

Dal “tagliaerba” al “bilancio d’esercizio di condominio”

Ritengo che sia giunto il momento di un serio e meditato approfondimento sul “bilancio di condominio” così come delineato all’art. 1130*bis* e nelle attribuzioni dell’amministratore art.1130 n.7 (registro di contabilità); n.10 (redazione del rendiconto).

E l’approfondimento deve innanzitutto passare sia da una **nuova considerazione** del *documento contabile finale* (per ora definiamolo così), *rectius* **rendiconto** che l’amministratore deve mettere a disposizione dei propri amministrati alla fine della gestione amministrativa del condominio, sia dalla necessaria assunzione di una **nuova terminologia** da utilizzare nella comunicazione degli *strumenti informativi interni ed esterni* che si riferiscono, appunto, al documento contabile finale.

Non è semplice, ci sono da abbattere barriere e vecchie abitudini, confrontarsi, come ha evidenziato Andrea Garbo, con delle professionalità che si formano alla scienza aziendalistica e che, se chiamate a valutare il documento contabile del condominio, lo interpretano secondo quei principi, con risultati troppo spesso pericolosi per gli amministratori.

E nel frattempo irrompe la giurisprudenza in materia (spesso non presa in debita e seria considerazione) che indica i suoi principi contaminando semplicisticamente il rendiconto di condominio con i principi del bilancio d’ esercizio delle società di capitali.

Chiari esempi sono l’ordinanza n.33038/18 della Cassazione (estensore Scarpa); la sentenza 3061/2021 del Tribunale di Roma; la sentenza 9/2021 del Tribunale di Civitavecchia, facilmente reperibili in rete e nella rivista “www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com”, dove è detto che **se il rendiconto di condominio non è accompagnato dal registro di contabilità, l’assemblea che lo approva è invalida.**

È un *allert* importante (e chi scrive non lo condivide) da tenere a mente; ciò ha innescato un serio dibattito all’interno del Centro Studi regionale.

È ancora corretto definire il documento contabile di condominio come rendiconto?

Perché il legislatore del 2012 ha *innestato* nell’art.1130*bis* del codice civile *-rendiconto-*, anche un **sistema informativo** che comprende altri documenti di corredo.

E’ scritto che esso *si compone di un registro di contabilità, di riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l’indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.*

L’indicazione è superficiale e malamente importata da altre norme del codice civile; ignora i principi legali basilari di bilancio, così ingenera solo confusione.

Ciò che si vuole affermare, allora, è che o si fa riferimento a principi giuridici presenti nel codice civile per il bilancio, magari semplificandoli per il condominio, ovvero si muta radicalmente l’approccio scientifico e si crea per l’istituto un nuovo ed originale modello contabile.

Basti pensare che nell’art. 1130*bis* vi è il richiamo anche alla *situazione patrimoniale* -ma sarebbe corretto- *stato patrimoniale* (art.2424 c.c.).

Al contrario la situazione (*rectius*: stato) patrimoniale dovrebbe essere una delle componenti del documento contabile finale, per non parlare di fondi e riserve.

Proprio per il riferimento alle suddette tre parti inscindibili e complementari, il legislatore avrebbe dovuto scrivere nella rubrica dell'art. 1130bis c.c.: **“bilancio d’esercizio di condominio” o “bilancio di condominio”**. E così, da ora, suggerisco che venga indicato, perché se proprio dobbiamo riferirci o prendere ad esempio gli articoli del codice che parlano del bilancio delle società (Libro V, Titolo V, Sezione IX) la rubrica dell'art. 2423 c.c. è intitolata “redazione del bilancio” e al primo comma dispone che *“gli amministratori redigono il bilancio d’esercizio costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.”*

In entrambi i casi siamo di fronte a componenti inscindibili e complementari ex lege di un bilancio d’esercizio e allora perché per il condominio continuiamo a chiamarlo rendiconto?

Il tempo dell’antica giurisprudenza sul rendiconto-bilancio di condominio è passato e le prescrizioni scritte nell’art. 1130bis ci portano a *scollinare* dagli antichi arresti.

Uno sguardo anche ad una delle edizioni recenti del *Codice del Condominio* (ed. la Tribuna, 2016) ci fa capire come il granitico riferimento al rendiconto veniva incrinato alla sottovoce *attribuzioni* (dell’amministratore) c-6 che veniva intitolata: *“Rendiconto/Bilancio”*.

D’altra parte, a ben riguardare, l’iniziale impostazione del documento contabile di condominio come rendiconto che si specificava nella sufficienza ed idoneità delle voci di entrata ed uscita, con le quote di ripartizione, in modo tale da *“renderle intellegibili ai condomini”* (cass. 3231/84; 3747/94) si sia negli anni, man mano affinata, con l’individuazione anche di altri principi come l’indicazione delle *“quantità e qualità dei frutti percetti, l’indicazione delle somme incassate, dell’entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l’incarico è stato eseguito”* (cass.9099/2000).

Cos’altro non sono quelle indicazioni se non: lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa?

La semantica delle componenti universalmente riconosciute del bilancio d’esercizio presenti negli articoli di riferimento del codice civile per le società, è stata *“copiata”* con troppa approssimazione e confusione e senza costruzione di precise poste nell’articolo 1130bis.

Così la giurisprudenza decide che se manca il *registro di contabilità*, che per le società è documento interno dal quale poi si costruiscono il conto economico e la gestione finanziaria, la delibera è annullabile (vedi giurisprudenza sopra citata), perché è proprio da quest’ultimo registro che sono soddisfatte: *“le esigenze informative e contabili”* con richiamo all’attribuzione di cui all’art. 1130 n.7 c.c. (Trib. Roma, 3061/2021).

Il che non è del tutto vero a meno che, il principio che si voglia far passare, senza dirlo, è che solo dal registro di contabilità il condomino può vedere cosa abbia combinato realmente l’amministratore dei fondi messi a sua disposizione.

Ma a ben leggere la sentenza da ultimo citata non è nemmeno così perché se in pratica è dall’estratto conto che si può verificare come le uscite corrispondano alle effettive spese erogate e documentate fiscalmente, così come il versamento delle quote da parte dei condomini (scrittura contabile) ed accertare se qualche somma in uscita ha *“preso una via diversa”* (ma di certo non comparirebbe, ho sarebbe *“mascherata”*), la sentenza esclude che gli estratti conto soddisfino le esigenze informative contabili.

“C’è da perdersi”? Sì.

E’ allora necessario iniziare a parlare una lingua comune e comunque riconosciuta anche nel campo della scienza aziendalistica, con le opportune semplificazioni, ma precise indicazioni sulle poste, con riferimento al documento finale contabile dell’esercizio di condominio.

Per l’intento del legislatore l’art. 1130**bis** c.c. deve essere considerato come riferentesi al *bilancio di condominio* o *bilancio di esercizio di condominio*.

Il *telepass* per l’approvazione è la sua *struttura* che è composta dallo *stato patrimoniale*, *conto economico*, *rendiconto finanziario* e *nota integrativa*. Ma interpretate per l’esigenza del bilancio d’esercizio del condominio.

Così se il condominio vuole comprare un tagliaerba per il grande giardino, esso rientrerebbe nello stato patrimoniale nel prospetto “attivo” e la “posta” ove inserirlo sarebbe “immobilizzazioni immateriali” come “macchinario” o “attrezzatura” con il valore di stima presunta.

Ma l’articolo 2424 c.c. è stato scritto per le società di capitali il cui scopo è il lucro, mentre il condominio non è né persona giuridica ne ha lo scopo di lucro e allora? **Non comprate un tagliaerba.**

Con il prossimo intervento vedremo come conciliare i suddetti elementi che compongono il bilancio di condominio, con le espressioni semplificate nel primo comma dell’art. 1130**bis** c.c., tentando la costruzione di una scienza sulla contabilità di condominio.

Maurizio Voi