

30 maggio 2011 10:40

Rendiconto condominiale: entro quanto tempo dev'essere presentato all'assembleadi [Alessandro Gallucci](#)

Il condominio, nella definizione comunemente accolta dalla dottrina e dalla giurisprudenza, e' considerato un ente di gestione sprovvisto di personalita' giuridica la cui funzione, per l'appunto, e' quella di gestire e conservare le parti comuni. Per fare cio' la legge prevede due figure: l'assemblea e l'amministratore. La prima, seppur non nel senso tecnico giuridico del termine, e' un organo collegiale con competenza generale sulla gestione delle cose comuni. Il secondo, per costante giurisprudenza (cfr. su tutte Cass. SS.UU. n. 9148/08), e' il mandatario dei condomini (si badi bene dei condomini e non del condominio in quanto quest'ultimo non e' soggetto di diritto distinto dai suoi partecipanti) e provvede ad amministrare le parti comuni secondo i compiti individuati dalla legge e quelli, ulteriori, assegnatigli dall'assemblea. Se si volesse fare un paragone con le istituzioni statali allora si potrebbe ben dire che l'assemblea sta al Parlamento come l'amministratore sta al Governo. In sostanza uno e' l'organo legislativo e l'altro quello esecutivo del condominio.

Tra i compiti dell'amministratore v'e' quello di rendere il conto della propria gestione all'assemblea. Come specifica chiaramente l'art. 1130, secondo comma, c.c. il mandatario *"alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione"*. Tradotto in pratica: ogni anno l'amministratore dovra' presentare all'assemblea il rendiconto consuntivo della gestione dell'anno precedente, per la sua discussione ed (eventuale) approvazione. Di quanto detto si ha ulteriore conferma nell'art. 1135, primo comma, c.c. che elenca le competenze dell'assemblea ordinaria tra cui quella inerente l'approvazione dei conti di gestione. La mancata presentazione di questo documento contabile all'assemblea per due anni consecutivi legittima ogni condomino ad agire giudizialmente per ottenere la revoca del mandatario inadempiente (art. 1129 c.c.). Si tratta d'un procedimento di volontaria giurisdizione veloce e non molto dispendioso che lascia salva ogni eventuale azione per il risarcimento del danno subito a causa di tale inadempimento.

Cio' detto, spesso ci si domanda: l'amministratore deve presentare il rendiconto entro un determinato periodo dalla chiusura dell'anno di gestione cui si riferisce?

Questa la soluzione al quesito: attualmente, al riguardo, la legge non prevede alcuna sanzione per il caso di ritardo. Cio' vuol dire che se l'amministratore non presenta il conto della gestione per due anni di seguito se ne potra' chiedere la revoca per via giudiziale ma se, ad esempio, convoca l'assemblea per gli incombeni di cui all'art. 1135 c.c. a settembre piuttosto che a gennaio almeno in linea generale non gli si potra' dir nulla. Perche' s'e' detto "almeno in linea generale"? La risposta e' molto semplice: l'obbligo di presentare il rendiconto al termine di ogni anno di gestione e' sprovvisto di autonoma sanzione per il caso d'inadempimento. In considerazione di cio' il ritardo, la cui quantificazione e' resa piu' agevole se il regolamento condominiale prevede espressamente un termine, puo' essere sanzionato solamente se si riesce a dimostrare che la ritrosia a presentare il conto sia dovuta a una gestione poco trasparente. In tal caso l'omessa (o ritardata) presentazione del rendiconto puo' essere causa di un'azione di revoca giudiziale per fondati sospetti di gravi irregolarita' e dell'eventuale susseguente richiesta di risarcimento del danno.