

Preventivi non indispensabili

da consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato.

In mancanza di questa documentazione, indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai condomini di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa, può quindi procedersi all'annullamento della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto, in quanto non conforme al disposto di cui all'art. 1130-bis c.c..

La mancata allegazione del preventivo non rende invalida la delibera. In caso di lavori da eseguire in condominio, la mancata allegazione dei preventivi all'avviso di convocazione dell'assemblea chiamata ad autorizzarli non mette a rischio la validità della relativa deliberazione.

E' questo il chiarimento intervenuto con la recente sentenza n. 1234 della Corte di appello di Milano dello scorso 20 aprile 2021. Infatti per la validità di una delibera è sufficiente che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, gli argomenti da trattare, in modo da mettere i condomini in condizione di comprendere i termini essenziali

delle questioni che si andranno a discutere (si veda, da ultimo, la sentenza della Cassazione n. 13229 del 2019).

La disposizione che stabilisce che tutti i partecipanti all'assemblea siano stati preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare non comporta però che all'avviso di convocazione debbano anche essere necessariamente allegati i preventivi di spesa delle opere che si intendono eseguire nel condominio.

Quindi la deliberazione di avvio dei lavori che l'assemblea abbia eventualmente approvato non è da considerarsi invalida in caso di mancata allegazione di detti preventivi. E questo perché per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto di informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, anche in considerazione del fatto che il condomino interessato a consultare la documentazione relativa agli interventi da eseguire può attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copia a proprie spese. L'assemblea può sempre cor-

reggere il consuntivo.

In ogni caso, ove vi siano degli errori contabili, l'assemblea può in ogni momento provvedere a correggere il consuntivo, deliberandone una o più modifiche. Lo ha chiarito il Tribunale di Novara nella recente sentenza n. 378 del 25 maggio 2021. Nella specie il giudice ha infatti ritenuto infondata la domanda di una condolina volta alla declaratoria dell'invalidità della delibera assembleare di approvazione del consuntivo, per non aver recepito le rettifiche dalla medesima richieste.

Secondo la predetta condolina non sarebbe stato possibile per il condominio procedere a una correzione in autotutela del consuntivo, in quanto, una volta approvato, il rendiconto di gestione assumerebbe definitiva stabilità, vincolante nei confronti di tutti i condomini, con la conseguenza che la sua approvazione rappresenterebbe di per sé un fatto impeditivo dell'ulteriore esercizio dei poteri di controllo sulla gestione economica da parte del singolo condomino dell'Amministratore, fatta salva la possibilità di impugnazione della delibera.

Al contrario, come chiarito dal Tribunale di Novara, fermo

restando il diritto di ciascun condolino di proporre un'azione di impugnazione del consuntivo, non è affatto vero che sia preclusa all'assemblea la possibilità di emendare l'eventuale errore contabile.

Appare infatti del tutto ragionevole che, così come succede per i bilanci societari, anche per il rendiconto condominiale si possano correggere i conti, inserendoli nei nuovi consuntivi ancora da approvare con una nuova delibera. Ciò in quanto l'assemblea condominiale, in generale, ha la facoltà di discutere e deliberare su uno stesso argomento in sedute diverse, con il potere di revocare o sostituire una delibera già assunta. Difatti è da ritenersi legittima una delibera assembleare che preveda alla revisione dei rendiconti, anche di dieci anni prima, in quanto l'assemblea può legittimamente modificare il consuntivo, senza che ciò costituisca una contrarietà alla legge o a un qualsiasi regolamento.

L'amministratore, di conseguenza, può e deve provvedere a rettificare le posizioni di debito-credito dei condomini, includendo le adeguate correzioni in seno ai rendiconti che l'assemblea condominiale deve ancora approvare.

—© Riproduzione riservata—



38 Settimanale **ItaliaOggi** Sette

Preventivi non indispensabili

ABBONATI A ITALIAOGGI
L'ANNO DI LETTURA A SOLO €29,99
(PIÙ IN ESCLUSIVA PER ITALIA):
L'ANNO DI ABBONAMENTO A
THE WALL STREET JOURNAL

www.italiaoggi.it

Per informazioni: 02 54279.595