto condominiale non va redatto nella forma rigorosa richiesta dalla legge per i bilanci societari, ma deve mutuare da quelli **tre requisiti fondamentali**, ovvero:

- **chiarezza** (deve cioè essere comprensibile per tutti i destinatari; il processo di formazione sostanziale e di rappresentazione formale deve essere trasparente, ovvero deve essere possibile risalire alle voci di spesa o di entrata dalla documentazione condominiale, amministrativa e contabile)
- **correttezza** (deve cioè rispettare i principi della tecnica contabile)
- **veridicità** (deve cioè riportare quantità esatte e oggettive e, se del caso, stime attendibili).

Questi tre requisiti vengono soddisfatti, per il rendiconto condominiale, anche e soprattutto dai **tre documenti** che lo compongono (oltre al rendiconto propriamente detto), cioè

- il **Registro di Contabilità** (previsto a pena di revoca dell'Amministratore dagli artt. 1130, n. 7), c.c. e 1129, 12° comma, n. 7) c.c.)
- il **riepilogo finanziario**
- la **nota sintetica esplicativa**

L'insieme di questi 3 documenti dovrebbe permettere, al condòmino che mediamente non è esperto di contabilità, di ripercorrere i movimenti in entrata ed in uscita dal conto corrente condominiale nonché le eventuali movimentazioni dei fondi - cassa obbligatori (ad esempio, il TFR del portiere) o deliberati (ad esempio, per lavori o morosità o altro) e collimare con l'estratto - conto del conto corrente rispetto alla situazione cristallizzata nell'anno precedente (esercizio precedente, *rectius*).

È pregevole, in particolare, la parte della sentenza in cui il Giudice si sofferma sulla **natura e contenuto della nota sintetica** esplicativa che, a distanza di quasi 10 anni dal vigore della riforma che l'ha introdotta, è ancora assente nella quasi totalità dei rendiconti condominiali italiani.

Di cosa si tratta? Nelle parole dell'estensore: *«il rendiconto si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario e di una **nota sintetica esplicativa della gestione**, con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.*

*La nota esplicativa ha la finalità di **descrivere sinteticamente l'intera gestione annuale** dando conto non solo dei rapporti in corso ma anche delle questioni pendenti **commentando le questioni più rilevanti** nonché **quelle oggetto delle variazioni più evidenti (rispetto al precedente esercizio)** rappresentando gli **accadimenti di particolare importanza per i loro riflessi patrimoniali** (sentenza di questo Tribunale n. **10624/2021**)»*.

Nel caso di specie, oltre alla mancanza della nota sintetica, il resto del rendiconto era **gravemente carente o non intellegibile**, sulla scorta delle affermazioni dei CCTU.

La **situazione debitoria/creditoria generale del Condominio**, secondo i CCTU, risultava non chiara, tanto che essi si spingono ad auspicare *«una **revisione contabile complessiva** che faccia luce in merito ma che sia assistita dalla piena disponibilità del Condominio sia in entrata che in uscita e che si consiglia di svolgere sino ad una data quanto più prossima all'attualità»*.

## Delibera su questione assente dall'OdG

La domanda di Tizio e Caia su tale punto (si rammenta, la delibera concernente l'esecuzione di lavori sulla strada) viene rigettata perché il Giudice osserva che **gli attori erano presenti all'Assemblea** che adottò la delibera e, al momento della votazione, **non fecero presente** che il punto che si stava per votare era assente dall'OdG.

Il magistrato riporta l'orientamento consolidato per cui *«L'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale, **non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede l'irregolarità della convocazione** (così, fra le altre, Cass. n. 24456/2019)».*

In realtà, nel caso di specie e stando a quanto riportato in sentenza, sembrerebbe addirittura che Tizio e Caia, presenti, abbiano **votato a favore**, perché i nomi dei condòmini indicati come astenuti rispetto alla delibera di approvazione dei lavori non coincidono con quelli di Tizio e Caia, ma non possiamo approfondire oltre, non avendo a disposizione gli atti del giudizio o il verbale contenente la delibera impugnata.

## Risarcimento del danno, ne risponde il Condominio anche per il terzo

Per pacifica affermazione delle parti, l'allaccio del gas all'appartamento di Tizio e Caia era avvenuto un anno dopo la transazione raggiunta e la data fissata in essa per la realizzazione.

Ebbene, secondo il Giudice, *«l'eccepita assenza di responsabilità in capo al Condominio (obbligato in forza dell'atto transattivo) - stante il dedotto ritardo imputabile ad [compagnia incaricata, N.d.A.] (concretamente deputata alla realizzazione dell'allaccio) - appare contraddetta dalla regola generale fissata in materia nell'**art. 1228 cod. civ.** ("Salva diversa volontà delle parti, **il debitore che nell'adempimento dell'obbligazione si vale dell'opera di terzi, risponde anche dei fatti dolosi o colposi di costoro**")»* salva la dimostrazione di caso fortuito o forza maggiore con riguardo al comportamento dell'ausiliario.

Pertanto, conclude il Tribunale, nel rapporto principale deve rimanere ferma la responsabilità del condominio per il ritardo della compagnia incaricata in ragione dell'omessa deduzione di eventuali cause di esonero, mentre i rapporti interni inerenti alla riferibilità dell'inadempimento alla responsabilità esclusiva del condominio ovvero alla eventuale responsabilità colposa della terza incaricata potranno essere eventualmente oggetto di autonomo accertamento (non essendo stata quest'ultima chiamata nel presente giudizio).

Fonte: <https://www.condominioweb.com/rendiconto-un-chiarimento-sullintelligibilita.19911#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

*Giuseppina Napolitano*