

28 marzo 2011 10:10

Rendiconto condominiale: in sede d'impugnazione se ne puo' contestare solo la legittimita'di [Alessandro Gallucci](#)

Per quali motivi i condomini possono impugnare il regolamento di condominio? Ce lo dice una sentenza della Corte di Cassazione, la n. 5254, pubblicata il 4 marzo 2011. Prima d'entrare nel merito della vicenda vale la pena accennare per sommi capi alla nozione di rendiconto ed alle sue principali caratteristiche.

Il rendiconto condominiale (sia esso preventivo o consuntivo) ha il precipuo compito di consentire una quantificazione delle spese (da sostenersi o quelle sostenute) necessarie per la gestione e conservazione delle parti comuni dell'edificio, nonche' alla sua ripartizione tra tutti i condomini.

Il compito di redigere il rendiconto spetta all'amministratore di condominio. Tale incombenza deve essere assolta al termine di ogni anno di gestione. La mancanza presentazione all'assemblea del rendiconto, per due anni di seguito, consente ad ogni condomino di agire in giudizio per la revoca del proprio mandatario (art. 1129 c.c.).

Il codice civile non prevede espressamente la maggioranza necessaria per l'approvazione del bilancio annuale. In ragione di cio' non v'e' motivo per non ritenere che lo stesso debba possa essere deliberato:

- a) in prima convocazione, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea e quanto meno 500 millesimi;
- b) in seconda convocazione, con il voto favorevole di un terzo dei partecipanti al condominio e almeno 333 millesimi (si veda art. 1136 c.c.).

Una volta approvata, al pari di ogni altra deliberazione, quella contenente il rendiconto e il relativo piano di riparto e' obbligatoria per tutti i condomini (art. 1137 c.c.). La maggiore incisivita' di questa decisione assembleare sta nel fatto che ai sensi del primo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'amministratore, sulla base del bilancio approvato dall'assemblea, puo' chiedere ed ottenere all'Autorita' giudiziaria decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

Come ogni decisione della riunione condominiale anche la deliberazione di approvazione del rendiconto puo' essere sottoposta ad impugnazione nei modi e nei termini di cui all'art. 1137 c.c., se annullabile, o in ogni tempo se nulla.

Per quali motivi si puo' decidere di contestare il rendiconto? Un esempio su una diversa questione aiuterà a capire meglio questa domanda: si ponga il caso di un'assemblea che nomina l'amministratore. Ogni condomino potrà contestare le modalita' di nomina (es. mancanza del quorum necessario) ma non anche la scelta in se' (salvo il caso in cui la stessa contrasti con il regolamento condominiale ma in tal caso appunto ad essere violata e' una norma del regolamento). In sostanza una simile deliberazione puo' essere impugnata solamente per motivi di legittimita' e non anche di merito. Il discorso non e' differente per cio' che concerne il regolamento condominiale. Ce lo ricorda la Cassazione con una recente pronuncia. Nella sentenza n. 5254 dello scorso 4 marzo, si legge, infatti, che "la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore puo' essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., comma 3 non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimita', restando esclusa una diversa forma di invalidazione ex art. 1418 c.c., non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera, da considerarsi, percio', annullabile" (cosi' Cass. 4 marzo 2011 n. 5254). Come dire: il condomino puo' contestare che le spese per la manutenzione del giardino siano ripartite in parti uguali e non sulla base dei millesimi di proprieta' ma non anche che per il medesimo servizio sia stata scelta l'impresa Alfa piuttosto che quella Beta.