

IL RENDICONTO E I REQUISITI PER LO SVOGIMENTO DELL'ATTIVITA' DI AMMINISTRATORE

La sentenza del Tribunale di Roma 8792 del 2020, pubblicata il 18 giugno 2020 tocca tre temi particolarmente ricorrenti e rilevanti nella gestione dei condomini, (a seguito della Legge di Riforma): il diritto di visione dei documenti da parte del condomino; le caratteristiche del rendiconto che deve essere chiaro ed intellegibile (in base al criterio di cassa); l'obbligo, per lo svolgimento della "*professione*", del corso iniziale e della formazione continua.

Il caso. Nella fattispecie affrontata dal Tribunale di Roma, un condomino ha citato in giudizio il condominio impugnando una delibera assembleare, deducendo di essere proprietario di un appartamento in un complesso condominiale in cui l'assemblea ha approvato il bilancio consuntivo 2016 e il preventivo 2017 (e riparti) e la nomina dell'amministratore. Per il condomino, la delibera assembleare doveva ritenersi illegittima in quanto: a) l'amministratore non ha prontamente consegnato la documentazione contabile necessaria per poter partecipare in modo "*informato*" all'assemblea; b) erano risultate alcune divergenze tra quanto indicato nel rendiconto e le risultanze del conto corrente condominiale e comunque non era stata predisposta la nota sintetica esplicativa; c) l'amministratore di condominio, in relazione alla nomina, non aveva i requisiti previsti dall'articolo 71 bis Disp. Att. CC per lo svolgimento della professione di amministratore, non avendo svolto il corso di formazione iniziale e non svolgendo la cosiddetta "*formazione periodica*".

La decisione. Per il Tribunale di Roma il diritto di essere informati e di prendere visione dei documenti impone all'amministratore di approntare un'organizzazione seppur minima che consenta di esercitare questo diritto. Tale diritto non deve tuttavia risolversi in un onere economico per il condominio sicché se l'amministratore ha comunicato le modalità per consentire la visione dei documenti, grava sul condomino dimostrare che l'amministratore ha impedito l'esercizio di quel diritto. Nel caso di specie, la richiesta del condomino di prendere visione della documentazione è risultata generica e contraria a buona fede essendo riferita a tutti indistintamente i documenti. Si trattava infatti di una mole di lavoro che - in assenza di un preventivo incontro (richiesto espressamente dall'amministratore) per la verifica di ciò che poteva essere utile - risultava eccessivamente onerosa. Tanto più che avrebbe comportato una notevole spesa. Conseguentemente, sul punto, la questione sollevata dal condomino è risultata infondata.

Anche quanto al mancato espletamento del corso base, il Tribunale di Roma ricorda che l'articolo 71 bis delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile esenta dall'incombente l'amministratore che abbia svolto l'attività di amministrazione nel triennio precedente. Sul punto, l'amministratore ha prodotto in giudizio un decreto di nomina risalente al 2010 che il Tribunale ha ritenuto sufficiente a provare l'attività svolta nel triennio (precedente l'entrata in vigore della Novella di Riforma del condominio). E quanto alla "*formazione continua*", la produzione dell'attestazione fornita dalle associazioni professionali degli amministratori è stata ritenuta più che sufficiente a garantire il corretto svolgimento dell'aggiornamento.

Se non che il Tribunale ha valutato non conforme a legge il rendiconto consuntivo. Quest'ultimo documento, per essere intellegibile e chiaro deve essere redatto secondo criteri di cassa (e non di competenza). Deve inoltre essere accompagnato dalla documentazione che giustifica le spese sostenute e consentire ai condòmini, che generalmente non hanno conoscenze approfondite in materia di contabilità condominiale, di controllare. Deve mettere in evidenza le voci di entrata e di spesa, anche con riferimento alla specificità delle partite atteso che tale ultimo requisito, si desume anche dagli articoli 263 e 264 del Codice di Procedura Civile (in materia di "*rendimento dei conti*"). La mancata applicazione del criterio di cassa può rendere annullabile il rendiconto e la delibera che lo approvi sotto il profilo della chiarezza (cfr. Cassazione 10153/2011 e Cassazione 27639/2018). Il rendiconto redatto tenendo conto sia del criterio di cassa che di quello di

competenza cioè indicando indistintamente, unitamente alle spese ed alle entrate effettive, anche quelle preventivate, senza distinguerle fra loro, può comportare difficoltà interpretative. Nella specie sono tra l'altro risultate talune incongruenze tra i dati indicati nel rendiconto e la situazione concreta. Non solo. E' risultata mancante finanche la nota sintetica esplicativa. Conseguentemente sul punto la delibera è stata è stata annullata.

Matteo Rezzonico