## Fonti Giurisprudenziali

**MODALITA’ DI REDAZIONE DEL RENDICONTO**

L’amministratore, dal punto di vista giuridico è l’organo esecutivo che agisce in qualità di mandatario con rappresentanza.

Dal punto di vista contabile possiamo definirlo in via principale ed in via subordinata alla principale.

In via principale *è l’amministratore dei beni comuni* ed in via subordinata *è l’amministratore dell’ente* condominiale il quale è formato dai condomini che gli danno il mandato ad operare.

Questa distinzione è fondamentale per inquadrare il suo ruolo ai fini di una corretta impostazione contabile. Infatti, l’amministra-tore non deve gestire i condòmini e neanche i loro rapporti giuridici, siano essi di natura patrimoniale che non patrimoniale; egli, deve rimanere al di fuori dall’intreccio delle loro relazioni.

Infatti, rispetto alla assemblea si è soliti dire che l’amministratore è un terzo. L’amministratore, appunto, in via principale è chiamato a gestire i beni comuni, i servizi comuni e tutte le possibili relazioni fra beni e servizi comuni con il fine di soddisfare i bisogni dei condomini.

In subordine egli, nei confronti dell’insieme dei condomini e quindi dell’ente condominiale, dovrà rendere conto della sua gestione, sia dal punto di vista qualitativo (che cosa ha fatto e come lo ha fatto) sia dal punto di vista quantitativo (quanto ha riscosso e da chi, quanto ha pagato ed a chi, quanto deve ancora riscuotere da chi, quanto deve ancora pagare a chi, etc..).

Cosi recita la Cassazione, in questa e in numerose sentenze.

*“In tema di condominio degli edifici, la validità dell'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo, nonché dei relativi riparti, non postula che la predetta contabilità sia stata redatta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo a tal fine sufficiente che essa sia idonea rendere intellegibile ai condomini medesimi le voci di entrata e di spese, con le quote di ripartizione; ne' richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri di quell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestano fede ai dati forniti dall'amministratore.”* (Cassazione civile, sez. II, 7 ottobre 1982 n. 5150, Giust. civ. Mass. 1982, fasc. 9.)

*“In tema di condominio degli edifici, la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo, nonché dei relativi riparti, non postula che la predetta contabilità sia stata redatta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo a tal fine sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini medesimi le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione, né richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri di quell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore.”* (Cassazione civile, sez. II, 29 aprile 1981 n. 2625, Giust. civ. Mass. 1981, fasc. 4.)

**ESIBIZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI**

**MASSIMA**

In tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti).

**RICOGNIZIONE**

Nella sentenza in epigrafe, la corte di cassazione si sofferma sul diritto del partecipante ad un condominio di edifici a consultare la documentazione di spesa recepita nel consuntivo destinato ad essere approvato in assemblea e ciò fa anche con specifico riferimento al cd supercondominio.

Sul punto, i giudici di legittimità, anzitutto, ribadiscono i principi di diritto già sanciti dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui “in tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)” e secondo cui “la mancata disponibilità della documentazione contabile in sede di approvazione del consuntivo da parte dei condomini comporta la violazione, da parte dell'amministratore, dell'obbligo di rendiconto e la conseguente invalidità della delibera di approvazione, ciò che non si verifica quando la disponibilità della documentazione manchi in sede di approvazione del preventivo dove, normalmente, l'approvazione della previsione di spesa viene fatta sulla base della gestione dell'anno precedente, e dove, soprattutto, la documentazione sulle spese potrà essere conseguita una volta che esse siano state effettuate, e non in via preventiva”.

In sintesi, in materia condominiale, il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che permetta l'esercizio del suddetto diritto, della cui esistenza i condomini vanno informati. Ne deriva, pertanto, che, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione in funzione, appunto, della partecipazione informata all'assemblea condominiale in cui si deve deliberare su aspetti contabili della gestione condominiale, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua incompatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, perciò, in sede di impugnazione della delibera assembleare, spetta al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente.

Siffatti principi sono, altresì, applicabili anche ai casi di supercondominio.

E invero, il fatto che la documentazione giustificativa di spese condominiali riguardi a spese di supercondominio o comunque a spese comuni a più condominii non esclude affatto il diritto del singolo partecipante a ciascun condominio di rivolgersi al proprio amministratore per prendere contezza dei giustificativi inerenti a tali spese e ciò ancor più ove le stesse siano oggetto di rendiconto soggetto ad approvazione, essendo, in tal caso, onere dell'amministratore che tale rendiconto abbia predisposto munirsi preventivamente, come per ogni altra fonte di spesa, della documentazione giustificativa da esibire ai condomini prima o durante l'assemblea.

Né tale diritto può essere limitato o escluso dal regolamento condominiale di ciascun condominio.