

Con ordinanza n. 26188 dell'8 settembre 2023, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione è intervenuta in tema di rendiconto condominiale.

Quest'ultimo come stabilito dall'art. 1130-bis c.c., è composto da «un registro di contabilità, da un riepilogo finanziario, nonché da una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti», deve contenere «le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica».

In proposito, la Suprema Corte ha avuto modo di affermare che le «voci di entrata e di uscita» sono costituite dagli incassi e dai pagamenti eseguiti, in rapporto alle relative manifestazioni finanziarie, avendo riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale, secondo il c.d. principio di cassa (Cass. civ. n. 10153 del 2011), in virtù del quale, i crediti vantati dal Condominio verso il singolo condòmino vanno inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento (in questi termini Cass. civ. n. 20006 del 2020; Cass. civ. n. 15401 del 2014), atteso che il rendiconto, in forza di un principio di continuità, deve partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente, a meno che l'esattezza e la legittimità di questi ultimi non siano state negate con sentenza passata in giudicato (Cass. civ. n. 20006/2020 cit.).

Sempre secondo Cass. civ. n. 20006/2020, il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione, che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condòmino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., in quanto costituirebbe altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo "un nuovo fatto costitutivo del credito" stesso (anche Cass. civ. n. 4489 del 2014), stante la vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dall'art. 1137, comma 1, c.c., e la conseguente sua idoneità a far insorgere l'obbligazione e la relativa prova.

La redazione del bilancio, benché non richieda una forma rigorosa analogamente a quanto previsto per i bilanci delle società (Cass. civ. n. 1405 del 2007), né l'analitica indicazione dei nominativi dei condomini morosi nel pagamento delle quote condominiali e degli importi da ciascuno dovuti (Cass. civ. n. 1544 del 2004), deve riportare, in definitiva, il corretto importo delle poste attive e passive, onde rendere intelleggibili ai condòmini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione, e consentire loro di conoscerne l'esatta consistenza, determinando, altrimenti, l'omissione dei predetti dati la sua illegittimità e, a cascata, l'illegittimità della deliberazione che lo ha adottato.

Pertanto, costituisce onere dell'amministratore la corretta redazione del bilancio, derivando dalla violazione di quest'obbligo l'illegittimità del bilancio e conseguentemente della delibera che lo ha approvato, e al condòmino che vi si oppone di dimostrare la scorrettezza dei dati ivi riportati, anche attraverso la produzione della documentazione giustificativa delle maggiori somme corrisposte, onde

ottenere l'annullamento della decisione assembleare.

## Riferimenti Normativi:

- art. 1130-bis c.c.
- art. 1137 c.c.