



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Scadenze bilancio condominio

Autore: Redazione | 28/08/2019



Quali sono le scadenze del bilancio di condominio? In questa guida vedremo di fare chiarezza su questa e su altre questioni di natura giuridica che riguardano le funzioni dell'amministratore e dell'assemblea condominiale.

Il bilancio condominiale è materia difficile da affrontare. Il nostro Codice Civile sull'argomento è in continuo divenire. Nel corso degli anni, infatti, vi sono state

sentenze che hanno incorporato ciò che è previsto dagli articoli inerenti la gestione del condominio. Proprio per questa pluralità di sentenze, però, i cittadini si sentono spesso spiazzati sull'argomento. In questa guida, vedremo di fare chiarezza sulle **scadenze del bilancio di condominio** e su tutto ciò che esso comporta. Cercherò di spiegarti anche quali forme di tutela puoi mettere in pratica nel caso in cui il tuo **amministratore** non rispettasse i termini imposti dalla legge. Prima di affrontare l'argomento, però, ritengo utile soffermarmi su cosa sia effettivamente il bilancio condominiale.

Ti dico subito che il termine «bilancio» è usato in maniera impropria. La legge afferma che la contabilità di un condominio non deve rispettare in alcun modo i principi usati per quella di una società. Per questo motivo è più corretto parlare di **rendiconto**. Di cosa si tratta nello specifico? E' un documento contabile in cui l'amministratore riporta le spese effettuate sotto la sua gestione annuale. Qui, vengono trascritte la **situazione patrimoniale** e la **situazione di cassa** del condominio. Entriamo ora nel dettaglio.

Come è redatto un bilancio condominiale

Un **bilancio condominiale** è composto da un registro di contabilità, un riepilogo finanziario e una nota sintetica esplicativa della gestione. Di norma, abbiamo due tipi di bilancio: consuntivo e preventivo. Il primo è una specie di riassunto dei costi sostenuti durante l'anno passato. Il secondo è una previsione sulle **spese future** del prossimo esercizio.

Partiamo a spiegare **come si redige un rendiconto consuntivo**. L'amministratore compila delle tabelle dove sono riportate gli esborsi affrontate nel periodo indicato. Ad ogni voce (come ad esempio «manutenzione ascensore» o «pulizia scale») corrisponde un totale di spesa del condominio. Viene poi stilato un prospetto con la ripartizione dei costi sostenuti da ciascun condomino in base alla propria tabella millesimale, voce per voce. In questo modo, chiunque può sapere quanto ha pagato nel corso dell'anno.

Al completamento del **bilancio consuntivo** vi sono le tabelle che racchiudono la situazione contabile globale del condominio. Questa si divide in **rendiconto di cassa** e **situazione patrimoniale**, come già accennato.

Il primo tiene conto delle **entrate del condominio** (si pensi alle rate condominiali

versate) e delle spese sostenute (rate dell'acqua, pagamenti verso fornitori o consumo metano). Detto in altri termini, è il flusso di denaro che è transitato nel conto corrente condominiale **[1]**. Come sai, da qualche anno è obbligatorio per ogni condominio avere un conto corrente apposito. La nuova norma risponde ad un'esigenza di trasparenza gestionale. Il singolo condomino, infatti, in questo modo può richiedere all'amministratore di visionare il saldo bancario. Così facendo saprà dove sono finiti i soldi da lui versati.

La **situazione patrimoniale** rappresenta invece il «quadro statico» del capitale del condominio alla data specificata. Come tutti i bilanci, ha una parte attiva e una passiva. Nelle prime, la voce più importante riguarda i crediti da incassare da parte del condominio. Qui rientrano i pagamenti non effettuati da parte di condomini morosi o da terzi. Le passività, invece, contengono i crediti che i condomini possono esigere o i debiti verso terzi, come quelli che il condominio si trascina da anni precedenti.

Va detto che il bilancio deve sempre essere pari a zero. Nel caso in cui esistesse un disavanzo, questo andrebbe ripartito e approvato dall'assemblea, per essere poi inserito nel bilancio successivo. Se, invece, vi fosse un residuo attivo, andrebbe ridistribuito ai condomini.

Subito dopo il bilancio consuntivo, l'amministratore deve apporre la **nota esplicativa sintetica**. Si tratta di un breve riepilogo in cui vengono annotati l'andamento della gestione e ciò che è successo nel corso dell'anno. In parole povere, è una fotografia del condominio. Qui dovrà essere spiegato se ci sono pendenze in corso o se sono stati approvati lavori che partiranno a breve.

Il **bilancio preventivo** chiude il rendiconto. Solitamente, è basato su quanto speso l'anno precedente. Può essere però ritoccato al ribasso o al rialzo. Tutto dipende dal modo in cui sono stati amministrati i soldi o se sono previste spese future che non erano conteggiate in precedenza.

Quando deve essere presentato il bilancio condominiale

La **riforma del condominio negli edifici [2]** ha fatto chiarezza su questa questione, per troppo tempo sottovalutata. Prima della sua entrata in vigore vi era

un vuoto normativo a riguardo. Nulla era detto sulle modalità di redazione del **rendiconto condominiale**. Ci si era dovuti affidare ad una sentenza della Cassazione che aveva affermato, come già accennato, che lo stesso non doveva seguire le rigorose forme indicate per i bilanci societari, ma che comunque era necessario che risultasse trasparente ed intellegibile.

La nuova norma ha, invece, fatto luce sulla questione. Dalla sua entrata in vigore, l'amministratore è tenuto a redigere il rendiconto condominiale ogni anno. In precedenza, infatti, era solo affermato che doveva rendere conto del suo operato. Nel caso in cui non lo avesse fatto per due anni, poteva subire la revoca giudiziale. Ora, invece, il rendiconto non solo va effettuato ogni anno, ma l'amministratore deve **convocare l'assemblea** per l'approvazione entro centottanta giorni. Come noterai, non si dice da quando parte tale conteggio.

Convenzionalmente, si fa partire il calcolo alla fine dell'esercizio. Anche su questo però non è detto nulla. Quando inizia e quando finisce l'anno condominiale? Molti amministratori prendono come riferimento l'anno solare. E' possibile però, scegliere date diverse. Il consiglio che posso dare è quello di trascrivere nel **regolamento di condominio** tale termine in modo da avere un punto di riferimento specifico.

Fai attenzione anche ad un'altra sottigliezza: la norma dice che l'assemblea deve essere convocata entro centottanta giorni non che si debba riunire entro quel periodo. Sembra una banalità, ma lascia più raggio di manovra all'amministratore. Infatti, una volta convocata, la riunione si può svolgere anche fuori dal «periodo di garanzia».

Come approvare il bilancio condominiale

Secondo le norme vigenti, l'**assemblea condominiale**, in prima convocazione, approva il bilancio con la maggioranza dei presenti (anche per delega) in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. In seconda convocazione, invece, è sufficiente la maggioranza dei presenti (anche in questo caso valgono le deleghe) che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

Ma come è possibile controllare un **bilancio**, vista la mole di voci che esso contiene? Solitamente al condominio vengono date due strade. La prima è quella

di nominare un revisore che controlli la contabilità tenuta dall'amministratore. Questa elezione avviene con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno metà del valore dell'edificio.

Diversamente l'assemblea può nominare un consiglio a cui affidare appunto funzioni di verifica e controllo. Bada bene che, se il condominio è composto da più di dodici inquilini, i consiglieri devono essere almeno tre.

Una volta approvato, il **rendiconto** e i suoi documenti devono essere conservati per 10 anni. Se, invece, l'approvazione è negata, l'assemblea invita l'amministratore a redigere un nuovo bilancio, secondo i suggerimenti della stessa. Vi sarà, quindi, una nuova riunione per l'approvazione del rendiconto. Esiste anche un altro caso da prendere in esame: quello in cui nasca un contenzioso tra amministratore e condomini. Senza accordo, l'assemblea può rivolgersi al giudice e chiedere la [revoca dell'amministratore](#) per gravi irregolarità.

Cosa succede e il rendiconto viene presentato in ritardo

Quali conseguenze ci sono se l'**amministratore** non presenta il **bilancio** entro il termine indicato? L'ultima sentenza a riguardo è quella del tribunale di Taranto nel 2015 **[4]**. In quel caso i giudici sentenziarono che, un amministratore che presenta un **bilancio condominiale** oltre i sei mesi previsti dalla legge, può essere soggetto a revoca, anche se il bilancio è stato approvato. Il caso in questione è particolare e vale la pena spiegarlo meglio.

L'**amministratore di un condominio** presentò il **rendiconto** non di una, ma di due annualità, oltre i termini consentiti dalla legge. L'assemblea in un primo momento non si espresse sul bilancio. Decise, invece, di approvarlo contestualmente al ricorso della **revoca dell'amministratore**.

I giudici pugliesi sentenziarono che l'approvazione tardiva del bilancio da parte dell'assemblea, non poteva essere vista come una prova a discarico della revoca dell'amministratore. La loro interpretazione si basava sul fatto che, come stabilisce il Codice civile **[5]**, basta un solo condomino a chiedere la revoca, anche nel caso in cui l'assemblea approvi il rendiconto. Faceva testo la violazione delle tempistiche previste per la presentazione del bilancio.

Per i giudici, il non rendere conto della gestione da parte dell'**amministratore**, è una forma di grave irregolarità. Inoltre, il fatto stesso che l'assemblea approvi un rendiconto pluriennale è in contrasto con la legislazione corrente che afferma che questi deve presentare ogni anno un bilancio. Per questo motivo, la stessa approvazione era da ritenersi nulla.

La sentenza sopra citata ha fatto giurisprudenza. Ha infatti portato a concludere che l'amministratore deve obbligatoriamente rispettare il termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio.

La Cassazione nel 2017 **[6]** ha appoggiato tale delibera. La Corte Suprema ha sottolineato come la presentazione del rendiconto annuale entro i termine di centottanta giorni, sia un obbligo che grava sull'amministratore. L'omissione di tale adempimento comporta la **revoca giudiziale** per grave irregolarità.

Si conclude qui il nostro excursus sulle **scadenze del bilancio del condominio**. Ora sei a conoscenza di tutto ciò che la legislazione prevede a riguardo. Puoi dunque agire di conseguenza, nel caso riscontrassi problemi nella compilazione del tuo resoconto condominiale.

Note

[1] Art. 1129 co. 7 cod. civ. **[2]** Art. 1130 bis cod. civ. **[3]** Art. 1136 cod. civ. **[4]** Trib. Taranto sent. 21.09.2015 **[5]** Art. 1129 cod. civ. **[6]** Cass. sent. 28764/2017.