



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



LA CONTESTAZIONE DEI CONSUNTIVI APPROVATI DALL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

L'approvazione vincolante del rendiconto consuntivo non può essere inficiata da una diversa ricostruzione della contabilità relativa agli esercizi di gestione salvo in caso di errore di fatto o dolo delle singole voci di bilancio. L'enunciato è espresso in sentenza del Tribunale di Roma del 26 aprile 2019.

di **Maria Avossa**
IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Alessio Giaquinto

Publicato, Martedì 6 Agosto 2019

Sommario: Introduzione. – 1. Il rendiconto consuntivo: natura e principi alla base della gestione contabile condominiale. - 2. Gli effetti dell'assimilazione dell'incarico di amministratore al mandato. – 3. La sentenza del Tribunale di Roma del 26 aprile 2019: il caso. -4 La motivazione della pronuncia: la diligenza nell'adempimento. – 4.1- La documentazione condominiale e l'evidenza dell'esatto adempimento. – 4.2- La tenuta della contabilità e la relativa approvazione assembleare. - 5. Osservazioni conclusive. - Note al testo.

Introduzione.

La sentenza del Tribunale di Roma, sezione V, datata il 26.04.2019, si presenta interessante per l'esame di tre tematiche particolari: la prima è la natura civilistica del rapporto giuridico sussistente tra condominio ed il soggetto che lo amministra e lo rappresenta; la seconda è il contenuto obbligatorio della prestazione complessa cui è tenuto l'amministratore; la terza consiste nell'inquadramento degli estremi dell'esatto adempimento delle prestazioni oggetto delle obbligazioni gravanti a carico del mandatario.

L'estensore della pronuncia di merito si sofferma in maniera mirabile sugli effetti derivanti dall'applicazione pratica di questi tre aspetti, esaminandone i relativi profili in relazione alla mancata rendicontazione di bilancio, omessa dall'amministratore di uno stabile "cessato" dalla carica.

L'inquadramento del resoconto consuntivo di bilancio annuale di un condominio è, forse, uno degli argomenti più spinosi della gestione della cosa comune a causa della sua duplice fisionomia.

Da un lato, la norma contenuta all'articolo 1130 bis C.c. lo inquadra come un documento contabile, meglio definibile come conto economico relativo alle entrate ed uscite reali di cassa: è, quindi, il documento di rendicontazione di tutte le "poste" attive e passive della situazione finanziaria dei crediti e dei debiti del e verso il condominio. Dall'altro lato, il rendiconto si presenta in veste di sintesi della situazione finanziaria del condominio, traslata in un elaborato redatto dall'amministratore nominato per la carica e finalizzato alla ripartizione millesimale delle spese a carico dei singoli condomini.

La sua funzione è strettamente correlata all'ufficio svolto dall'amministratore, il quale in ossequio al dispositivo dell'art. 1713 C.c. agisce in veste di mandatario. La particolare natura giuridica comporta l'obbligo per l'amministratore di giustificare il proprio operato, le spese fatte, le decisioni prese nel corso dell'esecuzione del mandato e, non ultimo

l'obbligo di restituire quanto consegnato o gestito in esecuzione del mandato stesso e, certo, non ultimo le somme in eccedenza o in giacenza alla cassa al termine del proprio incarico.

Il rendiconto consuntivo, quindi, è il mezzo attraverso il quale è possibile verificare gli estremi utili in termini di correttezza di tali operazioni.

A renderne maggiormente complesso l'inquadramento contribuisce la natura stessa dell'atto di approvazione (o meno) del rendiconto (anche detto bilancio consuntivo), che avviene mediante un'attività di natura collegiale svolta dai singoli condomini ed espressione delle funzioni decisionali interne al condominio facenti capo all'assemblea in virtù dell'art. 1136 C.c..

Non sono, di certo, mancate pronunce della Suprema Corte di legittimità che abbiano sottolineato la natura negoziale dell'atto deliberativo condominiale. Fra queste, la pronuncia della Corte di Cassazione civile, sez. VI, 21.06.2018 n. 16389 è intervenuta sulla questione dell'applicazione dei principi dettati in materia di contratti dall'art. 1421 C.c. relazionandolo alla nullità della delibera condominiale quale atto di volontà espresso dalla collettività assembleare. Ciò consente l'invalidazione dell'atto decisionale collegiale nel caso in cui si incorra in delibere affette da vizi di nullità o inesistenza. A tal proposito le Sezioni Unite della Cassazione in sentenza 07.03.2005 n. 4806 hanno qualificato "nulle" le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) oppure le delibere con un oggetto non rientrante nella competenza assembleare o incidenti su diritti individuali^[1], così definendo i profili di una tipologia di impugnativa differente da quella segnata dall'art. 1137 C.c..

Diverso è il discorso che si prospetta allorché si tratti di contestare (alias: impugnare) il vizio negoziale di un atto che formi "oggetto" di deliberato assembleare, quando questo non sia affetto da nullità, ma da errore o dolo. Ciò assume particolar rilievo nel momento in cui si versi nell'ipotesi della contestazione di un rendiconto consuntivo in una fase successiva alla sua approvazione e, a maggior ragione, quando l'amministratore, cessato dal suo ufficio, non abbia reso rendiconto consuntivo e questo venga elaborato dal suo successore in carica.

1. Il rendiconto consuntivo: natura e principi alla base della gestione contabile condominiale.

La riforma del condominio, approvata con legge del 11 dicembre 2012 n. 220, è valsa ad aggiornare i contenuti normativi dell'istituto condominiale, sopperendo alle lacune

presenti nella configurazione codicistica del 1942 - oramai obsoleta rispetto all'esigenza dei tempi moderni. La legge ha adeguato la normativa codicistica ad una migliore funzionalità dei meccanismi gestionali ed ha operato profondi cambiamenti sulla figura dell'amministratore. Il tecnicismo della funzione si è esteso non solo alla sua professionalità, ma ha, anche, modificato i suoi obblighi verso i proprietari, in special maniera, rispetto alla gestione dei beni condominiali ex art. 1117 c.c., ivi comprese le somme gestite.

La modalità di elaborazione del c.d. rendiconto annuale è uno dei segni più evidenti di questa evoluzione.

Come anticipato, questo è definibile come un documento contabile descrittivo dell'attività compiuta nel corso dell'anno solare dall'amministratore -mandatario dei proprietari-, mediante il quale rende conto del proprio operato materiale ed economico.

La terminologia "rendiconto" non è, di per sé, una esclusiva della disciplina condominiale, prevista dal Codice civile e, neppure, è una novità varata dalla nuova legge. Di fatto, sono molteplici i casi in cui il codice prevede una rendicontazione dell'operato e dell'attività gestoria di un soggetto. L'obbligo del rendiconto nelle diverse fattispecie legali, in ambito privatistico, può discendere direttamente dalla legge^{[2] [3]}, oppure dalla volontà delle parti^[4]. In tal caso l'obbligo ha natura negoziale ed è il frutto dell'esercizio del potere di disposizione di un diritto soggettivo, attuato per lo più con un apposito conferimento d'incarico, come succede nel caso del mandato conferito all'amministratore del condominio. In tale specifica ipotesi il contenuto dell'obbligo di rendicontazione discende da un atto negoziale (atto di nomina assembleare), eterointegrato nel suo contenuto obbligatorio dagli artt. 1129, 1130 e 1130bis C.c..

Dalle norme da ultimo citate si ricavano i principi generali alla base della gestione contabile condominiale, riconducibili all'obbligo di ricostruzione, di verifica o riscontro immediato delle operazioni contabili dell'amministratore nella gestione delle somme del condominio a lui affidate. La metodica è direttamente funzionale alla redazione del rendiconto che l'amministratore deve offrire.

La stretta interconnessione voluta dal legislatore del 2012 è palese nell'articolo 1130 C.c., completamente sostituito dalla Legge di riforma del condominio, che ha innovato la disciplina e le attribuzioni dell'amministratore ricomprendendovi, per un verso, una serie di doveri e, per un altro verso, una serie di poteri e facoltà.

Soffermandosi solo sui primi appare chiaro come, nella dinamica normativa che disciplina la materia del condominio, è sovrana l'esigenza di documentare, ai fini della gestione

amministrativa, i rapporti interni tra i condòmini e quelli esterni con i terzi. Per tale motivo vi è la necessità di mettere in grado i condòmini di controllare l'attività dell'amministratore e di assicurare la continuità della gestione consentendo all'amministratore subentrante di conoscere quanto compiuto dal suo predecessore.

Prima della riforma introdotta con la L. 220/2012, i principi cardine della rendicontazione erano relegati alla vigenza ed al contenuto del regolamento di condominio, dove venivano indicati i registri che dovevano essere tenuti e come andava redatta la contabilità. Nell'ipotesi di condòmini non onerati dall'adozione del regolamento, l'amministratore avrebbe, in ogni caso, dovuto provvedere mediante un sistema di documentazione e di contabilità, non canonizzato da specifiche disposizioni normative, ma comunque funzionale alla finalità di controllo da parte dei condòmini e, al contempo, idoneo a rendere il più possibile concreto ed intellegibile il flusso delle entrate ed uscite di cassa allo scopo di ripartire i costi in capo ai condòmini con l'adozione finale di una ripartizione millesimale.

Oggi non è più così. La legge 220/2012, proprio al fine di una pronta verifica, ha introdotto una disciplina dettagliata prevedendo in capo all'amministratore di condominio l'obbligo di curare la tenuta di vari registri, quali il registro di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore e, infine, il registro di contabilità. In tale ultimo devono essere riportati, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita registrati in ordine cronologico. Diviene, quindi, una esigenza legale per l'amministratore l'obbligo di documentare, in maniera puntuale, le spese affrontate per il condominio, l'obbligo di presentare i documenti giustificativi delle spese e rilasciarne copia ai condòmini richiedenti (articolo 1130bis c.c.) ed, inoltre, l'obbligo di custodire l'intera documentazione relativa alla propria gestione, attinente sia al rapporto con i condòmini, sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio in virtù dell'articolo 1130, n. 8, C.c.. Altro obbligo funzionale allo stesso scopo, è quello che ha l'amministratore di agire in giudizio per la tutela degli interessi comuni ivi compresa la riscossione delle quote condominiali a carico dei singoli condòmini.

Infine, la riforma introdotta dalla L. 220/2012 ha canonizzato, poi, nel novellato articolo 1130, primo comma, n. 10, c.c., l'obbligo del rendiconto annuale della gestione condominiale e della convocazione della apposita assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni dal termine di ciascun anno solare.

Il particolare tenore normativo dell'obbligo è traslato nella doverosità di costituire ed usare un conto corrente dedicato al condominio ed a esso intestato (art. 1129 comma 12 n. 3 c.c.) sul quale ai sensi l'art. 1129 comma 7 c.c. l'amministratore è obbligato a far

transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio. Ciò si traduce in un obbligo tassativo di tracciabilità delle somme e, come tale, deve essere palesato in sede di redazione del rendiconto annuale mediante l'indicazione specifica delle modalità con le quali sono state effettuate le uscite e le entrate nella gestione delle somme del condominio a lui affidate.

E', così, maggiormente comprensibile il valore letterale degli artt. 1130, 1130-bis C.c. disciplinanti l'obbligo in capo all'amministratore del condominio di predisporre e di presentare il rendiconto condominiale annuale all'approvazione dell'assemblea.

Quindi se, l'amministratore è obbligato a dare il conto della gestione alla fine di ciascun anno solare è, per converso, compito precipuo dell'assemblea di controllarne, in maniera effettiva, la regolarità o meno dell'operato del soggetto gestore. La competenza dell'assemblea in ordine alla verifica ed all'approvazione del rendiconto-bilancio consuntivo corrisponde alla legittimazione di verificare e, se ritiene, di approvare il rendiconto annuale dell'amministratore. Resta riservato ai condomini assenti o dissenzienti il diritto di impugnare la deliberazione nel termine di trenta giorni ai sensi dell'art. 1137 C.c., al fine di ottenere l'invalidazione del deliberato assembleare che approva il rendiconto (in tal senso, Corte di Cassazione, Sez. II, 04.03.2011, n. 5254; Cassazione, Sez. II, 20.04.1994, n. 3747).

Se il rendiconto viene approvato, il singolo condomino non può più rivolgere censure all'operato dell'amministratore: questi può soltanto impugnare la deliberazione non per ragioni di merito, ma nei soli casi e secondo i modi fissati dall'art. 1137 c.c.. Per di più per la Corte di Cassazione, l'approvazione assembleare dell'operato dell'amministratore e la mancata impugnativa delle relative deliberazioni precludono l'azione di responsabilità dello stesso per le attività di gestione dei beni e dei servizi condominiali^[5].

2. Gli effetti dell'assimilazione dell'incarico di amministratore al mandato.

Il mandato conferito all'amministratore di condominio, qualificabile quale ufficio di diritto privato, ha una natura assimilabile a quella di un incarico gestorio, con rappresentanza, assunto sulla base di un mandato collettivo. Ne consegue l'applicabilità delle disposizioni di cui agli artt. 1703 e seguenti C.c. nei rapporti tra l'amministratore mandatario e ciascuno dei condòmini mandanti. La specifica valenza dell'incarico medesimo, caratterizzato dalla apposita disciplina degli artt.1129 e 1130 C. c. rende operanti le norme generali sul mandato nella misura in cui i principi relativi possano essere applicati all'esterno della disciplina specifica, imponendo al mandatario di eseguire l'incarico ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia.

L'assimilazione tra l'incarico di amministrazione condominiale e il mandato con rappresentanza ha, comunque, portato la giurisprudenza ad affermare, tra l'altro che, a norma dell'art. 1713 c.c., alla scadenza dell'incarico, l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dalla gestione annuale alla quale le somme si riferiscono. Il principio è affermato in pronuncia della Corte di Cassazione Civile Ord. Sez. VI, pubblicata il 17.08.2017 n. 20137 (Presidente: Petitti Stefano - Relatore: Scarpa Antonio) che richiama altra pronuncia della Sezione II, 16.08.2000, n. 10815. Pertanto, l'amministratore cessato dall'incarico può essere convenuto in giudizio al fine di ottenere sia la presentazione del bilancio sia la restituzione delle somme detenute dall'amministratore e di competenza del condominio. Ciò è la conseguenza diretta dell'obbligo di predisporre il bilancio preventivo ed a far approvare dall'assemblea il bilancio consuntivo, anno per anno. Così, in linea logica, ne discende che, alla scadenza dell'anno di esercizio, l'amministratore risponderà della sua gestione; alla scadenza dell'incarico, l'amministratore restituirà tutte le somme che detiene in cassa per conto del condominio.

Il rendiconto si configura, in questo modo, come la principale fonte di prova di ogni rapporto di mandato. In ragione di ciò è al rendiconto stesso che deve farsi riferimento per accertare quanto l'amministratore abbia incassato e debba perciò restituire alla cessazione dell'incarico, “dovendosi intendere l'obbligo di rendiconto comunque legittimamente adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi non soltanto delle somme incassate e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire ed ai risultati raggiunti) se il suo operato sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione”^[6].

In altri termini, il rendiconto ha un doppio scopo: da un lato è la descrizione dell'attività compiuta dal mandatario (per conto dei singoli proprietari) e, d'altro, è un documento contabile che sostanzia la correttezza e l'esatto adempimento delle obbligazioni oggetto del rapporto negoziale, operato attraverso la compiuta descrizione gli importi delle operazioni eseguite.

Per questo motivo, il rendiconto deve essere reale e deve rappresentare la situazione effettiva delle movimentazioni contabili del condominio. Ciò trova riscontro nell'art. 1130 bis C.c. il quale stabilisce che il rendiconto contiene le voci di entrata ed uscita, i cui i documenti sono redatti con il principio di cassa.

La posizione della giurisprudenza evidenzia come l'applicazione del principio di cassa al

rendiconto condominiale debba essere accompagnato dalla documentazione che giustifichi le spese sostenute e deve consentire ai condomini di poter controllare le voci di entrata e di spesa, anche, con riferimento alla specificità delle partite atteso che, tale ultimo requisito, costituisce il presupposto fondamentale perché possano essere contestate, appunto, le singole partite stesse^[7].

La problematica dell'obbligatorietà del rendiconto può essere osservata, anche, da un'altra angolazione, ossia l'obbligo di agire in giudizio per la tutela degli interessi comuni, così come anche di agire per il recupero delle quote condominiali insolute da parte di condomini morosi. Infatti, gli obblighi dell'amministratore in base all'articolo 1131 C.c. non consistono, soltanto, negli oneri connessi all'esercizio del mandato conferito dal condominio (o meglio, dai singoli proprietari in forma collegiale all'atto della nomina) ma, di fatto, possono essere ricondotti ad una rappresentanza di diritto conferita all'amministratore. Questi è legittimato ad agire (e a resistere) in giudizio (nonché a proporre impugnazione) senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 C.c., quando si tratti di eseguire le deliberazioni dell'assemblea e di curare l'osservanza dei regolamenti di condominio; di disciplinare l'uso delle cose comuni, così da assicurarne il miglior godimento a tutti i condomini; di compiere, altresì, gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio; di riscuotere, infine, dai condomini inadempienti -anche attraverso l'esperimento di apposite azioni- il pagamento dei contributi determinati in base allo stato di ripartizione approvato.

L'amministratore, ai sensi dell'articolo 1131 c.c., ha la rappresentanza dei partecipanti e, quindi, può agire a tutela di un interesse comune, sia contro i condòmini sia contro i terzi, il tutto nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 C.c.. Quando la rappresentanza attiva esula dalla sfera di dette attribuzioni, essa deve necessariamente essere sorretta da apposita investitura deliberata dall'assemblea condominiale. Nella diversa ipotesi in cui l'oggetto della causa esorbita dai limiti anzidetti ed incide, invece, su obblighi o diritti esclusivi dei singoli condòmini, la rappresentanza di diritto dell'amministratore deve senz'altro essere esclusa (ex pluris Cassazione n. 3655/1975).

3. La sentenza del Tribunale di Roma del 26 aprile 2019: il caso.

La pronuncia del Tribunale capitolino è un'emblematica espressione dell'applicazione concreta dei principi normativi sopra espressi. Il caso all'esame del giudice adito ha attinenza con l'operato di un amministratore condominiale, cessato dalla carica, convenuto in giudizio dal condominio da lui precedentemente amministrato. La convocazione in giudizio veniva eseguita in ragione della negligente esecuzione del mandato conferitogli con conseguente domanda di condanna al risarcimento del danno. La domanda giudiziale era finalizzata ad accertarne gravi responsabilità contrattuali o gravi

illeciti extracontrattuali tra i quali l'omessa convocazione di assemblee condominiali ordinarie e straordinarie, omesso rendimento di conti consuntivi, così come, omesso rendimento del conto dell'avanzo attivo di cassa e l'inadempimento dell'obbligo di agire in giudizio per la tutela degli interessi comuni.

Il convenuto amministratore (cessato) si costituiva in giudizio e, tra le proprie difese, eccepiva, nel merito della contestazione degli addebiti mossigli di appropriazione indebita e di negligenza nell'adempimento dell'incarico, che la documentazione condominiale evidenziava l'esatto adempimento delle proprie obbligazioni relative alla regolare convocazione dell'assemblea, alla tenuta della contabilità (sia in entrata che in uscita e sia preventiva che consuntiva) e la relativa approvazione assembleare, nonché la accortezza avuta nel dare seguito alle opportune iniziative assunte nel corso del suo mandato a tutela sia dei condòmini sia dei beni condominiali.

Secondo ritualità procedurale, acquisite le rispettive produzioni documentali e probatorie delle parti, il Giudice adito affidava l'incarico ad un professionista per la consulenza contabile d'ufficio.

All'esito dell'istruttoria e della fase conclusiva del procedimento, il Tribunale romano accoglieva, però, solo in minima parte le domande proposte dal Condominio attore.

4. La motivazione della pronuncia: la diligenza nell'adempimento.

La motivazione della sentenza del Tribunale di Roma Sez. V, del 26.04.2019, come già anticipato in introduzione, è particolarmente interessante.

Qui, il Giudice pronuncia declaratoria di responsabilità e condanna dell'amministratore cessato dal suo incarico gestorio con accoglimento parziario della domanda. La ragione dell'accoglimento non integrale si fonda su una articolata motivazione ove applica l'obbligo restitutorio in capo al convenuto in relazione a singole poste economiche contestate in bilancio relative al solo periodo gestorio in cui la rendicontazione non era stata resa dall'amministratore cessato dall'incarico. La motivazione è condivisibile dato l'allineamento della stessa agli attuali orientamenti espressi dalla Corte di legittimità.

La sentenza affronta la contestazione mossa dal condominio circa la negligenza nell'adempimento dell'amministratore (cessato) inquadrando la natura giuridica dell'incarico e delle obbligazioni relative.

La pronuncia in commento si riferisce a nota sentenza della Suprema Corte in pronuncia a

Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148 che ha qualificato la natura giuridica dell'incarico amministrativo in condominio definendolo un ufficio di diritto privato, assimilabile a un incarico gestorio con rappresentanza assunto su mandato collettivo, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore mandatario e ciascuno dei condòmini mandanti, delle disposizioni di cui agli artt. 1703 e ss. C.c. per gli aspetti dell'incarico non disciplinati dagli artt. 1129 e 1130 C.c..

E' opportuno osservare, poiché attinente al caso in esame, che le norme in tema di mandato in generale impongono al mandatario di adoperare la diligenza del buon padre di famiglia, di comunicarne senza ritardo l'esecuzione delle attività e, alla scadenza del rapporto (ovvero alla revoca dell'incarico o in caso di impossibilità di esecuzione), di relazionare puntualmente l'operato e di restituire tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato.

Nel caso di mandato a titolo oneroso, l'obbligo di rendiconto che grava sul mandatario si sostanzia nel relazionamento dei fatti e degli atti relativi alle entrate e uscite economiche dell'attività svolta. La ricostruzione circostanziata da documenti dei rapporti economici per le partite di dare ed avere consente al mandante di controllare l'attività e, eventualmente, mettere in discussione quelle in relazione alle quali può esprimere doglianze. (si confronti Cassazione, 10 dicembre 2009, n. 25904).

4.1- La documentazione condominiale e l'evidenza dell'esatto adempimento.

Il Tribunale Romano evidenzia in motivazione i principi espressi da un'altra nota sentenza della Corte di Cassazione del 14 novembre 2012, n. 19991 dove è stato precisato che, "l'obbligo di rendiconto è legittimamente adempiuto quando chi vi sia tenuto fornisca la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto delle somme incassate e dell'entità causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato sia adeguato a criteri di buona amministrazione".

Nella trasposizione del rendimento del conto nello specifico atto di bilancio consuntivo condominiale, l'esatto adempimento delle obbligazioni dell'amministratore andrà stimato tenendo in considerazione l'obbligo gestorio attraverso il transito delle somme su conto corrente condominiale dedicato e le risultanze documentali del valore dei debiti e dei crediti derivanti dal conteggio contabile.

Quindi, la Pronuncia in commento evidenzia come il rendiconto condominiale, allo stesso tempo, sia un atto riepilogativo della movimentazione contabile e sia, anche, un vero e proprio "negozio con funzione ricognitiva della situazione preesistente, cioè

dell'esecuzione del mandato, e costitutiva di un'attuale obbligazione diretta a definire un regolamento d'interessi" collegato con il preesistente rapporto gestorio (dal punto di vista, invece, di quest'ultimo: cfr. Cass., 22 agosto 1985, n. 4480)".

4.2- La tenuta della contabilità e la relativa approvazione assembleare.

Come si è già precedentemente accennato al presente commento la problematica dell'obbligatorietà del rendiconto condominiale coinvolge il distinto profilo della potenziale contestabilità dell'atto di approvazione del rendiconto annuale di gestione. La legittimazione attribuita all'assemblea in ordine alla verifica ed all'approvazione del rendiconto-bilancio consuntivo e, quindi anche della sua approvazione, lo rende vincolante nei confronti di tutti condomini. Resta, però, riservato ai condomini assenti o dissenzienti il diritto di impugnare la deliberazione nel termine di trenta giorni ai sensi dell'art. 1137 C.c..

L'impugnativa è finalizzata ad invalidare l'atto assembleare con cui il consesso condominiale ha provveduto ad approvare il rendiconto (in tal senso, Corte di Cassazione, Sez. II, 04.03.2011, n. 5254; Cassazione, Sez. II, 20.04.1994, n. 3747).

Il proponente impugnazione ai sensi dell'art 1137 C.c. può soltanto impugnare la deliberazione non per ragioni di merito, ma nei soli casi e secondo i modi fissati dall'art. 1137 c.c. . Pertanto, la deliberazione può soltanto essere impugnata dai condòmini non consenzienti o assenti. L'impugnativa è ammessa per ragioni di legittimità e non di merito.

La pronuncia del Tribunale di Roma, memore di tale impostazione giurisprudenziale, precisa che: "la deliberazione assembleare di approvazione (al pari di ogni altra deliberazione dell'organo collegiale) ha un valore non già direttamente negoziale (costitutivo, modificativo o estintivo, cioè, di rapporti giuridici), ma, "semplicemente", ricognitivo e conformativo (di presupposto delle ulteriori azioni volte all'incasso dei conseguenti oneri contributivi a carico dei singoli condòmini)".

Quindi, resta esclusa una diversa forma di invalidazione ex art. 1418 cod. civ., poiché non è consentito al singolo condòmino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza.

La pronuncia sottolinea anche che: "le deliberazioni dell'assemblea, prese in conformità della legge e del regolamento, vincolano tutti i condòmini, ancorché non intervenuti o dissenzienti" o astenuti; "la deliberazione non può essere annullata: 1) per la

partecipazione all'assemblea di persone non legittimate, salvo che tale partecipazione sia stata determinante ai fini della regolare costituzione dell'assemblea ...; 2) per l'invalidità di singoli voti o per il loro errato conteggio, salvo che il voto invalido o l'errore di conteggio siano stati determinanti ai fini del raggiungimento della maggioranza richiesta; 3) per l'incompletezza o l'inesattezza del verbale, salvo che l'una o l'altra impediscano l'accertamento del contenuto, degli effetti e della validità della deliberazione"; "l'annullamento della deliberazione ha effetto rispetto a tutti i condòmini e obbliga gli amministratori ... a prendere i conseguenti provvedimenti sotto la propria responsabilità. In ogni caso sono salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi in base ad atti compiuti in esecuzione della deliberazione"; "l'annullamento della deliberazione non può aver luogo, se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e del regolamento. In tal caso il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico del condominio, e sul risarcimento dell'eventuale danno"; "restano salvi i diritti acquisiti dai terzi sulla base della deliberazione sostituita".

La pronuncia Romana evidenzia così come rimanga, comunque, attivo uno "strumento correttivo generale", poiché l'approvazione può sempre essere impugnata, "in considerazione del suo contenuto negoziale, per eventuali vizi del consenso".

La pronuncia si riferisce, poi, alla sentenza Cassazione, 5 giugno 1985, n. 3356 per sostenere il principio in forza del quale l'obbligo di rendiconto grava sul mandatario nei confronti del mandante, il cui dovere è quello di formare un rendiconto che consenta il riscontro delle singole poste e dell'entità delle stesse. Quindi, la tutela degli interessi dei mandatori può essere derogata (in quanto si tratta di diritti disponibili) sia, mediante un accordo preventivo con gli aventi diritto al conto, che ne autorizzi la redazione incompleta, sia, mediante in un successivo atto per mezzo del quale essi approvino l'operato dell'obligato, ferma restando la possibilità d'impugnare questa approvazione, in considerazione del suo contenuto negoziale, per eventuali vizi del consenso. Resta, altresì, attivo anche uno "strumento correttivo speciale" ricavabile dal principio discendente dal disposto dell'art. 266 C.p.c., in forza del quale il potere di revisione del conto è esercitabile da parte di chi lo ha approvato soltanto in caso di errore materiale, omissione o duplicazione di partite, o falsità.

L'espressione di principio va di pari passo con l'onere probatorio da assolvere. Osserva la sentenza del Tribunale di Roma come il mandante sia onerato della prova "da fornirsi tanto attraverso la contabilità - se regolarmente tenuta e approvata - e/o i versamenti eseguiti e le uscite comprovate da documenti di spesa quanto attraverso i movimenti del conto corrente"... "che determinati esercizi si siano, in realtà, chiusi, non già con debiti di gestione, ma con veri e propri avanzi di cassa, o puntualmente riportati nel bilancio successivo come partite in entrata ma, poi, a un certo punto, "dispersi" - senza una corrispondente, effettiva partita in uscita oppure sin dall'inizio fraudolentemente

occultati”.

La prova di cui è onerato il cessato amministratore, per converso, è quello della corretta gestione e, perciò, in particolare, “...dell'effettivo e accorto impiego di tutte le somme riscosse per pagare le spese di volta in volta preventivate o imposte dall'urgenza previa puntuale registrazione di ogni singolo incasso - con la relativa provenienza - e di ogni singolo esborso - in corrispondenza di adeguata documentazione giustificativa”.

5. Osservazioni conclusive.

Dall'esame della pronuncia del Tribunale di Roma del 26.04.2019 si trova conferma al principio in base al quale l'intervenuta approvazione, da parte dell'assemblea, del rendiconto consuntivo condominiale, assume il valore di un atto vincolante, con conseguente limite a una diversa ricostruzione della contabilità relativa agli esercizi oggetto di eventuale contestazione. Il limite, però, è superabile, ma soltanto previa “impugnazione”, per errore di fatto o dolo, relativo a “singole” voci di spesa contestate. Dai numerosi richiami giurisprudenziali riportati nel testo della sentenza in commento, dato l'articolato ragionamento relativo all'esercizio di un'eventuale azione esperita in tal senso, si perviene alla conclusione che lo scopo fondamentale della rendicontazione condominiale è, non soltanto la dimostrazione della movimentazione finanziaria della consistenza di cassa, dove le voci e importi devono trovare riscontro puntuale nel "Conto consuntivo" e nello "Stato patrimoniale" di cassa, ma è, soprattutto, la principale fonte di prova del rapporto di mandato. In ragione di esso, è possibile stabilire l'esattezza dell'adempimento degli obblighi del mandatario, comprovabile attraverso i necessari documenti giustificativi e gli elementi di fatto funzionali a stabilire se l'operato si sia stato adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione, a cui l'esercizio deve essere sostanzialmente rivolto il mandato.

Note al testo.

[1] In tal senso debbono, invece, qualificarsi “annullabili” le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da vizi formali nel processo di formazione della volontà collegiale. [2] Tali ipotesi possono rintracciarsi in materia di tutela (artt. 380, 385, 389 c.c.); in tema successione ereditaria nel caso dell'erede che accetta l'eredità con beneficio di inventario (artt. 496 e 497 c.c.), nel caso del curatore dell'eredità giacente (art. 531 c.c.), nel caso dell'esecutore testamentario, art. 709 c.c., etc. [3] Altre norme regolano il rendiconto. Un esempio è previsto nel codice

di procedura civile agli artt. 263 a 266, dalle cui disposizioni si può trarre una possibile nozione definitiva di rendiconto e il principio in forza del quale un rendiconto, quand'anche fosse stato oggetto di approvazione, può essere, comunque, oggetto di revisione in presenza di errore materiale, omissione, falsità. ^[4] Ipotesi di tal genere si possono rilevare nel contratto di mandato e sue declinazioni particolari (art. 1713 c.c.). nel contratto di associazione in partecipazione (art. 2252 c.c.), nel caso dell'amministratore di società di persone, art. 2261 c.c., nel caso di cessione dei beni ai creditori (art. 1983 c.c.), etc. ^[5] In tal senso si veda Cassazione civile sez. VI, 17.01.2019, (ud. 20.11.2018, dep. 17.01.2019), n.1186 in Giustizia Civile, massimario 2019. ^[6] Il virgolettato è riportato da Cassazione civile sez. VI, 17.01.2019 n.1186 cit.. Si confrontino, altresì, Cassazione Sez. 1, 23.04.1998, n. 4203; Cassazione, Sez. 3, 14.11.2012, n. 19991. ^[7] In tal senso si veda Corte di Cassazione civile, sez. II del 30 ottobre 2018 n. 27639 in Giustizia Civile, massimario 2019, ove si legge che: "Il criterio di cassa, in base al quale vengono indicate le spese e le entrate effettive per il periodo di competenza, consente infatti di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune. Laddove il rendiconto sia redatto, invece, tenendo conto sia del criterio di cassa e che di competenza, cioè indicando indistintamente, unitamente alle spese ed alle entrate effettive, anche quelle preventivate senza distinguerle fra loro, può sussistere confusione qualora le poste indicate non trovino riscontro documentale".
