

CONDOMINIO: Cassazione civile, Sezione Seconda, Ordinanza 09 ottobre 2023, n. 28257, in Archivio delle locazioni del condominio e dell'immobiliare, I, 2024, 37, con nota di Paolo Scalettaris *"Il rendiconto condominiale"*.

Condominio negli edifici - Amministratore - Attribuzioni (doveri e poteri) - Rendiconto - Approvazione del rendiconto consuntivo - Validità della delibera - Contenuto e criteri di redazione del rendiconto: indicazione intellegibile delle singole voci di spesa ed entrata - Conoscenza concreta dei reali elementi contabili - Necessità.

<< 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. Perchè la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137 c.c., comma 2, 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>>.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

1- A.A. ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza n. 1288/2018 depositata il 6 luglio 2018.

Resiste con controricorso il Condominio Corso Potenza 102 di Torino.

2- La trattazione del ricorso è stata fissata in Camera di consiglio, a norma dell'art. 375 c.p.c., commi 2, 4-quater, e art. 380-bis.1 c.p.c..

3. La Corte d'appello di Torino, in riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'impugnazione ex art. 1137 c.c., proposta dal condomino A.A. per l'annullamento della Delib. approvata il 17 luglio 2014 dall'assemblea del Condominio (Omissis), 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., giacchè: redatto secondo il principio di competenza e comprendente tutte le prestazioni effettuate dal (Omissis), 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 (Omissis) (versamento a DLM s.a.s.) e del (Omissis) (bonifico al Condominio (Omissis)), il credito di Euro 1.800,00, la voce "spese generali-

amministrazione, i pagamenti in favore della Enneservice e della MP Service; erano indicate le voci "saldo precedente", "acconti versati", "totali riepilogativi".

4- L'unico motivo del ricorso di A.A. denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1130-bis c.c., comma 1, ovvero del "criterio contabile della cassa", sostenendosi che nel rendiconto vanno indicate solo le spese sostenute e le somme riscosse, giacchè 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;

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. E' 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 impugnative 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 (Omissis) 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, nonchè 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 c.p.c., comma 1, n. 5, 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, nonchè, 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. Perchè la deliberazione di approvazione del rendiconto,

ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137 c.c., comma 2, 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, nè che abbia abusato dello strumento processuale.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, 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 Euro 4.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, 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 dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di cassazione, il 4 ottobre 2023.

Depositato in Cancelleria il 9 ottobre 2023