



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Conguaglio condominio come funziona

Autore: Redazione | 29/10/2019



Conguaglio condominiale: cos'è, quando va pagato e cosa dice la legge a riguardo nel rapporto tra proprietario e conduttore.

Uno dei momenti più importanti della vita in condominio è quello della presentazione del bilancio. Quando l'amministratore mette di fronte agli occhi dei

condomini il rendiconto delle spese sostenute durante l'anno, si possono prefigurare tre scenari. Il primo è che sia tutto in linea con quanto era stato calcolato nel bilancio preventivo. Il secondo è che si sia speso meno di quanto previsto. La terza ipotesi è che qualcosa non torni nei conti e sia necessario rimettere mano al portafogli. Gli ultimi due esempi sopra menzionati fanno scattare la questione del conguaglio. Si tratta di una materia che a molti risulta ancora oscura. Del resto, se stai leggendo questa guida, è perchè anche tu hai necessità di comprendere meglio la questione. Probabilmente, su Google hai digitato «**conguaglio condominio come funziona**» e ora ti aspetti delle risposte. Posso assicurarti che le avrai.

Prima di addentrarci nella questione principale, credo sia necessario fare un breve ripasso su cosa sia il **bilancio condominiale**. Si tratta di un documento contabile in cui l'amministratore riporta le spese effettuate sotto la sua gestione annuale. È composto da un registro di contabilità, un riepilogo finanziario e una nota sintetica esplicativa della gestione. Il registro di contabilità ha lo scopo di monitorare le disponibilità liquide del condominio e l'andamento della gestione. Detto in parole povere, è il documento dove vengono annotate le operazioni in entrata e in uscita.

Il riepilogo finanziario è la situazione economica attuale dello stabile. Qui, vengono riportati eventuali crediti, debiti e fondi di riserva alla data presa in esame. Il suo scopo è quello di fotografare lo stato patrimoniale del bene amministrato.

La nota esplicativa, invece, è una sorta di riassunto di poche righe di ciò che si è fatto durante l'anno. Qui è dato conto non solo dei rapporti in corso, ma anche delle questioni pendenti.

Dopo questo breve ripasso, vediamo ora di rispondere ai tuoi dubbi.

Come si svolge la presentazione del bilancio

Il [conguaglio](#), come avrai capito, è un'**operazione contabile** che tende a riequilibrare una situazione di disavanzo economico o adeguare, in sede definitiva, un pagamento a un determinato criterio. In un **condominio**, nasce dal rapporto tra il bilancio preventivo e quello consuntivo.

Alla fine dell'anno di gestione, l'**amministratore** convoca l'assemblea per

sottoporre ad essa due questioni principali: l'approvazione del bilancio e la sua riconferma. Va da sé che la seconda è quasi sempre conseguente alla prima. Se, infatti, il **rendiconto** non viene approvato, l'amministratore ha un piede e tre quarti fuori dall'uscio. Non è raro che il prospetto presenti un disavanzo. La maggior parte delle volte si tratta di una passività. Raramente, invece, il condomino risulta creditore nei confronti del condominio.

Ricordo che, secondo la legge **[1]**, il **bilancio** deve essere approvato in prima convocazione 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 per delega) in assemblea che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

Cosa succede se il rendiconto non viene approvato? Se si crede alla buona fede dell'amministratore, si può semplicemente chiedere la stesura di un nuovo documento. Se, invece, si giudica il suo lavoro inefficiente e truffaldino, si può arrivare fino alla revoca giudiziale per gravi irregolarità.

Quando, invece, il disavanzo viene approvato, in questo caso, sarà necessario ripianarlo. Nel momento in cui l'assemblea dà il suo benestare, la somma diventa immediatamente esigibile, sia se si tratti di un debito che di un credito. Nella seconda ipotesi, chi deve riscuotere tende a lasciare i soldi nel fondo cassa in modo da pagare meno nelle spese dell'annualità successiva.

Se, invece, c'è da **ripianare un debito**, l'amministratore può subito adoperarsi in tal senso, anche ricorrendo a vie giudiziali. Solitamente, se vi è stata una buona gestione delle risorse, si tratta di cifre esigue e, dunque, non sarà necessario mettere in mezzo gli avvocati. Basterà redistribuire la somma mancante tra i condomini in base alla tabella millesimale.

Cosa succede in caso di morosità

Può accadere che il **disavanzo del bilancio** non sia dovuto ad un calcolo errato o a cattiva gestione, ma che dipenda da un **condomino moroso**. Attenzione: la morosità può anche non riferirsi all'anno in esame, ma essere pregressa. Secondo quanto stabilito dal Codice civile **[2]**, infatti, l'amministratore è tenuto a riportare nel bilancio tutti i debiti e i crediti del condominio, quindi non solo quelli riferiti all'anno preso in esame. Ciò è necessario per dare un quadro chiaro del bilancio.

Cosa succede in caso di **morosità accertata**?

La prima eventualità, alquanto improbabile, è che l'assemblea, all'unanimità, esoneri l'amministratore dall'esigere la somma mancante e se ne faccia carico, redistribuendola tra gli altri condomini. La seconda è che chieda la **riscossione della mora**. Solitamente, l'amministratore come prima mossa invia una lettera di sollecito per esortare il condomino a pagare i suoi debiti entro un termine preciso. Questo, di solito, è di quindici giorni. Se il sollecito non sortisce effetti, si passa ad una lettera di diffida e messa in mora. Viene richiesto per l'ultima volta al moroso di pagare, sottolineando che, in mancanza del saldo, si adirà per vie legali.

Se i primi due tentativi vanno a vuoto, scatta il **decreto ingiuntivo**. Questo deve essere spedito entro sei mesi dall'approvazione del bilancio. Per poter agire in tal senso l'amministratore non ha bisogno della delibera assembleare che lo autorizzi. Inoltre, anche se il debitore si oppone al decreto ingiuntivo, esso è immediatamente esecutivo. Se si decide di percorrere questa strada, il condominio dovrà, ovviamente, pagare un avvocato.

L'amministratore provvederà a **saldare la parcella** utilizzando i fondi presenti nel conto corrente condominiale o chiedendo il denaro ai condomini in base alle **tabelle millesimali**. Le suddette spese verranno addebitate poi al moroso.

Molti amministratori, però, non adottano questa soluzione, rischiando anche di vedere revocato il proprio mandato. Va detto che il tempo per poter riscuotere la morosità non è eterno. La legge afferma che, passati i cinque anni, scatta la prescrizione. Tale termine vale per le spese ordinarie, ovvero che si verificano periodicamente. Per quelle straordinarie, invece, la prescrizione è di dieci anni. Questo significa che, nella realtà, la morosità non viene sempre sanata.

Chi paga il conguaglio in caso di locazione

Una delle domande principali che ci si pone in materia di **conguaglio** è chi debba pagare tra proprietario e conduttore in caso di **locazione di un immobile**. In base a quanto dispone la legge **[3]** il conduttore paga il 90% delle spese ordinarie.

Ora, se è vero che il saldo di tali somme deve essere sempre effettuato dal locatore, quest'ultimo può chiedere all'amministratore di scorporare dalla quota condominiale la parte a carico dell'affittuario. La **responsabilità del mancato**

pagamento dell'inquilino, però, è sempre del proprietario. Toccherà a lui riscuotere quanto dovuto e poi saldare le **spese condominiali**. La liquidazione deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. In caso contrario il contratto di locazione può essere risolto.

Cosa succede, invece, se il **conguaglio** arriva dopo che l'inquilino ha terminato il suo contratto? Anche in questo caso permane l'obbligo di pagare quanto gli spetta. Nel caso in cui non ottemperasse ai suoi obblighi, il proprietario può portarlo in tribunale per chiedere al giudice un decreto ingiuntivo. Per compiere questa operazione, deve però avere la prova scritta di quanto afferma. Una volta che il giudice avrà appurato la mancanza, invierà al moroso un ordine di pagamento da rispettare entro quaranta giorni. Se questo verrà ignorato, si potrà procedere all'azione di pignoramento. Ovviamente, il conduttore può presentare opposizione per mezzo di un legale se ritiene che non spetti a lui saldare le somme contestategli. Tale azione deve essere compiuta entro i quaranta giorni imposti per pagare.

Può anche accadere che un inquilino subentri ad un altro, risultato **moroso**. Cosa accade in tale circostanza? Il **pagamento della morosità** spetta al proprietario e non al nuovo conduttore. Una volta sanato il debito, il locatore potrà rifarsi sul precedente affittuario.

Per quel che riguarda il versamento della somma richiesta, si possono prefigurare due scenari. Anzitutto, il conduttore può pagare il proprietario che provvederà a versare al condominio quanto pattuito. Può anche accadere, però, che l'assemblea autorizzi l'inquilino a versare direttamente la quota. In questo caso, il locatore rimane comunque responsabile direttamente dell'eventuale morosità del conduttore.

Il conduttore può visionare il bilancio?

Molto spesso, il conduttore si rifiuta di pagare il **conguaglio** senza aver prima visionato il **billancio condominiale**. La richiesta è legittima? Assolutamente sì. A dirlo è la legge. La Corte di Cassazione **[4]** ha anche stabilito che il conduttore, per le questioni relative ai rimborsi, può rivolgersi direttamente all'amministratore e non al proprio locatore per chiedere di controllare i documenti. La sentenza fa giurisprudenza, perché, prima di essa, tale richiesta andava fatta solo al proprietario dell'appartamento. La domanda di visione deve avvenire nel periodo

di due mesi tra l'istanza di pagamento e il termine ultimo per il saldo. Cosa avviene se non viene esaudita? In questo caso, l'affittuario può rifiutarsi di pagare fino a che non avrà il rendiconto sotto mano.

Ora hai un quadro più chiaro di come funziona il **conguaglio condominiale**. Puoi, quindi, agire nel migliore dei modi a seconda del caso specifico che ti troverai a dover affrontare.

Note

[1] Art. 1136 cod. civ. **[2]** L. n. 220/2012. **[3]** L. n. 392/1978. **[4]** Cass. sent. n. 5485/1998.