



Martedì 21/11/2017

Maggioranze per l'approvazione del rendiconto condominiale

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Qual è la maggioranza richiesta dalla legge per l'approvazione del rendiconto condominiale?
Per rispondere al quesito è utile, sia pur brevemente, definire il rendiconto condominiale.

Esso - come specificato dall'art. 1130-bis c.c. - è un documento composto da:

- un registro di contabilità,
- un riepilogo finanziario,
- una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Nonostante questa schematizzazione formale introdotta nel codice civile della legge n. 220 del 2012 (la così detta riforma del condominio), deve ritenersi ancora valido quel principio espresso in più occasioni dalla Corte di Cassazione, secondo il quale il rendiconto condominiale non è soggetto alle stesse formalità previste per i bilanci societari, essendo sufficiente che lo stesso in modo chiaro, semplice ed intellegibile, consenta di comprendere la situazione contabile del condominio (Cass. 10 febbraio 2014, n. 2878). Inutile, comunque, negare che l'art. 1130-bis c.c. imponga un maggior rigore nella stesura del rendiconto.

Avviciniamoci al cuore del quesito: la redazione del rendiconto - così definito - è atto di competenza dell'amministratore e per espressa disposizione di legge deve essere presentato all'assemblea entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio (art. 1130 n. 10 c.c.); in realtà la legge in modo espresso dice solamente che l'amministratore deve presentare il rendiconto entro centottanta giorni, senza dare un punto di riferimento per il conteggio; dalla lettura sistematica delle norme condominiali se ne può dedurre che questo decorre dalla chiusura dell'esercizio.

L'assemblea deputata a discuterne e quella convocata in via ordinaria (art. 1135 c.c.), ma nulla vieta che il rendiconto possa essere approvato anche in sede di assemblea straordinaria.

Ciò in quanto - come chiarito dalla Cassazione - la differenza tra assemblea condominiale ordinaria e straordinaria è meramente nominalistica, non avendo a che fare con il contenuto delle deliberazioni (Cass. 8 giugno 1984 n. 3456).

Chiarito questo ulteriore aspetto, passiamo a quello principale, ossia l'individuazione dei quorum deliberativi.

Al riguardo il codice civile non indica espressamente le maggioranze necessarie per l'approvazione di tale atto, sicché deve ritenersi che valgano quelle ordinariamente previste dal codice, ossia:

- per l'approvazione del rendiconto in prima convocazione il voto favorevole della maggioranza dei presenti



e almeno la metà del valore millesimale dell'edificio;

- er l'approvazione del rendiconto in seconda convocazione il voto favorevole della maggioranza dei presenti e almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio.

I quorum così individuati restano tali anche se il rendiconto condominiale riguarda esclusivamente o in parte riparazioni straordinarie di notevole entità?

Secondo la Corte di Cassazione (Cass. 23 gennaio 2017 n. 1653) trattandosi di atto collegato, il rendiconto riguardante la contabilità finale dei lavori deve essere approvato con le maggioranze prescritte per quei lavori. Così, se si tratta di riparazioni straordinarie di notevole entità il rendiconto - secondo gli ermellini - necessita sempre (cioè tanto in prima quanto in seconda convocazione), convocazione il voto favorevole della maggioranza dei presenti e almeno la metà del valore millesimale dell'edificio.

Una decisione non del tutto condivisibile, specie se si tratta di una semplice presa d'atto dell'eseguito e della mancanza di ulteriori lavori sorti in corso d'opera e magari da ratificare.

Sul punto, ricordiamo questo nostro precedente articolo che, sulla base di una sentenza di merito, porta a conclusioni differenti da quelle indicate dalla Cassazione.

di Alessandro Gallucci

Fonte: <https://www.aduc.it>