

# L'amministratore di condominio e il bilancio "invalido"

di Luigi Salciarini \*

Le presenti note prendono lo spunto da un'opinione largamente diffusa tra gli operatori del settore che si occupa dell'amministrazione degli stabili secondo cui il "bilancio" una volta approvato non può essere più contestato dai condomini i quali non possono far altro che procedere al pagamento di quanto richiesto dal condominio (considerato che, peraltro, la delibera assembleare che procede all'approvazione del rendiconto costituisce "titolo" del credito condominiale ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., peraltro "privilegiato", dando la possibilità all'amministratore, e quindi al "condominio creditore", di ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ai sensi della predetta norma – cfr., da ultima tra le molte conformi, Trib. Roma, sent. 18 novembre 2020).

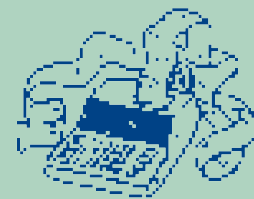
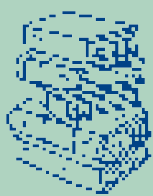
Non è un caso, infatti, che in un'altra pronuncia romana può leggersi che *"il condomino che non impugna la delibera di approvazione del bilancio o di una spesa è costretto a pagare le somme richieste con il decreto ingiuntivo"* (cfr. Trib. Roma, sent. 19 marzo 2018).

Una siffatta convinzione – come detto ampiamente condivisa – va tuttavia sottoposta alla verifica con i principi presenti nella normativa condominiale al fine di accertare se è a loro conforme e, soprattutto, se una prassi gestionale di tal genere è effettivamente praticabile o appropriata quanto alle conseguenze che determina.

In tale ottica, è opportuno analizzare in prima battuta quali sono le coordinate di legge che l'amministratore deve rispettare nella redazione del bilancio, vale a dire nel presentare il conto della sua gestione.

Sul punto, va detto che, senza ombra di dubbio e come noto, "rendere il conto" costituisce un preciso obbligo dell'amministratore che si fonda, in particolare, sulla specifica norma contenuta nell'art. 1130 c.c. (cfr. § 10) secondo cui *"l'amministratore ... deve ... redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni"*, e, in generale, sull'art. 1713 c.c. che, nell'ambito del relativo contratto, lo prevede a carico di qualsiasi "mandatario" (l'amministratore) abbia ricevuto l'incarico da un "mandante" (il condominio) di *"compiere"* per suo conto *"uno o più atti giuridici"* (cfr. art. 1703 c.c.)

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

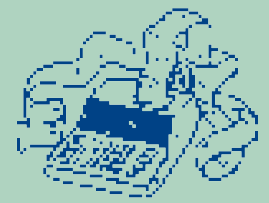
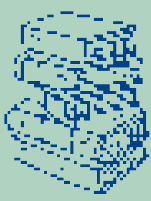


Non può ignorarsi che il rendiconto annuale costituisce per l'amministratore un "passaggio" assai importante del suo incarico in considerazione soprattutto del fatto che contiene il resoconto della sua attività e che quest'ultima può essere effettuata anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea, in esercizio diretto di quel margine di discrezionalità che le norme codicistiche gli attribuiscono (cfr. il combinato disposto degli artt. 1130, 1131 e 1135 c.c.). In altri termini, con il rendiconto annuale, l'amministratore si può trovare nella situazione di "presentare" per la prima volta all'assemblea il suo operato, correndo sempre il rischio che l'assemblea condominiale gli disconosca quanto compiuto (per esempio, neghi, a torto o a ragione, il riconoscimento delle spese effettuate in via d'urgenza).

In armonia con tale prospettiva, sempre il Tribunale di Roma ha puntualizzato che *"il rendiconto condominiale non è un mero documento contabile contenente una serie di addendi ma un atto con il quale l'obbligato giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti e il bilancio, o meglio il conto consuntivo della gestione condominiale..."* (cfr. sent. 9 aprile 2020).

L'importanza del rendiconto, però, può dirsi anche "oggettiva" e, in quanto tale, rilevante anche nei confronti dei condomini i quali, solo in quel momento, in modo compiuto e globale, sono messi in grado di conoscere tutte le dinamiche gestionali e finanziarie dell'ultimo anno. Non è un caso, infatti, che, in armonia con tale impostazione, ancora il Tribunale di Roma ha affermato che il rendiconto è un *"documento cardine della gestione condominiale"* (cfr. sent. 17 agosto 2021).

Nonostante la denominazione generalmente utilizzata ("bilancio") sembri rimandare a concetti e principi utilizzati in altri contesti, dal punto di vista delle modalità di redazione, tutta la giurisprudenza è ormai consolidata nell'affermare



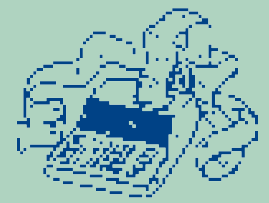
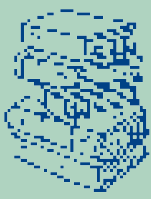
che i bilanci condominiali (consuntivo e preventivo) non devono essere redatti *“dall'amministratore in osservanza di forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo, a tal fine, sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibili ai condomini medesimi le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione”* (cfr., da ultime, Cass. 27 dicembre 2022, n. 37820 e Cass. 5 novembre 2020, n. 24761); né è richiesto che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame, alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri di quell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore.

Più precisamente, di nuovo il Tribunale di Roma, con una lucida pronuncia, ha avuto modo di chiarire ulteriormente che *“il rendiconto o «bilancio» altro non dovrebbe essere che un dettagliato ed intelligibile elenco dal quale risultino le, riscontrabili, spese sostenute per il condominio, con l'indicazione delle singole voci nell'ambito di ogni gruppo di spesa, la suddivisione di esse fra i vari condomini sulla base delle differenti tabelle millesimali (di proprietà, riscaldamento, ecc.) nonché, infine, i residui attivi e passivi della gestione. Dunque è valido un bilancio condominiale redatto non in forma rigorosa purché, anche solo implicitamente, si possano desumere dallo stessi i residui attivi e passivi”* (cfr. sent. 4 luglio 2023). La stessa Corte, poi, ha messo in risalto il ruolo del singolo condomino in sede di presentazione del rendiconto da parte dell'amministratore, evidenziando, in detta precipua ottica, che le informazioni contenute nel bilancio condominiale devono essere riportate e mostrate *“in modo tale da permettere ai condòmini, che non hanno specifiche competenze nella lettura e comprensione dei bilanci, un'immediata verifica e rendere intellegibili le voci di entrata e di uscita, rispettando semplici regole di ordine e correttezza, senza necessità di rigore e formalismo, come può accadere per le società commerciali, atteso che la contabilità condominiale è una contabilità semplificata, redatta secondo le norme a presidio della partita semplice, che è una modalità di registrazione delle operazioni contabili suddivisa semplicemente in entrate ed uscite”* e senza certamente dimenticare che è necessario che *“agli elaborati contabili dovranno corrispondere i relativi giustificativi di spesa, che l'amministratore è tenuto a far visionare o inviare ai condòmini a loro semplice richiesta”* (cfr. Trib. Roma, sent. 10 gennaio 2023).

Venendo ora al profilo attinente all'eventuale invalidità del bilancio presentato dall'amministratore, va dato conto del fatto che le anomalie possono presentarsi sostanzialmente in due specifici e distinti ambiti:

- a)** le invalidità attinenti all'approvazione della ripartizione di spesa adottata dall'assemblea che, in quanto presenti all'interno del bilancio, trasferiscono la loro inadeguatezza anche alla delibera assembleare che approva il bilancio medesimo (ovviamente se per la prima volta: si tratta del caso di una spesa non preventivata e non approvata antecedentemente – per un accenno a tale ipotesi si veda Cass. 24 settembre 2020, n. 20004 e n. 20006 – in quanto se una certa spesa è già stata approvata e ripartita in una precedente delibera sarà quest'ultima a dover esser eventualmente oggetto di impugnazione);





**b)** le irregolarità riguardanti i veri e propri (meri) errori contabili del bilancio (attinenti, più che altro, alle modalità di redazione di tale documento contabile che possono rivelarsi non conformi ai dettami della disciplina condominiale).

Partendo dall'importante dato che il bilancio e la delibera che lo approva possono essere invalidi (e quindi impugnabili) sotto detti due diversi profili, va poi indagata qual è la precipua natura della invalidità riscontrabile. Una siffatta indagine è necessaria in quanto l'ulteriore bipartizione dei gradi di invalidità produce delle fondamentali conseguenze con riferimento alla possibilità o meno che il bilancio sia contestato (e in quale modo lo sia).

In altri termini, va considerato che:

- 1)** nel caso in cui l'invalidità presente nel bilancio sia di grado inferiore (annullabilità), la mancata impugnazione entro il termine decadenziale dell'art. 1137 c.c. (i famigerati 30 giorni) determina il definitivo consolidamento sia del bilancio sia della delibera che l'approva;
- 2)** nel diverso caso in cui l'invalidità sia grave (nullità), il singolo condomino potrà contestare il bilancio anche molto tempo dopo la sua approvazione (oltre i predetti 30 giorni, e anche in sede di opposizione a decreto ingiuntivo: cfr., sul punto, la notissima Cass. Sez. Un. 14 aprile 2021, n. 9839) e lo potrà addirittura fare anche il condomino che ha partecipato positivamente all'approvazione (in applicazione delle note regole che attribuiscono alla "nullità" la possibilità di produrre dette particolari conseguenze sull'azione di impugnazione).

Allo scopo, quindi, di verificare il grado di stabilità di un bilancio approvato dall'assemblea (se, cioè, può determinarsi o meno il consolidamento di tale documento contabile a seguito di mancata impugnazione) diviene necessario sti-

C

O

N

D

O

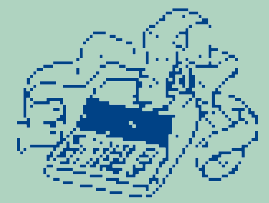
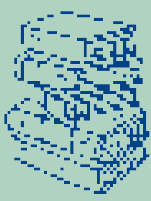
M

I

N

I

O



lare un "elenco" dei possibili vizi di invalidità, che consideri, come detto, la predetta bipartizione tra annullabilità e nullità.

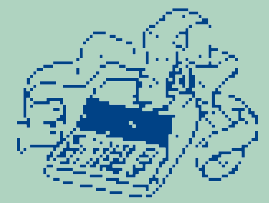
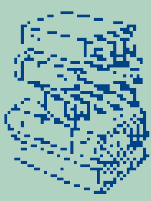
\* \* \*

Determinano certamente "nullità" (e sono contestabili *sine die*) tutte quelle ripartizioni di spesa in deroga ai criteri previsti dal codice civile (artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c.) e adottate in mancanza di una "diversa convenzione" di natura contrattuale validamente stipulata dai condomini.

Quindi il bilancio non potrà contenere (e la sua approvazione da parte dell'assemblea non potrà avere effetto "sanante") di:

- ripartizioni di spesa tra i condomini in parti uguali (e non in ragione della quota millesimale di proprietà risultante dalla tabella c.d. "A");
- ripartizioni di spesa che violino i criteri previsti dagli artt. 1124, 1125 e 1126 (si pensi al caso dell'erronea applicazione del parametro previsto per il solaio – art. 1125 c.c. – alla ripartizione delle spese del lastrico solare – 1126 c.c.);
- attribuzioni ad un "gruppo" di condomini di spese che riguardano beni e/o impianti che forniscono (invece) utilità generale a tutto l'edificio oppure l'ipotesi contraria (attribuzione a tutti di costi che riguardano un gruppo); in altri termini, ripartizioni adottate in violazione del comma 3 dell'art. 1123 c.c. che, com'è noto, si riferisce e disciplina l'ipotesi del c.d. "condominio parziale";
- maggiorazioni e/o riduzioni di spesa attribuite ad uno o più condomini sulla base di valutazioni di un maggiore o minore uso del bene o dell'impianto condominiale fondate su criteri meramente soggettivi e non oggettivi (noto è il caso della maggiorazione sulla quota di spese di pulizia delle scale attribuita ad un'unità immobiliare utilizzata a scopo di studio professionale con notevole afflusso di pubblico);
- attribuzioni di spese asseritamente "personali" addebitate ad un singolo condomino in mancanza di un formale titolo che lo consenta (perché non accettate da detto singolo oppure non consolidate in un provvedimento giudiziale);
- ripartizioni di spesa adottate nel rispetto dei parametri di legge (artt. 1123, 1124, 1125 e 1116 c.c.) tuttavia in violazione di quanto eventualmente stabilito in un regolamento condominiale di natura contrattuale (validamente stipulato *ab origine* e che conservi efficacia nei confronti dei condomini attuali) nel cui interno sono presenti tabelle per la ripartizione di una o più spese di natura "convenzionale";
- previsioni a bilancio di spese aventi un carattere "pluriennale" in considerazione del fatto che in assenza di un'unanime determinazione dei condomini, il loro patrimonio non può essere vincolato ad una previsione di spese che riguardi più gestioni successive, considerando che la normativa condominiale presente nel codice civile prevede e configura una dimensione assolutamente annuale della gestione condominiale (cfr. Cass. 21 agosto 1996, n. 7706);

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



- a ciò si aggiunga l'ipotesi di mancata chiarezza delle poste contabili che, secondo una giurisprudenza, di merito, può arrivare a determinare "nullità" del documento contabile (cfr. Trib. Tribunale Arezzo, sent. 11 febbraio 2011).

In tutti questi casi, il bilancio che contiene una delle predette ripartizioni di spesa condividerà lo stesso destino di invalidità (nullità) della ripartizione di spesa che contiene e potrà essere contestato dai condomini praticamente senza limitazioni (come detto, anche in sede di successiva riscossione del credito condominiale e, quindi, anche in sede di opposizione a decreto ingiuntivo).

\* \* \*

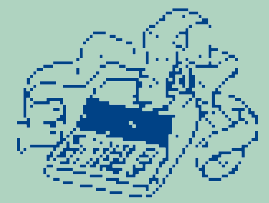
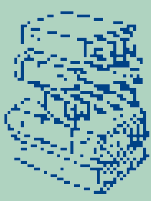
Determinano, invece, "annullabilità" tutte quelle "irregolarità" contenute nel bilancio che attengono a profili diversi da quelli attinenti alle ipotesi di "nullità" appena descritte e, sostanzialmente e come si vedrà, riguardano più che altro le modalità "operative" (si direbbe, applicative) di redazione del bilancio condominiale.

Va premesso, che la possibilità che un bilancio sia "sanato" (dalla mancata impugnazione) non solo attiene a pacifici principi presenti nella disciplina condominiale ma è stata anche riconosciuta da un'attenta giurisprudenza di merito che ha avuto modo di precisare che "è vincolante nei confronti di ogni singolo condomino la delibera di approvazione del bilancio preventivo che non venga tempestivamente impugnata riguardo a pretesi vizi che ne causino l'annullabilità" (cfr. Trib. Modena, sent. 3 maggio 2011) e che "non può trovare accogliamento l'impugnazione della delibera condominiale di approvazione del bilancio con la quale l'istante intenda far valere vizi riconducibili a delibere approvate in esercizi precedenti, a meno che il vizio in parola non abbia determinato la nullità insanabile delle stesse (e di tutte le conseguenti)" (cfr. Trib. Bologna, sent. 8 aprile 2011).

Tra queste ipotesi di vizio di minore gravità, possono essere annoverati i seguenti casi:

- un bilancio che venga approvato "incompleto": sul punto, va tenuto presente che il nuovo testo dell'art. 1130 bis c.c. prescrive (come, evidentemente, specifico obbligo a carico dell'amministratore) che il bilancio condominiale "si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti"; da tale prescrizione deriva la necessità che il documento contabile presentato all'approvazione dell'assemblea sia corredato da tali tre elementi (cfr. Cass. 20 dicembre 2018, n. 33038), e che, in ulteriore conseguenza, la delibera assembleare che procede ad approvazione nonostante manchino i predetti registro, riepilogo o nota è (solo) annullabile (cfr. Trib. Roma, sent. 12 ottobre 2022 e Trib. Milano, sent. 23 agosto 2019); va sottolineato, a tal proposito, che si tratta di un caso di invalidità che non lascia alcun spazio discrezionale al Giudice il quale non potrà fare altro che annullare la decisione dell'assemblea se accerta la mancanza dei necessari allegati del bilancio (in pratica, il destino di quest'ultimo è "segnato");





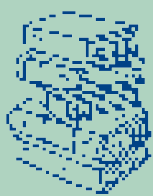
- un bilancio che non indichi, nemmeno mediante un richiamo - anche implicito - a un documento esterno e allegato, le quote di ripartizione delle spese tra i singoli condomini dà luogo ad una delibera "annullabile" in quanto viene meno per i partecipanti la possibilità concreta di sottoporre a sindacato il criterio, tra i più in ipotesi disponibili, impiegato per la divisione degli importi e di controllare le operazioni relative (Trib. Messina, sent. 19 novembre 2012);
- un bilancio che non tenga conto dei c.d. "saldi" degli esercizi precedenti, i quali, a ben vedere, sono assolutamente indispensabili per verificare se il singolo condomino risulta, alla fine, a debito o a credito nei confronti del condominio (cfr. Trib. Roma, sent. 8 aprile 2019); su tale aspetto emerge un qualche contrasto con la giurisprudenza che afferma che è possibile approvare il bilancio consuntivo senza necessariamente fare lo stesso con quello dell'anno precedente (Cass. 31 marzo 2017, n. 8521 e Trib. Novara, sent. 22 luglio 2010); probabilmente l'antinomia è soltanto apparente e si risolve se si riflette sul fatto che una cosa è la possibilità astratta di approvare un rendiconto senza considerare quello precedente, e un'altra è determinare in concreto qual è l'esatto ammontare del debito/credito che va riferito al singolo condomino (non essendo, per esempio, legittima l'iscrizione a bilancio di un debito a carico di un singolo condomino senza considerare il saldo dell'anno precedente che, nell'eventualità sia superiore per ammontare, compensa ed annulla detto debito);
- un bilancio che è stato redatto in base al principio di "competenza" (con annotazione degli incassi e/o delle erogazioni di spesa in base all'annualità di riferimento, e a prescindere dal momento esatto di effettuazione) e non in applicazione del più corretto criterio di "cassa" (annotazione contabile in base all'effettiva data dell'operazione contabile) (v. Trib. Roma, sent. 17 giugno 2020; sent. 9 aprile 2020; sent. 28 gennaio 2019; Cass. 30 ottobre 2018, n. 27639; Trib. Milano, sent. 20 giugno 1991; per un approccio che ammette l'utilizzo di entrambi, cfr. Trib. Udine sent. 19 agosto 2019).

\* \* \*

A corollario di quanto sopra, può esser utile di dar conto anche di quegli arresti giurisprudenziali con esito "positivo", vale a dire quelli che hanno specificato i casi in cui un'asserita irregolarità (eccepita dal condomino impugnante) è stata ritenuta non dar luogo ad alcuna invalidità.

Si tratta dell'ipotesi di:

- approvazione di una spesa straordinaria senza l'adozione del relativo piano di ripartizione che, secondo la Suprema Corte, non è assolutamente necessario e può essere vagliato anche in un'assemblea successiva (cfr. Cass. 27 dicembre 2022, n. 37820);
- convocazione e successivo svolgimento dell'assemblea che approva il bilancio senza che quest'ultima sia preceduta dall'invio ai condomini (in allegato all'avviso) di tutta la documentazione contabile relativamente alla quale l'amministratore ha il solo obbligo (a parte indicare l'argomento nell'o.d.g.) di metterla tempestivamente a disposizione dei partecipanti



(presso il suo studio) per una visione ed analisi preventive con specifico onere del condomino di attivarsi (la giurisprudenza, sul punto, è a dir poco granitica: cfr., tra le moltissime e da ultime Trib. Roma, sent. 22 ottobre 2020; sent. 26 maggio 2020 e sent. 18 aprile 2019; Cass, 15 ottobre 2018, n. 25693); senza tuttavia dimenticare che l'invalidità può ripresentarsi se l'impugnante è in grado di provare che è stato impedito di esercitare la sua legittima facoltà di controllo della contabilità, prima dell'assemblea (su tale ultimo aspetto, cfr., sempre da ultime e tra le molte conformi, App. Napoli, sent. 5 luglio 2019; App. Palermo, sent. 10 giugno 2019; Cass. 25 maggio 2017, n. 13235); in altri termini, la delibera che approva il bilancio diviene invalida (nella specie, però, solo "annullabile") se al singolo condomino non è stata permessa detta previa verifica documentale (cfr. Trib. Roma, sent. 3 settembre 2020; Trib. Cosenza, sent. 18 febbraio 2020; Trib. La Spezia, sent. 3 settembre 2019).

Nella medesima ottica, infine, risulta rilevante quanto stabilito da una Corte campana la quale ha affermato che, sostanzialmente, le irregolarità eventualmente presenti nel bilancio non danno luogo ad alcuna invalidità della relativa delibera che ha proceduto alla sua approvazione nel caso in cui "non venga dimostrata una menomazione dei diritti dei condomini" (cioè, un loro pregiudizio, che, a ben vedere, non può essere altro che di natura economica) (cfr. App. Napoli, sent. 17 giugno 2008). La decisione riguardava la presentazione del rendiconto prima della scadenza dell'esercizio di gestione ed è importante perché rifiuta di dare accoglienza a tutte quelle contestazioni "fine a sé stesse" che non di rado provengono dai condomini.

Da quanto sopra può concludersi che, come spesso accade nelle questioni condominiali, non è possibile assumere dei canoni astratti di valutazione del bilancio che contiene "errori" o "irregolarità contabili" e le singole ipotesi concrete devono esser analizzate caso per caso al fine di verificare se l'anomalia contabile dà luogo solo ad "annullabilità" (e può esser sanata a seguito di mancata tempestiva impugnazione) oppure determina "nullità" (e può esser contestata *sine die*, anche dal condomino che in prima battuta aveva partecipato alla sua approvazione).

\* Avvocato del Foro di Chieti