

Rendiconto da inviare con gli allegati

Paolo Risotti

TRASPARENZA Non possono mancare nota esplicativa, registro contabile e riepilogo finanziario. Amministratori attenti: con il rendiconto non si scherza. Ecco un caso e una recente pronuncia della Cassazione che toglierà il sonno a qualcuno. Un condomino impugna il consuntivo della trascorsa gestione ordinaria, sostenendo che l'amministratore non avesse allegato all'avviso di convocazione dell'assemblea il registro contabile, il riepilogo finanziario e la nota esplicativa della gestione. Nei due gradi di giudizio di merito gli era stato dato torto: era infatti pacifico che l'amministratore, prima dell'assemblea, avesse posto a disposizione dei condomini, presso il suo studio, tutta la documentazione condominiale «per eventuale consultazione». In Cassazione, però, avviene un totale cambiamento di rotta a suo favore. La Corte di cassazione, infatti, con l'ordinanza 33038 del 20 dicembre 2018 (sezione II civile, consigliere relatore Antonio Scarpa) ha statuito che, in base all'articolo 1130 bis del Codice civile (introdotto dalla legge 220 del 2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013), se il rendiconto non è composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, e i condòmini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, la delibera assembleare di approvazione è annullabile. E ciò indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai condòmini di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa presso lo studio dell'amministratore. Infatti, secondo la Suprema Corte, 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 a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili esposti nel bilancio consuntivo. Solo in tal modo verranno dissipate le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza circa i dati del rendiconto e verrà consentito in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Pertanto, il consuntivo inviato ai condòmini in previsione dell'assemblea dove sarà discusso e approvato



deve contenere anche il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione. In mancanza di tutto ciò, ciascun condomino, dopo aver esperito la prevista procedura di mediazione (che sospende i termini), può impugnare entro trenta giorni dall' assemblea (se presente personalmente o per delega) oppure entro trenta giorni dal ricevimento del relativo verbale (se assente), la delibera di approvazione del consuntivo in questione. © RIPRODUZIONE RISERVATA.