

Quando il rendiconto condominiale è nullo?

written by Sabrina Mirabelli | 14/02/2022



Il documento contabile che consente ai condòmini di verificare la gestione economica dell'amministratore può essere invalido perché nullo o annullabile.

La riforma della materia condominiale, avvenuta nel 2012, ha introdotto nel nostro ordinamento giuridico uno specifico strumento che consente ai condòmini di controllare l'operato dell'amministratore [1]. Si tratta del rendiconto condominiale, un documento contabile con il quale viene rappresentato ai partecipanti al condominio il resoconto della gestione svolta dall'amministratore, la situazione patrimoniale e la situazione di cassa. Può succedere che tale documento sia invalido per nullità o per annullabilità. In particolare, quando il rendiconto condominiale è nullo e quando è annullabile?

Il rendiconto condominiale è nullo quando è falso oppure è stato redatto in modo da occultare delle somme allo scopo di sottrarle al condominio o ai singoli partecipanti. In parole più semplici, il documento presenta dei gravi vizi che ne determinano una nullità assoluta, la quale si trasmette necessariamente alla

delibera assembleare che lo approva.

Un rendiconto mal redatto, invece, contenente imprecisioni anche solo di natura formale, che non comporta un'alterazione della situazione patrimoniale del condominio, è annullabile e va impugnato nel termine di 30 giorni prescritto dalla legge, pena la decadenza dall'azione, ovvero l'impossibilità di proporre l'opposizione [2].

Rendiconto condominiale: cos'è e come va redatto?

Il rendiconto condominiale viene redatto dall'amministratore di condominio a conclusione dell'esercizio condominiale, che è un periodo contabile non sempre coincidente con l'anno solare (1° gennaio - 31 dicembre o anche 1° maggio - 30 aprile, ecc.). Nello stesso, vengono riportate le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato che si riferisce alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve [3].

Il rendiconto condominiale non deve essere redatto seguendo delle forme rigorose ma deve rendere immediatamente comprensibili ai condòmini le varie voci di entrata e di spesa con le rispettive quote di ripartizione in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, espresso in millesimi.

Inoltre, deve esporre con semplicità e chiarezza i risultati di fine esercizio e consentire un possibile controllo da parte dei condòmini interessati.

In tal senso, la giurisprudenza ha chiarito che l'amministratore del condominio, nella tenuta della contabilità e nella redazione del bilancio, non deve rispettare rigorosamente le regole formali vigenti per le imprese ma più semplicemente deve attenersi, nella tenuta della contabilità, a principi di ordine e di correttezza e, nella redazione del bilancio, deve approntare un documento chiaro ed intellegibile, con corretta appostazione delle voci dell'attivo e del passivo, che siano corrispondenti e congrue rispetto alla documentazione relativa alle entrate e alle uscite.

Tra l'altro, l'obbligo dell'amministratore di provvedere alla redazione del rendiconto annuale sulla gestione, non vincola lo stesso a depositare la documentazione giustificativa, potendo i condòmini intervenuti prendere visione o estrarre copia a loro spese.

La mancata disponibilità della documentazione contabile in sede di approvazione del consuntivo da parte dei condòmini implica la violazione, da parte dell'amministratore dell'obbligo di rendiconto e la conseguente invalidità della delibera di approvazione [4].

La legge precisa di quali parti deve essere composto il rendiconto condominiale. In particolare, si tratta:

- di un registro di contabilità;
- di un riepilogo finanziario;
- di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Il rendiconto è approvato dall'assemblea con le maggioranze prescritte dal Codice civile [5]. Nello specifico:

- in prima convocazione, è richiesto il voto a favore della maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio;
- in seconda convocazione è sufficiente la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

L'assemblea con la sua approvazione, quindi, rende effettivo tale documento contabile.

Rendiconto condominiale: quando è nullo e quando è annullabile?

Un rendiconto condominiale è nullo quando non è veritiero nel senso che sono stati celati o inseriti dati con il fine di fornire una rappresentazione falsa della realtà finalizzata a nascondere alcuni aspetti della gestione. Da ciò consegue che, ad esempio, se sussiste la mancata dimostrazione delle spese con l'indicazione dei documenti attestanti i consumi effettivi, questa è una causa di nullità della delibera con la quale è stato approvato il rendiconto condominiale [6]. Peraltro, in caso di rendiconto non veritiero, il comportamento dell'amministratore può assumere rilevanza penale.

Di contro, un rendiconto è annullabile quando è incompleto ovvero manca di uno o più elementi essenziali che lo compongono. Ad esempio, se manca la nota sintetica

esplicativa il rendiconto si considera incompleto. L'incompletezza determina un'irregolarità del documento e, di conseguenza, della delibera assembleare con la quale è stato approvato [7]. L'incompletezza può riguardare l'assenza di uno o più parti del rendiconto che impedisce una valutazione piena della situazione economico-contabile.

Altresì, un rendiconto è annullabile quando contiene degli errori di calcolo.

Cosa succede se il rendiconto condominiale è nullo o è annullabile?

Se il rendiconto condominiale non è veritiero nel senso già sopra specificato, la relativa delibera di approvazione può essere impugnata per nullità e l'opposizione può essere proposta da qualsiasi condòmino vi abbia interesse ed in qualsiasi tempo.

Invece, se il rendiconto condominiale è incompleto o contiene degli errori di calcolo, la delibera con la quale è stato approvato è di fatto annullabile.

In tale ipotesi, ogni condòmino può non votarlo favorevolmente per la sua approvazione e ha trenta giorni di tempo per impugnare la delibera di approvazione, a pena di decadenza. I trenta giorni partono dalla data di notifica del verbale per gli assenti e dalla data della riunione per i partecipanti.

Di solito, i prospetti del rendiconto vengono allegati all'avviso di convocazione dell'assemblea che dovrà approvarli, per cui eventuali contestazioni vanno espresse anche durante la riunione. Se le contestazioni vengono accolte, si verbalizzano nella delibera di approvazione e il rendiconto viene modificato.

La delibera assembleare di approvazione del rendiconto, se non viene tempestivamente impugnata per vizi che ne possono determinare l'annullamento, rende incontestabile il rendiconto stesso [8].

Approfondimenti

Per un approfondimento sull'argomento è consigliata la lettura dei seguenti articoli: "[Il rendiconto condominiale: cos'è](#)" e "[Impugnazione delibere condominiali: come si fa?](#)".