

12/10/2017

Condominio, non serve un'impugnazione per ciascun bilancio contestato

di Fabio Gerosa

Con la pronuncia del Tribunale di Roma del 5 Ottobre 2017, numero 18743, si delinea un interessante profilo in merito al collegamento contabile del bilancio da anno ad anno, prescindendo dalle impugnative da parte di uno o più partecipanti al condominio.

In tal senso viene a giustificarsi la previsione della tenuta di specifici “libri condominiali”, la cui redazione e aggiornamento è rimessa all’iniziativa dell’amministratore, previsti dall’articolo 1130 del Codice civile: registro di anagrafe condominiale e registro di contabilità che, oltre quello dei verbali delle assemblee e a quello di nomina e revoca dell’amministratore, costituiscono l’imprescindibile apparato documentale condominiale.

La sentenza del Tribunale di Roma prevede espressamente che **non sussiste obbligo «ad impugnare tutti i successivi bilanci nei quali tale posta sia inserita come conguaglio non pagato della gestione precedente**, potendo trovare applicazione anche in sede condominiale il principio sancito dall’art. 2434 bis c.c. in tema di bilancio delle società, per il quale il bilancio dell’esercizio nel corso del quale viene dichiarata l’invalidità di un bilancio precedente tiene conto delle ragioni di questa».

Così la Corte capitolina evita di costringere «il condomino ad impugnare tutti i successivi bilanci nei quali sia riportata una posta di una precedente annualità contestata giudizialmente sino a che non si pervenga ad una sentenza definitiva», con la conseguenza di numerosi giudizi di accertamento della legittimità del primo inserimento della posta contabile impugnata nell’originario bilancio contestato.

La logica è che oneri condominiali inseriti in bilancio impugnati **non esimono l’amministratore dall’inserimento anche nei successivi rendiconti**, poiché «l’impugnativa di per sé non elimina il credito (come è noto esigibile, salvo il caso di sospensione della delibera impugnata) né, del resto, contabilmente quella posta può non essere riportata nel bilancio successivo in attesa della conclusione della lite».

In tal modo viene prescritta, per il condominio, una strutturazione organizzativa di tipo para-imprenditoriale, prevedendo, analogamente a quanto previsto per l’imprenditore commerciale dall’articolo 2214 del Codice civile, la tenuta di libri obbligatori e che si giustifica con la necessità di poter costantemente disporre delle informazioni utili per la ricostruzione dell’attività di governo delle parti e dei servizi comuni, a tutela sia dei condomini, immediati destinatari di essa attività gestoria, che dei terzi che intratterranno, con il condominio, rapporti giuridico-economici.