



Editore: Dr. Giuseppe Maria Pierro

Trani
Roma
Trinitapoli
Corato
Andria
Ruvo di Puglia
Cerignola

• APPROFONDIMENTI •

**RENDICONTO CONDOMINIALE – CRITERI DI REDAZIONE – ART. 1130-BIS C.C.
– PRINCIPIO DELLA PREVALENZA DELLA SOSTANZA SULLA FORMA.**

Nell'ordinanza in commento (n. 28257/2023), la Suprema Corte si è espressa in merito alle modalità di redazione del rendiconto condominiale, sancendo il seguente principio di diritto: *«il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-bis c.c., deve specificare nel registro di contabilità le «voci di entrata e di uscita», documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché, nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione, «ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio», con indicazione «anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti», avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Perché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137, comma 2, c.c., occorre accertare, alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito, che dalla violazione dei diversi criteri di redazione dettati dall'art. 1130-bis c.c. discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, o la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio, e quelli di cui il bilancio invece dà conto, ovvero che comunque dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della gestione non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione».* Ne consegue che il rendiconto non va redatto con forme rigorose, ma è sufficiente che sia idoneo a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione.

La vicenda trae scaturigine dalla sentenza di rigetto del giudice di *seconde cure* dell'impugnazione proposta da un condomino, ai sensi dell'art. 1137 c.c., per l'annullamento di una delibera assembleare relativa al rendiconto consuntivo per l'anno

2013-2014. Avverso tale decisione il condomino proponeva l'odierno ricorso per cassazione, lamentando la violazione dell'applicazione dell'art. 1130-*bis* c.c., in particolare del c.d. "*criterio contabile della cassa*", sostenendo che nel rendiconto vanno indicate solo le spese sostenute e le somme riscosse.

La Corte di Cassazione per dirimere la questione ha richiamato dapprima il contenuto dell'art. 1130-*bis* cit. che stabilisce che il rendiconto deve specificare le voci di entrata e di uscita, la situazione patrimoniale del condominio, i fondi disponibili e le eventuali riserve, in modo da consentire l'immediata verifica, e deve comporsi di un registro di contabilità, un riepilogo finanziario e una nota sintetica esplicativa della gestione con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti; nonché l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, rievocato, da ultimo, nella recente sentenza della Cassazione n. 1370/2023, secondo cui per la validità della delibera di approvazione del rendiconto condominiale non è necessaria la presentazione di una contabilità redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione, in più è necessario, però, che la documentazione allegata dia prova delle somme incassate, dell'entità e della causale degli esborsi e di tutti gli elementi utili per vagliare le modalità di espletamento dell'incarico dell'amministratore condominiale.

Ed ancora, con il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa che compongono il rendiconto, i condomini hanno concreta conoscenza degli elementi contabili riportati in bilancio; a ciò poi si aggiungono, quale ulteriore strumento esplicativo, i chiarimenti forniti dall'amministratore in sede assembleare.

Alla luce di quanto testé esposto, si evince come in materia debba farsi riferimento al principio della prevalenza della sostanza sulla forma.

Rapportando tutto quanto addotto al caso di specie, la Corte ha rilevato come il rendiconto contestato fosse idoneo a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, le relative quote di ripartizione, e corredato dei documenti giustificativi necessari, ritenendolo, di tal guisa, conforme al disposto normativo e, dunque, legittimo.

Per tali motivi, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso e condannato il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione.

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. ____/2019 R.G. proposto da:
G. S., rappresentato e difeso dall'avvocato P. A.

- Ricorrente -

contro

CONDOMINIO D.C.P. N. ____ T., elettivamente domiciliato in R. via T. n. ____, presso lo studio dell'avvocato D.M. C., che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato B. G.
- Controricorrente -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di T. n. ____/2018 depositata il 06/07/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/10/2023 dal Consigliere A. S.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. S. G. ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza n. ____/2018 depositata il 6 luglio 2018.

Resiste con controricorso il Condominio C.P. n. ____ di T.

2. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 4-*quater*, e 380-*bis*.1, c.p.c.

3. La Corte d'appello di T., in riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'impugnazione *ex art.* 1137 c.c. proposta dal condomino S. G. per l'annullamento della deliberazione approvata il 17 luglio 2014 dall'assemblea del Condominio C. P. n. ____ di T., relativa al rendiconto consuntivo 2013-2014. La Corte d'appello ha ritenuto che il rendiconto approvato fosse rispettoso dei criteri *ex art.* 1130-*bis* c.c. giacché: redatto secondo il principio di competenza e comprendente tutte le prestazioni effettuate dal 1° maggio 2013 al 30 aprile 2014, anche se fatturate e pagate dopo, fino al giorno dell'assemblea; tutte le spese rendicontate trovavano riscontro nei documenti prodotti e in particolare nelle fatture quietanzate; erano ricostruibili e giustificate le operazioni del 9 maggio 2013 (versamento a D. s.a.s.) e del 14 novembre 2013 (bonifico al Condominio di via G.), il credito di € 1.800,00, la voce "*spese generali-amministrazione*", i pagamenti in favore della E. e della MP S.; erano indicate le voci "*saldo precedente*", "*acconti versati*", "*totali riepilogativi*".

4. L'unico motivo del ricorso di S. G. denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1130-*bis*, comma 1, c.c., ovvero del "*criterio contabile della cassa*", sostenendosi che nel rendiconto vanno indicate solo le spese sostenute e le somme riscosse, giacché altrimenti il rendiconto ed i saldi individuali non corrisponderebbero alla situazione

reale. Il criterio contabile della cassa, secondo il ricorrente, serve ad agevolare il controllo da parte dei condomini.

5. Il ricorso non è fondato per le ragioni di seguito indicate.

5.1. L'art. 1130-*bis* c.c., stabilisce che: il rendiconto condominiale deve contenere le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, il tutto espresso in modo da consentire l'immediata verifica; deve comporsi di un registro di contabilità, un riepilogo finanziario, nonché una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti; l'assemblea può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio; i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese; le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci dalla data della relativa registrazione.

Quanto al contenuto ed ai criteri di redazione, il rendiconto deve dunque specificare le voci di entrata e di uscita, la situazione patrimoniale del condominio, i fondi disponibili e le eventuali riserve, «*in modo da consentire l'immediata verifica*». Il riferimento alle «*voci di entrata e di uscita*», significa, dunque, che il rendiconto deve documentare gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché «*ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio*», con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione «*anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti*», avendo qui riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati, e non, dunque, dal solo conto cassa (cfr. Cass. n. 33038 del 2018).

5.2. Per la validità della deliberazione di approvazione del rendiconto condominiale non è comunque necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società. È piuttosto sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (Cass. n. 1370 del 2023). Non occorre nemmeno che entrate e spese siano trascritte nel verbale assembleare, o che siano oggetto di analitico dibattito ed esame, potendo l'assemblea procedere sinteticamente all'approvazione alla stregua della documentazione giustificativa fornita dall'amministratore. La documentazione allegata deve, però, dare prova delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito.

5.3. Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, che compongono il rendiconto, sono pertanto ispirati dallo scopo di realizzare l'interesse del condomino a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili ivi recati dal bilancio, e sono, quindi, orientati dall'esigenza di informazione dei partecipanti, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Si prestano a tale scopo pure i chiarimenti forniti dall'amministratore in assemblea, se adeguati a far venire meno l'interesse del condomino, che li abbia chiesti e ottenuti, a eventuali

impugnativa della deliberazione di approvazione del rendiconto in relazione ai punti oggetto dei chiarimenti. Opera, dunque, il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, che costituisce una specificazione del principio della correttezza e veridicità dell'informazione contabile e del principio di chiarezza, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci va effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione.

5.4. Il ricorrente prospetta, invece, ragioni di invalidità della deliberazione assembleare impugnata per violazione di norma di diritto, consistente, nella specie, nella dedotta illegittimità del rendiconto condominiale *ex art. 1130-bis c.c.* per violazione del "*criterio di cassa*".

La sentenza impugnata ha comunque accertato che il rendiconto consuntivo 2013-2014 approvato il 17 luglio 2014 dall'assemblea del Condominio C. P. n. ___ era idoneo a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi che consentivano di individuare e vagliare le modalità con cui l'amministratore ha eseguito il suo incarico e di concludere che la resa del conto fosse adeguata a criteri di buona amministrazione, e ciò alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito e che non è sindacabile in cassazione, se non ove sia omesso l'esame di un fatto storico decisivo, alla stregua dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., o per difetto assoluto di motivazione.

6. Va pertanto enunciato il seguente principio:

il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-bis c.c., deve specificare nel registro di contabilità le «*voci di entrata e di uscita*», documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché, nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione, «*ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio*», con indicazione «*anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti*», avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Perché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137, comma 2, c.c., occorre accertare, alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito, che dalla violazione dei diversi criteri di redazione dettati dall'art. 1130-bis c.c. discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, o la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio, e quelli di cui il bilancio invece dà conto, ovvero che comunque dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della gestione non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione.

7. Il ricorso va perciò rigettato, con condanna del ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Va respinta la domanda del controricorrente di condanna per responsabilità aggravata, *ex art. 96 c.p.c.*, non rilevandosi che il ricorrente abbia agito con mala fede o colpa grave, né che abbia abusato dello strumento processuale.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 4.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del D.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione.