

La Cassazione: la mancanza del registro non consente di ricostruire entrate e uscite

Amministratore disordinato ko

Contabilità trasparente condizione per il compenso

Pagina a cura
di GIANFRANCO DI RAGO

La trasparenza contabile è condizione essenziale per il pagamento delle competenze dell'amministratore. La mancanza del registro di contabilità, con la conseguente impossibilità di ricostruire le entrate e le uscite della gestione condominiale, impedisce infatti di ottenere in giudizio una sentenza che accerti l'ammontare dei compensi, non consentendo all'amministratore di assolvere al relativo onere probatorio. Questo quanto deciso dalla seconda sezione civile della Corte di cassazione nella sentenza n. 3892, pubblicata lo scorso 14 febbraio 2017.

Il caso concreto. Nella specie un amministratore aveva citato in giudizio un condominio per sentirlo condannare al pagamento dei propri compensi. La Corte di appello, chiamata a riformare la sentenza di primo grado, aveva evidenziato come dalla consulenza tecnica espletata in giudizio fosse emersa la mancanza di un libro giornale che, registrando cronologicamente le operazioni contabili relative al condominio, consentisse di verificare in modo puntuale le entrate e le uscite. Tale circostanza, imputabile alla negligenza dell'amministratore, compor-

tava il rigetto della domanda, non essendo provato il credito vantato in giudizio. Di qui il ricorso in Cassazione, con il quale l'amministratore aveva insistito per il riconoscimento del proprio diritto di credito. La Suprema Corte, facendo leva sulla non contestata mancanza di un registro di contabilità e sull'accertata mancata approvazione assembleare dei rendiconti presentati dall'amministratore relativamente ai periodi in contestazione, ha però confermato a sua volta la sentenza di secondo grado.

La decisione della Suprema corte. I giudici di legittimità hanno ribadito come la contabilità condominiale, seppure non debba essere redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte dal codice civile per i bilanci delle società, debba però essere ido-

Il principio di diritto

La contabilità condominiale, seppure non debba essere redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte dal codice civile per i bilanci delle società, deve però essere idonea a rendere intelligibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e quindi tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi relativi all'entità e alla causa degli esborsi fatti, di tutti gli elementi che consentono di individuare e vagliare le modalità con le quali l'incarico è stato eseguito, nonché di stabilire se l'operato del soggetto chiamato a rendere il conto sia stato uniformato ai criteri di buona amministrazione

so i corrispondenti documenti giustificativi, relativi all'entità e alla causa degli esborsi fatti, di tutti gli elementi che consentono di individuare e vagliare le modalità con le quali l'incarico è stato eseguito, nonché di stabilire se l'operato del soggetto chiamato a rendere il conto sia stato uniformato ai criteri di buona amministrazione (a tale proposito sono stati quindi richiamati i



nea a rendere intelligibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e quindi tale da fornire la prova, attraverso

precedenti di legittimità di cui alle sentenze n. 9099/2000 e n. 1405/2007).

In assenza degli adempimenti di cui sopra, si legge

nella sentenza, il credito dell'amministratore non può ritenersi provato. Infatti nell'ipotesi di mandato oneroso, contratto cui è ascrivibile il rapporto tra amministratore e condominio, il diritto del mandatario al compenso e al rimborso delle anticipazioni e delle spese sostenute è condizionato alla presentazione al mandante del rendiconto del proprio operato, che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale (Cassazione n. 3596/90). Inoltre soltanto la deliberazione assembleare di approvazione del consuntivo ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste pas-

sive specificamente indicate (Cassazione n. 10153/2011) e da essa devono risultare le somme eventualmente anticipate dall'amministratore nell'interesse del condominio, non potendo in caso contrario ritenersi provato il relativo credito (Cassazione n. 1286/97).

La Suprema corte, respingendo i rilievi svolti dall'amministratore ricorrente, ha quindi evidenziato come la ricostruzione della contabilità effettuata ex post dal consulente tecnico d'ufficio nel relativo procedimento giudiziario, sulla base di una verifica documentale a campione, non è idonea a fondare la prova del credito, che può essere desunta in modo attendibile dalla sola determinazione dell'ammontare complessivo dei versamenti effettuati dai condomini e dalle uscite per le spese effettuate nell'interesse comune, sulla base dei relativi documenti giustificativi. I giudici di legittimità hanno altresì respinto il riferimento al principio secondo il quale, in sede di responsabilità contrattuale, il creditore dovrebbe soltanto provare la fonte dell'obbligazione, limitandosi ad allegare l'inadempimento della controparte, atteso che in materia condominiale, sulla base di quanto disposto dall'art. 1130 c.c., il credito dell'amministratore deve risultare dal rendiconto approvato dall'assemblea, sulla base di una regolare tenuta della contabilità, in modo da rendere valutabile ex post il suo operato.

© Riproduzione riservata

Parola d'ordine verificabilità

La contabilità condominiale deve essere trasparente, ossia verificabile. La contabilità condominiale non deve quindi osservare forme rigorose, ma deve essere trasparente e verificabile ex post. Questo è infatti il principio sancito dalla legge n. 220/2012, che ha introdotto diverse novità mirate a ottenere una gestione contabile chiara e completa da parte dell'amministratore. Il legislatore non ha quindi indicato un modello prestabilito da seguire, ma ha chiarito quale deve essere il contenuto minimo del rendiconto condominiale, che deve contenere «le voci di entrata e di uscita», nonché «ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale», compresi «i fondi disponibili» e le «eventuali riserve», il tutto espresso in modo da consentire l'immediata verificabilità. Un aspetto importante della riforma è stato quello di prevedere come obbligatoria la tenuta di un registro di contabilità nel quale registrare, in rigoroso ordine cronologico, entro 30 giorni dalla loro effettuazione, tutte le operazioni in entrata e in uscita. Dunque, sostanzialmente, un libro giornale della contabilità condominiale, che deve contenere, dal lato passivo, tutte le uscite del condominio e, dal lato attivo, tutte le entrate relative al medesimo periodo. Ai documenti di cui

sopra occorre aggiungere un riepilogo finanziario, vale a dire un prospetto che riepiloghi per voci omogenee i singoli movimenti finanziari in entrata e in uscita intervenuti nell'esercizio e dal quale sia possibile dedurre l'avanzo oppure il disavanzo della gestione. Inoltre l'amministratore deve predisporre una nota sintetica esplicativa della gestione, ossia un elaborato nel quale si illustri l'andamento della gestione e i suoi fatti salienti, con particolare attenzione ai rapporti in corso e alle questioni pendenti, redatto in modo da rendere comprensibili tutti i dati riportati nei documenti precedenti. Bisogna anche allegare al rendiconto un documento contenente lo stato patrimoniale del condominio, mettendo in evidenza i crediti e i debiti in essere, il saldo del conto corrente e dell'eventuale cassa contanti, i fondi e le riserve costituite. Infine, pur se non espressamente previsto dal nuovo art. 1130-bis c.c., si dovrà continuare ad allegare anche un prospetto esplicativo dal quale risulti l'imputazione delle spese a ogni condomino in base alle tabelle millesimali le quali, come spesso accade, potrebbero essere anche diverse in relazione al tipo di spesa (per esempio una per le spese generali e una per l'ascensore).

Delibera di conferma nulla senza il preventivo

In base al nuovo art. 1129 del codice civile è nulla la delibera che abbia confermato nella sua carica l'amministratore che non abbia presentato all'assemblea uno specifico e dettagliato preventivo relativo al proprio compenso, limitandosi a richiamare l'importo già percepito per la precedente gestione.

La grave sanzione della nullità è stata confermata in sede giurisprudenziale dal Tribunale di Milano nella nota sentenza n. 4294 del 5 aprile 2016, della quale si è parlato ampiamente su *ItaliaOggi Sette* del 23 maggio 2016.

Il giudice lombardo ha infatti evidenziato come l'amministratore sia obbligato, a pena di nullità della nomina, a dettagliare l'importo dovuto a titolo di compenso sia in caso di nuova nomina sia in caso di semplice conferma.

A questo proposito è utile ricordare come la specificazione analitica del compenso non riguardi soltanto l'ammontare del medesimo ma, piuttosto, l'elencazione delle attività che si intendono comprese nel medesimo e le condizioni economiche delle stesse (se, tanto per fare degli esempi, siano o meno comprese nella misura del compenso proposta ai condomini l'attività di convocazione delle assemblee ordinaria e straordinarie e la presenza dell'amministratore alle stesse, la gestione retributiva e contributiva dei dipendenti del condominio, la redazione di lettere e diffide ecc.).

© Riproduzione riservata