

# Riforma del condominio

## IL RENDICONTO CONDOMINIALE AI SENSI DELL'ART. 1130 BIS C.C. E LE CONSEGUENZE DELLA SUA APPROVAZIONE O MANCATA APPROVAZIONE (\*)

di Federico Russo

### SOMMARIO

**1. Premessa. 2. L'oggetto della presente indagine. 3. Il contenuto del rendiconto. 4. Le conseguenze dell'approvazione e della mancata approvazione del rendiconto. 5. Il procedimento di rendimento dei conti ex art. 263 ss. c.p.c. 6. La revisione del conto approvato.**

#### 1. Premessa

La legge 11 dicembre 2012, n. 220 ha meglio definito, rispetto alla precedente formulazione, l'oggetto e il contenuto del rendiconto condominiale. Dall'approvazione del rendiconto possono discendere effetti diretti nei rapporti tra condominio e amministratore e indiretti in quelli tra condomini e condominio. Tali effetti hanno una diversa origine e sono sottoposti ad un differente regime. In particolare il condomino, per sottrarsi ad obblighi nei confronti del condominio dipendenti dall'approvazione del rendiconto, sarà tenuto ad impugnare la relativa delibera. Di contro l'approvazione del rendiconto non impedirà al condominio o ai singoli condomini di agire contro l'amministratore per il caso di errore materiale, omissione, falsità o duplicazione di partite.

#### 2. L'oggetto della presente indagine

Una delle novità introdotte con la riforma di cui all'art. 10 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 concerne l'obbligo dell'amministratore di "redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni" (art. 1130, n. 10, c.c.). Il numero 1 della medesima disposizione aggiunge che l'amministratore deve convocare l'assemblea annualmente "per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis" (1).

L'obbligo del rendiconto non costituisce propriamente una novità assoluta della riforma; invero il previgente art. 1130 c.c., sia pur più laconicamente, affermava che l'amministratore "alla fine di ciascun anno" avrebbe dovuto "rendere il conto della sua gestione". Quello che ha fatto, essenzialmente, il legislatore del 2012 è stato specificare meglio il contenuto di siffatto obbligo, disciplinando, al contempo, le conseguenze, per il caso di mancato adempimento ad esso.

Nel presente contributo si affronteranno taluni aspetti processuali connessi all'obbligo di rendiconto ed alle conseguenze - nei rapporti tra amministratore e condominio, ed in quelli tra questo e i singoli condomini - della sua impugnazione o mancata impugnazione. Ci si soffermerà, al contempo, nell'esame delle interconnessioni tra obbligo di rendiconto dell'amministratore di condominio e procedimento di rendimento dei conti disciplinato dagli artt. 263 ss. c.p.c.

#### 3. Il contenuto del rendiconto

Con riferimento al contenuto del rendiconto, questo è fissato all'art. 1130 bis c.c., introdotto con la medesima novella del 2012. Esso deve contenere "le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve". I dati devono essere espressi "in modo da consentire l'immediata verifica". La previsione normativa va al di là di questa prima elencazione di carattere generale e prevede che il rendiconto si compone di "un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti".

Il primo problema che si pone per l'interprete è stabilire se l'elencazione contenuta nella norma abbia carattere tassativo, ovvero meramente esemplificativo, teleologicamente orientato al fine di consentire la verificabilità dei dati da parte dei condomini.

Anteriormente alla riforma, la giurisprudenza aveva affermato che "l'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini del rendiconto di un determinato esercizio non presuppone che la contabilità sia redatta dall'amministratore con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci della società, ma è sufficiente che la contabilità sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e uscita con le relative quote di ripartizione" (2).

La rinnovata formulazione della norma, tuttavia, con l'elencazione minuziosa - sia pure non esplicitamente san-

cita a pena di nullità - di quello che il rendiconto deve contenere lascia prevedere una deriva maggiormente rigoristica dell'interpretazione della norma in questione. Il nuovo rendiconto, pertanto, deve contenere tutti gli elementi indicati dall'art. 1130 bis c.c.

Quale che sia, comunque, la corretta esegesi della norma in questione, appare ugualmente opportuno rimarcare le differenze tra il rendiconto dell'amministratore del condominio, disciplinato dalla norma in questione, e il bilancio delle società commerciali. Pare a nostro avviso corretto continuare a ritenere che i punti di analogia tra i due istituti siano, invero, assai limitati.

A prescindere, infatti, dal maggior rigore nei criteri di redazione, indubbiamente voluto dal legislatore del 2012 (irrigidimento che avvicina in concreto il rendiconto condominiale ad un bilancio), anche successivamente alla riforma, il rendiconto continua ad inferire essenzialmente ai rapporti tra amministratore e condominio (e in parte tra amministratore e singoli condomini) (3). Nessuna norma civilistica, di contro, pare elevare la redazione e la successiva approvazione del rendiconto a obbligo del condominio. La formulazione normativa, al contrario, pone esclusivamente a carico dell'amministratore l'obbligo di redigere il rendiconto e convocare l'assemblea per la relativa approvazione. Non è, dunque, un obbligo del condominio approvare il rendiconto, ma dell'amministratore predisporlo ed ottenerne l'approvazione. E l'obbligo dell'amministratore sussiste nei confronti del condominio e dei singoli condomini (che potranno, infatti, chiedere la revoca dell'amministratore). Quindi il condominio potrà, ad esempio, non approvare il rendiconto e nominare un nuovo amministratore.

Il rendiconto condominiale, dunque, più che con il bilancio delle società presenta maggiori affinità con altre forme di rendiconto previste dalla legge; in primis, con il rendiconto del mandatario (art. 1713 c.c.), ma anche dell'erede beneficiario e del curatore dell'eredità giacente (art. 531 c.c.), del tutore e delle altre figure affini (art. 385 ss. c.c.) ed, entro certi limiti, con il conto della gestione del curatore fallimentare (art. 33 l. fall.). Ratio dell'obbligo risiede nel fatto che l'amministratore gestisce somme di denaro, riscuote crediti e paga debiti non suoi, ma del condominio che egli amministra. Analogamente al mandatario, al tutore e alle altre figure sopra elencate, pertanto, egli deve rendere il conto ai condomini di come tali somme sono state spese o custodite, i crediti riscossi, i debiti pagati.

Il rendiconto, dunque, si innesta in quel particolare rapporto che lega l'amministratore al condominio amministrato; un obbligo che, se non ha diretta derivazione in un rapporto di mandato, trova sicuramente nelle norme sul mandato una sua, sia pur residuale, disciplina (4).

L'obbligo di predisporre il rendiconto - e di renderlo in modo trasparente e intellegibile - è rafforzato da ulteriori previsioni. Si tratta, in particolare (artt. 1130 e 1130 bis

c.c.): a) del potere dell'assemblea di nominare, con le medesime maggioranze previste per la nomina dell'amministratore, "in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate (...) un revisore che verifichi la contabilità del condominio"; b) del potere dei condomini e dei titolari di diritti reali o di godimento (5) sulle unità immobiliari di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese; c) dell'obbligo di conservare le scritture e i documenti giustificativi "per dieci anni dalla data della relativa registrazione (6)"; d) della facoltà, per l'assemblea, di nominare oltre all'amministratore, anche un "consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari", con "funzioni consultive e di controllo"; e) del potere, attribuito ad ogni singolo condomino, di chiedere all'Autorità Giudiziaria la revoca dell'amministratore, per il caso che egli non abbia provveduto alla convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto o se, pur avendola convocata, non abbia poi reso il conto della gestione (art. 1129 comma undicesimo e comma dodicesimo n. 1 c.c.); f) dell'obbligo dell'amministratore di aprire ed utilizzare un conto corrente intestato al condominio e la revocabilità dell'amministratore medesimo qualora non abbia aperto o utilizzato il conto medesimo (art. 1129 comma undicesimo e comma dodicesimo n. 3 c.c.).

#### 4. Le conseguenze dell'approvazione e della mancata approvazione del rendiconto

Poste queste premesse, ci si soffermerà nei paragrafi seguenti sulle conseguenze derivanti, in capo all'amministratore ed ai singoli condomini, dall'approvazione o dalla mancata approvazione del rendiconto.

Presupposto del ragionamento fin qui proposto, e che verrà sviluppato nei paragrafi seguenti, è che occorre scindere, sul piano logico oltre che giuridico, i due rapporti giuridici coinvolti, direttamente o mediamente, nel rendiconto: quello tra amministratore da una parte e condominio o singoli condomini dall'altra, e quello tra condomino dissenziente e condominio collettivamente inteso, qualora il rendiconto sia stato approvato dall'assemblea. Come si è detto supra, sotto il primo profilo l'amministratore ha l'obbligo di predisporre il rendiconto annualmente e di convocare un'assemblea entro 180 giorni per procedere alla sua approvazione. Se non provvede alla convocazione o se, dopo aver convocato l'assemblea, non rende il conto della gestione, la legge consente anche a uno solo dei condomini di chiedere all'Autorità giudiziaria la revoca dell'incarico (art. 1129 comma dodicesimo n. 1 c.c.).

Rispetto al testo previgente la norma consente oggi la revoca dell'amministratore anche in caso di omessa convocazione dell'assemblea per un solo esercizio, laddove la disciplina anteriore al 2012 la permetteva solamente in caso "di omesso rendimento dei conti per due anni consecutivi".

La normativa vigente, inoltre, specifica che l'obbligo dell'amministratore è limitato alla redazione del rendiconto ed alla convocazione dell'assemblea per la sua approvazione. Egli non ha, di contro anche l'obbligazione - per così dire, di risultato - di ottenere l'approvazione da parte dell'assemblea. Il contenuto prescrittivo della norma va, comunque, a nostro avviso interpretato alla luce del sopra citato art. 1129 comma quindicesimo c.c., che richiama, in via residuale, le norme sul mandato. Ne consegue che, a nostro avviso, l'amministratore dovrà assolvere a tale obbligo con la diligenza del mandatario, prevista dall'art. 1711 c.c. (7). Egli non potrà, pertanto, considerarsi liberato per il solo fatto di avere convocato l'assemblea, dovendo invece dimostrare di avere eseguito, questo come il precedente obbligo di predisporre il rendiconto, con la diligenza del mandatario.

Se il rendiconto viene approvato, l'assemblea avrà, in linea di principio, approvato l'operato dell'amministratore (8). Come ogni delibera assembleare, tuttavia, anche quella che approva il rendiconto è soggetta alle ordinarie regole in materia di impugnazione delle delibere.

Ciò sta a significare che la delibera potrà essere, innanzitutto, impugnata, senza alcun termine e da qualunque condomino, per c.d. nullità (9) e, dai soli condomini assenti, astenuti o dissenzienti, per invalidità, nel termine perentorio di trenta giorni, decorrenti dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti (art. 1137 c.c.).

Quindi il condomino assente o dissenziente potrà far valere i relativi vizi formali (mancanza del quorum, irregolarità convocazione, etc.). Sui vizi di merito, i.e., sulle contestazioni vere e proprie al conto, la questione si fa un po' più complessa. A seguito del vittorioso esperimento dell'impugnazione, il giudice potrà di certo annullare la delibera di approvazione del rendiconto. Come conseguenza il rendiconto non sarà più considerato approvato e il Condominio potrà agire per ripetere eventuali debiti o per far valere la responsabilità dell'amministratore. Contestualmente all'impugnazione, o con atto successivo, i condomini potranno chiedere anche il rendimento giudiziale dei conti, previsto dagli artt. 263 ss. c.p.c. (10).

Va, comunque, avvertito che l'annullamento giudiziale della delibera di approvazione del rendiconto non comporterà, per ciò solo, l'annullamento delle consequenziali delibere adottate dall'assemblea, sul presupposto della correttezza del rendiconto. Se, e.g., il condominio, a seguito dell'approvazione del rendiconto, ha approvato un determinato piano di ripartizione delle spese, tale delibera, riteniamo, dovrà essere autonomamente impugnata nei termini di legge (11). Il rendiconto approvato - anticipiamo sin d'ora - potrà essere sottoposto a revisione, nei termini che verranno infra precisati; ma ciò limitatamente ai rapporti tra condomini e condominio da una parte e amministratore dall'altra. Non anche a quelli tra singolo condomino e condominio.

Se questi sono gli scenari possibili, per il caso che il rendiconto sia stato tempestivamente e vittoriosamente impugnato da taluno dei condomini, occorre però interrogarsi sulle conseguenze dell'avvenuta approvazione del rendiconto. Se, in particolare, l'avvenuta approvazione e la mancata impugnazione nel termine di cui all'art. 1137 c.c. della relativa delibera precludano ai condomini la possibilità di rimetterlo in discussione, e dunque di agire per la responsabilità dell'amministratore, di chiedere la ripetizione degli eventuali indebiti o - addirittura - rimettere in discussione i rapporti di credito - debito tra singoli condomini e proprietà comune, come esposti nel rendiconto.

La risposta negativa appare la più scontata. Depone a favore di tale soluzione il rilievo che - come detto - anche la delibera di approvazione del rendiconto è una delibera assembleare, come tale soggetta alle regole di queste. E la delibera non impugnata - sempre che il condominio convenuto eserciti in giudizio tempestivamente la relativa eccezione di decadenza (12) - diviene definitiva, salvo le ipotesi di nullità.

Contro tale soluzione - se intesa in termini assoluti e senza distinguere il profilo dei rapporti dipendenti dal mandato ad amministrare da quello dei rapporti tra singoli condomini e condominio - tuttavia, milita innanzitutto un argomento, per così dire, di buon senso. La delibera di approvazione si fonda, pur sempre, sui dati e i documenti che lo stesso amministratore ha esposto nel rendiconto; quid iuris se tali dati si rivelassero, a distanza di tempo, viziati da errori materiali o di calcolo o, addirittura, dolosamente alterati dall'amministratore? Rendere legittimo ed irrimediabile l'errore potrebbe, a ben vedere, risultare eccessivo. E ciò a maggior ragione ove si accetti il presupposto dell'equiparazione del rendiconto dell'amministratore a quello del mandatario: se la legge impone all'amministratore uno specifico obbligo, da adempiere con una altrettanto specifica diligenza, non pare ragionevole circoscrivere i poteri di controllo del condominio entro il rigoroso termine di impugnazione delle delibere assembleari.

Vi è poi il dato dell'art. 1130 bis c.c., che consente all'assemblea condominiale di nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio anche "per più annualità specificamente identificate". La norma, si segnala, non si riferisce necessariamente all'annata in corso o ad annate per le quali non sia stato approvato il rendiconto condominiale. Essa pare, piuttosto, implicitamente ammettere che l'assemblea possa rimettere in discussione, entro certi limiti, anche la contabilità rappresentata in conti precedentemente approvati dal Condominio.

La soluzione del problema risiede, a nostro avviso, nella scissione concettuale del profilo dei rapporti tra condominio/singoli condomini ed amministratore da quello dei rapporti tra singoli condomini e condominio nel suo complesso. Tale scissione muove sulla diversità dei rapporti obbligatori sottostanti. L'amministratore è obbligato nei confronti dell'assemblea e dei singoli condomini a predi-

sporre il rendiconto e chiederne l'approvazione in assemblea, in forza delle norme sul mandato ad amministrare. Dall'approvazione del rendiconto possono, al contempo, discendere ulteriori rapporti obbligatori derivati tra singoli condomini e condominio; solo tali rapporti sono regolati dalle norme sulla cosa comune condominiale. Solamente questi, pertanto, sono soggetti alle norme in materia di impugnazione delle delibere condominiali, ivi compreso il disposto dell'art. 1137 c.c.

Vi è a questo punto un argomento, a nostro avviso tranchant, che porta a ritenere che anche il rendiconto approvato possa, sia pure limitatamente al rapporto tra condominio/singoli condomini da una parte ed amministratore dall'altra, essere rimesso in discussione, a prescindere dall'eventuale consolidamento della delibera, non impugnata da alcuno dei condomini nel termine di cui all'art. 1137 c.c.

Si è detto che, per quanto attiene il rapporto tra amministratore e condominio (o singoli condomini) il rendiconto condominiale, secondo l'impostazione fin qui proposta, altro non è che una forma tipica e speciale dei vari rendiconti previsti dal codice civile e dalle leggi speciali. In questo stato di cose pare naturale concludere che tanto l'assemblea che i singoli condomini (ma, a ben vedere, anche l'amministratore che abbia interesse all'approvazione del rendiconto, qualora questo non sia stato approvato dall'assemblea da lui regolarmente convocata) (13) possano avvalersi dello specifico procedimento di approvazione del rendiconto, disciplinato dagli artt. 263 ss. c.c. Si tratta di un procedimento formale, diretto appunto all'approvazione giudiziale di un conto, qualora la parte cui compete di renderlo non l'abbia reso, ovvero qualora la parte cui competeva approvarlo non vi abbia provveduto.

Orbene, l'art. 266 c.p.c., al riguardo, prevede testualmente che "la revisione del conto che la parte ha approvato può essere chiesta, anche in separato processo, soltanto in caso di errore materiale, omissione, falsità o duplicazione di partite".

Sebbene la norma si applichi al conto approvato giudizialmente, essa deve considerarsi applicabile anche al caso di approvazione assembleare. L'approvazione giudiziale, invero, altro non è che una forma speciale di approvazione del rendiconto, sostitutiva di quella negoziale, prevista dalla legge sostanziale. Essa trova applicazione, appunto, ogniqualvolta il rendiconto non sia stato redatto, ovvero non sia stato approvato. Ma l'approvazione davanti al giudice non può che produrre i medesimi effetti giuridici dell'approvazione generale negoziale (nel caso del rendiconto condominiale, dell'approvazione assembleare). Sotto certi aspetti, addirittura, l'approvazione nell'ambito del procedimento giurisdizionale appare addirittura maggiormente garantita per le parti, vista la presenza - appunto - di un giudice terzo ed imparziale, che rappresenta la potestà statale, a garanzia delle parti.

Se, pertanto, il conto approvato davanti al giudice può ancora essere impugnato dalle parti, per errore materiale, omissione, falsità o duplicazione, una medesima facoltà deve - a maggior ragione - essere consentita anche in caso di semplice approvazione assembleare: qualora, cioè, l'assemblea abbia approvato un rendiconto, viziato da errori materiali, omissioni, duplicazioni o addirittura dolosamente falsificato dall'amministratore.

Riteniamo, in conseguenza, che il conto approvato dall'assemblea, e non impugnato da alcuno dei condomini nel termine di decadenza, possa comunque essere impugnato, da un qualsiasi condomino o dal condominio, in caso di errore materiale, omissione, falsità o duplicazione (14). Ma ciò solamente per quanto attiene ai rapporti tra condominio/condomini da una parte e amministratore dall'altra; sicché l'amministratore negligente o in dolo non potrà sfuggire dalla responsabilità e dai conseguenti obblighi di restituzione per il solo fatto che il conto sia stato approvato. Di contro l'approvazione del rendiconto, in difetto di una nuova delibera modificativa da parte dell'assemblea, precluderà al condomino danneggiato la possibilità di rimettere in discussione i propri debiti verso il condominio, risultanti dal conto approvato, sia pure errato. E ciò perché la revisione del conto, prevista dall'art. 266 c.p.c., riguarda esclusivamente i rapporti tra soggetto tenuto al rendiconto e soggetto nei confronti del quale tale obbligo è diretto; scil. tra amministratore e condominio (o singoli condomini). Il termine di impugnazione delle delibere, di contro, è posto a presidio del funzionamento del condominio collettivamente inteso; conseguentemente nei rapporti interni tra condomino e condominio non può che assumere rilievo. Entro tale ambito, però, la revisione del conto, anche disposta ex art. 266 c.p.c., non può aprire le maglie ad un sindacato del giudice su una delibera consolidata, perché non ritualmente impugnata (15).

##### **5. Il procedimento di rendimento dei conti ex art. 263 ss. c.p.c.**

Vanno a questo punto esaminate le ipotesi di mancata approvazione del rendiconto. Ci si soffermerà, in questo paragrafo, non tanto sulle conseguenze civilistiche, in termini di revoca dell'amministratore o di sua responsabilità; quanto, piuttosto, sulla possibilità per le parti di chiedere giudizialmente la verifica di un rendiconto non approvato o non predisposto dall'amministratore.

Gli scenari possibili sono, in questo caso, raggruppabili in due macro-ipotesi: a) l'amministratore non ha predisposto il rendiconto, ovvero non ha convocato l'assemblea per l'approvazione; b) l'amministratore ha predisposto il rendiconto, ha convocato l'assemblea per l'approvazione, ma questa non l'ha approvato (o per contestazioni sul merito, o per mancato raggiungimento dei quorum).

Nel primo caso l'interesse all'approvazione del rendiconto potrebbe sorgere in capo a ciascun singolo condomino, o al condominio, ad esempio dopo la revoca del precedente amministratore negligente.



Nel secondo caso l'interesse potrebbe sorgere in capo al condominio, ai singoli condomini, nonché in capo allo stesso amministratore. Questi, infatti, potrebbe avere l'interesse, come si è detto supra, a tutelare la propria immagine professionale, oppure, assai più materialmente, quello a veder riconosciuto un proprio credito contro il condominio, risultante dal conto non approvato.

Il codice di procedura civile, in tutti questi casi, detta talune regole speciali agli artt. 263 ss. c.p.c.

Si tratta, innanzitutto, di norme inserite nel libro secondo del codice, ed in particolare, nel titolo primo, capo secondo, sezione terza; i.e. nelle norme che disciplinano l'istruzione probatoria nel processo ordinario di cognizione di primo grado.

La collocazione topografica sembrerebbe suggerire che si tratti di norme applicabili al processo di cognizione (ma anche ai procedimenti speciali ove tali norme siano applicabili, come il sommario di cognizione) (16). La norma, quindi, potrebbe trovare applicazione non solo in un procedimento autonomo, diretto all'approvazione del rendiconto, ma anche in un giudizio di responsabilità contro l'amministratore, ovvero in una causa per indebito (17).

La dottrina, però, sembra costruire il procedimento di quo come una sorta di azione concettualmente autonoma, il cui contenuto sarebbe l'accertamento negativo della non conformità del conto rispetto alla legge. Si tratterebbe - nella sostanza - di procedimento speciale, assimilabile - nella sostanza - ad uno strumento di volontaria giurisdizione nella prima fase (che si chiude con ordinanza, che definisce il procedimento intero se il conto viene approvato) e contenziosa nella seconda (18). Alcuni autori hanno, anzi, negato che, in sede di azione di rendiconto, possa proporsi una questione sulla responsabilità. Siffatte domande dovrebbero, secondo tale impostazione, costituire oggetto di una autonoma azione di cognizione (19).

In conclusione, è possibile ipotizzare i seguenti scenari: a) l'amministratore non ha predisposto il rendiconto ovvero non ha convocato l'assemblea per approvazione. In questo caso l'amministratore potrà essere revocato, anche giudizialmente ad istanza di un singolo condomino, per il solo fatto che egli non ha presentato il rendiconto o non ha convocato l'assemblea. La revoca, in ogni caso, non esclude l'obbligo dell'amministratore di rendere conto e fornire relative pezze d'appoggio, su come ha speso i soldi del condominio. Il condominio e i singoli condomini potranno, quindi, agire per il rendimento dei conti (20). b) L'amministratore ha predisposto il rendiconto ed ha ritualmente convocato l'assemblea per l'approvazione, ma questa non ha approvato l'operato dell'amministratore, o perché non si è formata la maggioranza prescritta, o perché l'assemblea, anche seguito di revisione, non ha ritenuto il rendiconto congruo e/o corretto. In questo caso, l'amministratore e condomini possono chiedere rendimento giudiziale del conto, salva ogni azione di responsabilità, etc. La revoca dell'amministratore, in questo caso, non sarà auto-

matica, ma subordinata alla verifica delle irregolarità prospettate. c) L'amministratore ha predisposto il rendiconto, convocato l'assemblea, e questa ne ha approvato l'operato. Si forma, in questo caso, una delibera assembleare soggetta alle sue regole proprie. Il condomino assente, dissenziente o astenuto potrà impugnarla per vizi formali nel termine di decadenza. Se la delibera viene impugnata per vizi sostanziali relativi al conto stesso, il condomino potrà chiedere, cumulativamente nel medesimo processo o in altro autonomo, il rendimento giudiziale del conto (21). La mancata impugnazione della delibera non preclude la possibilità di chiedere la revisione del conto per omissioni, duplicazioni, errori materiali o dolo, sia pure con esclusivo riguardo ai rapporti tra condomini e condominio da una parte e amministratore dall'altra.

Anche in questo caso va ribadito quanto detto supra: a nostro avviso, la revisione giudiziale del conto non comporterà automaticamente l'annullamento delle delibere consequenziali adottate dal condominio, sulla scorta del conto errato. Tali delibere dovranno, pertanto, essere autonomamente impuginate nel termine di legge, per difetto del loro presupposto sostanziale. In mancanza di tale tempestiva impugnazione, il potere di revocare le delibere consequenzialmente vizzate competerà in via esclusiva all'assemblea. Questa, ovviamente, resterà sovrana e, pertanto, potrà adottare le nuove delibere sostitutive della precedente. In difetto di tale impugnazione tempestiva, ovvero della revoca in autotutela da parte del condominio, resterà, invece, precluso ogni potere correttivo o di intervento del giudice, sulle delibere conseguenti (22).

Con riguardo alla disciplina processuale del rendimento dei conti, l'art. 263 c.p.c. afferma, innanzitutto, che il conto dovrà essere "depositato in cancelleria con i documenti giustificativi, almeno cinque giorni prima dell'udienza fissata per la discussione di esso".

L'amministratore, dunque, dovrà innanzitutto depositare tutti i documenti previsti dall'art. 1130 bis c.c. Dovrà, al contempo, depositare anche le c.d. pezze d'appoggio, scil. tutti i documenti contabili, idonei a dimostrare la correttezza delle partite. Tale previsione - giova precisare - va coordinata con il disposto dell'art. 1130 bis c.c., a norma del quale sia le scritture che i documenti giustificativi debbono essere conservati per dieci anni. Ne consegue che l'amministratore sarà tenuto, in positivo, a depositare tutte le pezze d'appoggio relative agli ultimi dieci anni, a far data dalla proposizione della domanda. In negativo l'amministratore non sarà tenuto a depositare quelle ultradecennali (23).

All'udienza, o a seguito dell'istruttoria, le parti potrebbero, a questo punto, accettare il conto (artt. 263 e 264 c.p.c.). In tal caso il giudice istruttore ne darà atto nel processo verbale e ordinerà il pagamento delle somme che risultino dovute. Giusta il disposto dell'art. 263 c.p.c., tale provvedimento avrà forma di ordinanza non impugnabile e costituirà titolo esecutivo (24). Riteniamo che

tale accettazione produrrà gli stessi effetti della delibera di approvazione, qualora l'azione sia stata intrapresa dal condominio. In caso di azione intrapresa dal singolo condomino, l'equiparazione dell'accettazione giudiziale ex art. 263 c.p.c. alla delibera assembleare di approvazione dovrà considerarsi plausibile solo ove si accetti la tesi sopra esposta, del litisconsorzio necessario del condominio, nel giudizio di rendiconto (25).

Qualora, invece, le parti non accettino il conto, si aprirà una fase - propriamente contenziosa - avente ad oggetto la discussione del conto. L'art. 264 c.p.c. prevede che la parte che impugni il conto abbia l'onere di specificare le partite che intende contestare; adempimento che potrà essere chiesto immediatamente con l'instaurazione del giudizio ovvero previa concessione di un termine ad hoc, specialmente nel caso in cui la domanda di rendiconto sia stata proposta in caso di mancata proposizione del rendiconto da parte dell'amministratore (26).

Appare opportuno ribadire (27) che l'onere di contestazione è concettualmente distinto dall'onere della prova. Se il condomino o i condomini attori avranno l'onere di contestare specificamente le partite, ciò non vuol dire che avranno anche l'onere di provare la fondatezza della specifica contestazione mossa. Sarà sempre onere dell'amministratore dimostrare la conformità di quanto rappresentato nel rendiconto alla realtà. La norma in questione sta soltanto a significare che oggetto della cognizione del giudice e della conseguente istruttoria saranno esclusivamente le partite controverse; scil., quelle specificamente contestate dalla parte che impugna il conto, ferme restando le ordinarie regole, ai sensi dell'art. 2697 c.c., in materia di onere della prova (28).

Circa le modalità dell'istruttoria, l'art. 265 c.p.c. prevede due forme speciali di giuramento. La prima, riconducibile al genus del giuramento suppletorio, può essere ammessa qualora l'amministratore tenuto al rendiconto non lo abbia presentato, o sia rimasto contumace (29). Il giudice dovrà determinare la c.d. *taxatio*, i.e. la somma fino a concorrenza della quale il giuramento avrà efficacia. Il secondo giuramento, invece, è concesso a tutela dell'amministratore. Questi, in particolare, potrà essere ammesso a prestare un giuramento - riconducibile alla categoria del giuramento estimatorio - per asseverare le partite "per le quali non si può, o non si suole richiedere ricevuta" (30). Le relative voci potranno, comunque, essere ammesse anche "senza giuramento, quando sono verosimili e ragionevoli".

Si ritiene, comunque, che tali istituti non costituiscono l'unico modo di accertare la correttezza del conto, potendosi fare riferimento alle norme generali in materia di mezzi istruttori (31). In tal caso il giudice dovrà pronunciarsi sulla correttezza del conto - sia pure nei limiti delle specifiche contestazioni mosse dalla parte - con sentenza.

## 6. La revisione del conto approvato

L'ultima delle disposizioni previste dal § 10 del Libro secondo, Titolo I, Capo II, Sezione III riguarda la revisione del conto approvato. La norma afferma che "La revisione del conto che la parte ha approvato può essere chiesta, anche in separato processo, soltanto in caso di errore materiale, omissione, falsità o duplicazione di partite".

Di tale previsione si è già parlato supra (32), a proposito delle conseguenze della mancata impugnazione della delibera di approvazione del rendiconto. Si è già detto che l'esistenza di tale norma porta a concludere che la mancata impugnazione della delibera del rendiconto consentirà comunque la sua revisione tardiva, per i casi, appunto, di "errore materiale, omissione, falsità o duplicazione di partite". Come si è detto in precedenza, riteniamo che la norma in questione riguardi, però, i rapporti tra condomino o condominio da una parte e amministratore, tenuto al rendiconto, e non anche i rapporti tra condomino e condominio. Essa consente di rivedere il conto e - ad esempio - esperire un'azione di responsabilità contro l'amministratore, o un'azione di ingiustificato arricchimento o di indebito contro questo. Non consente, di contro, di rimettere in discussione i reciproci rapporti di credito e debito tra singolo condomino e condominio, per il caso che il primo non abbia tempestivamente impugnato le consequenziali delibere, eventualmente emesse dall'assemblea, in dipendenza del conto errato.

Per essere più chiari, l'avvenuta approvazione del conto in sede assembleare, ovvero la sua accettazione in seno al procedimento di cui all'art. 263 ss. c.p.c., non precluderà la tutela del condominio o del condomino contro l'amministratore mandatario, sempre che vengano assolte le condizioni di cui all'art. 266 c.p.c. (33). Questi potranno far valere la responsabilità dell'amministratore per mala gestio, o denunciare l'appropriazione indebita da parte di somme condominiali. Non consentirà, di contro, di eludere il regime di impugnazione delle delibere assembleari. Se in forza del rendiconto errato l'assemblea avesse assunto una determinata delibera di spesa, o avesse accertato un proprio credito nei confronti di uno specifico condomino, questi avrà comunque onere di impugnare la specifica delibera, nei termini di cui all'art. 1137 c.c. Mancando tale impugnazione, la revisione del conto, approvato dall'assemblea o accettato in seno al procedimento ex art. 263 ss. c.p.c., il potere di adottare le eventuali delibere correttive competerà in via esclusiva all'assemblea, essendo, invece, precluso un sindacato del giudice su una delibera non ritualmente impugnata dal condomino dissenziente. Per così dire: altro sono i rapporti tra soggetto tenuto al rendiconto e soggetti destinatari di tale obbligo, altro sono i rapporti tra condomino e condominio, pur conseguenti ad un rendiconto falso o errato.

Altro problema è se il procedimento di revisione di cui all'art. 266 c.p.c. sia applicabile, oltre che nell'ipotesi di conto accettato dalla parte, anche al caso di conto verifi-

cato e approvato con sentenza. La dottrina sul punto appare divisa, essendo stata sostenuta, con diversi argomenti, tanto la tesi affermativa quanto quella negativa, secondo cui la relativa sentenza potrebbe essere esclusivamente rivista con il procedimento di correzione di errori materiali (delle sentenze) ovvero impugnata con i mezzi di impugnazione straordinaria (34).

La questione, dopo tutto, è meno rilevante di quanto possa, a prima vista, sembrare. Invero la soluzione della correzione/impugnazioni straordinarie, al di là della diversità di strumenti processuali invocabili, risulta, *quoad effectum*, sostanzialmente equipollente a quella della revisione ex art. 266 c.p.c. Anche la sentenza, infatti, potrà essere impugnata per errori materiali o di calcolo, nonché per dolo, ai sensi dell'art. 395 n. 1 c.p.c. Ciò che cambia, a ben vedere, non sarà il risultato conseguibile, ma esclusivamente il modo per raggiungere tale risultato.

(\*) Il presente contributo costituisce la rielaborazione della relazione tenuta al convegno del 14 luglio 2016 presso l'Aula Magna della Corte d'appello di Palermo, sul tema "Condominio e Locazioni tra modifiche normative e novità interpretative", organizzato da Confedilizia, in collaborazione con Associazione Italiana Avvocati.

## NOTE

(1) Ai sensi dell'art. 1135 c.c., il quorum per l'approvazione rendiconto, in prima convocazione, è di due terzi del valore dell'intero edificio e della maggioranza dei partecipanti al condominio. Il quorum deliberativo è dato, invece, dalla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. In seconda convocazione, il quorum costitutivo è di almeno un terzo del valore dell'edificio e di un terzo dei partecipanti al condominio. Il quorum deliberativo, per la valida approvazione, è della maggioranza degli intervenuti e di almeno un terzo del valore dell'edificio. Una volta approvato il rendiconto la relativa spesa viene suddivisa tra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà.

(2) Cass. 20 aprile 1994 n. 374; conf. Trib. Genova, 9 luglio 2015; v. anche Trib. Palermo, 12 gennaio 2015.

(3) Ciò non vuol dire, ovviamente, che il rendiconto non possa produrre effetti indiretti nei confronti dei singoli condomini; è ben possibile che, proprio in dipendenza del rendiconto approvato, l'assemblea assuma talune delibere consequenziali, e.g.: approvi e ripartisca le spese, disponga di riscuotere crediti nei confronti di singoli condomini, etc. Le problematiche de quibus saranno affrontate tra breve. Quel che preme sin d'ora sottolineare è che, sul piano concettuale, vanno tenuti distinti il rendiconto - inteso come adempimento dell'amministratore - dalle determinazioni consequenziali adottate dall'assemblea sulla base dei dati in esso esposti. Sul piano processuale è, correlativamente, necessario scindere l'eventuale domanda di rendimento giudiziale dei conti, proposta da un condomino ai sensi degli artt. 263 ss. c.p.c., dall'impugnazione delle delibere condominiali sulla base di tale rendiconto adottate. Le relative domande, invero, saranno concettualmente autonome, sia pure connesse ai sensi degli artt. 31 ss. c.p.c. (normalmente per pregiudizialità, ex art. 34 c.p.c.).

(4) Il riferimento alle norme sul mandato è espressamente contenuto all'art. 1129 c.c., comma quindicesimo, a norma del quale, all'amministratore, "per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV".

(5) Quindi, sulla scorta del dato normativo, anche ai titolari di diritti personali di godimento, quali il conduttore o il comodatario di un immobile condominiale, ma anche l'assegnatario della casa coniugale etc.

(6) La norma, ovviamente, è diretta a garantire non solo il condomino ed il suo diritto di esame contabile, ma anche l'amministratore, fissando un termine finale all'obbligo di conservazione delle c.d. pezze

giustificative. Per le implicazioni in tema di ammissibilità del giuramento, per asseverare le partite ultradecennali, v. infra.

(7) Ciò sta a significare che - a nostro avviso - se l'obbligo dell'amministratore potrà dirsi assolto in caso di reiterata convocazione dell'assemblea e mancata formazione del numero legale, di contro non avrà adempiuto al proprio obbligo l'amministratore che abbia, e.g., convocato l'assemblea per il 14 agosto, quando è prevedibile, secondo la specifica diligenza prescritta dall'art. 1711 c.c., che la maggioranza dei condomini sarà fuori città per le ferie estive. A maggior ragione se l'amministratore abbia modo di conoscere, sempre con la diligenza del mandatario, le abitudini e le usanze dei condomini.

(8) Ciò non vuol dire che, a nostro avviso, il rendiconto non potrà più essere messo in discussione, quantomeno avuto riguardo ai rapporti tra amministratore e condominio, se non proprio riguardo a quelli tra condominio e singoli condomini. Sul punto, diffusamente, infra.

(9) Si pensi al caso dell'amministratore che nel rendiconto abbia esposto un suo inesistente credito personale nei confronti di un singolo condomino, etc. In realtà negli ultimi anni si è assistito ad una dilatazione delle ipotesi qualificate dalla giurisprudenza come di nullità della delibera. Cfr., e.g.: Cass. 27 maggio 2016, n. 11034, secondo cui è affetta da nullità la delibera che assegna in via esclusiva e per un tempo indefinito, taluni posti auto all'interno di un'area condominiale; Trib. Grosseto, 26 maggio 2016, n. 425, secondo cui è nulla la delibera che modifichi i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento contrattuale; Cass. 23 marzo 2016, n. 5814, secondo cui è nulla anche se assunta all'unanimità la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare ex art. 1126 c.c., ove i condomini non abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo in tal senso; Cass. 28 agosto 2015, n. 17268, secondo cui è nulla la delibera che modifichi i criteri, legali o convenzionali, di ripartizione delle spese dei box; Cass. 27 marzo 2015, n. 6295, secondo cui è nulla la delibera che decida l'installazione di un ascensore, se questa limiti l'utilizzazione di un cespite anche di un solo condomino "indipendentemente dalla destinazione eventualmente illegittima di quell'immobile"; Trib. Milano, 27 giugno 2005, n. 7460, secondo cui è nulla la delibera di approvazione del rendiconto, qualora sia stato approvato il rimborso all'amministratore di somme esposte come erogate nell'interesse della collettività condominiale, ma invece trattate con indebita appropriazione (v. infra, nota 14); etc. Si tratta di una prassi dovuta, probabilmente, ad esigenze di equità, ad evitare che il mancato rispetto di un termine breve possa danneggiare oltremodo la parte che abbia effettivamente subito un torto. Va, tuttavia, rammentato che il regime di impugnazione delle delibere condominiali ha una sua precisa funzione, che è quella di garantire la stabilità delle decisioni assunte, e il buon funzionamento del condominio nel suo complesso. Sicché la dilatazione del novero delle nullità rischia di determinare una paralisi del funzionamento dell'organismo condominiale. L'incertezza ermeneutica, peraltro, conseguente alla costante evoluzione giurisprudenziale va in sé valutata come un disvalore, dal momento che - determinando incertezza del diritto - finisce per avere effetti inflattivi sul contenzioso.

(10) Sul punto, diffusamente, infra. Resta inteso che, laddove i condomini o l'amministratore non instaurassero il procedimento per l'approvazione giudiziale del rendiconto, comunque l'assemblea sarebbe libera di revocare o modificare le delibere consequenziali, adottate in dipendenza del rendiconto "errato". Si pensi alle eventuali delibere di recupero di crediti contro condomini morosi, o alla ripartizione delle spese, approvate sul presupposto del rendiconto approvato. Inoltre, l'annullamento del rendiconto, farebbe - a nostro avviso - rivivere l'obbligo dell'amministratore di redigere un nuovo rendiconto e convocare l'assemblea per la conseguente approvazione, giusta il disposto dell'art. 1130 c.c. Tale violazione comporterebbe le medesime conseguenze sopra indicate, della revoca dell'amministratore, ai sensi del sopra citato art. 1129 c.c.

(11) In questo senso, Trib. Milano, 19 aprile 2001, in *Gius.*, 2001, 2652, secondo cui "l'annullamento di una delibera condominiale di approvazione del bilancio preventivo e del bilancio consuntivo per mancanza di chiarezza non determina automaticamente l'annullamento

delle successive delibere di approvazione del bilancio, essendo comunque onere del condominio impugnare anche queste ultime nei termini di legge". Cfr., anche, in materia societaria, Trib. Bologna, 10 aprile 2013, n. 1521, in *Giur. comm.*, 2014, 5, II, 888, con nota di DONADIO, secondo cui il giudice non può ordinare agli amministratori di compiere determinati atti conseguenti all'annullamento di una delibera assembleare invalida in quanto ai sensi dell'art. 2377 c.c. spetta esclusivamente all'organo gestorio il compito di individuare e porre in essere, sotto la propria responsabilità, i provvedimenti necessari al ripristino della legalità; Trib. Genova, 6 luglio 2010, n. 2709. In materia di impugnazione degli atti amministrativi, v. Cons. Stato, 20 dicembre 2011, n. 6744.

(12) Sulla non rilevanza dell'ufficio dell'eccezione di decadenza ex art. 1137 c.c., salvo il caso di nullità della delibera, v., ex plurimis, Cass 12 gennaio 2016, n. 305.

(13) Si pensi al caso del rendiconto che esponga un credito dell'amministratore nei confronti del condominio, o all'amministratore che abbia comunque interesse a tutelare la propria immagine, qualora l'assemblea, regolarmente costituita, abbia mosso rilievi al rendiconto e non l'abbia approvato.

(14) La possibilità di contestare il rendiconto già approvato, sia pure in via incidentale, in sede di proposizione di azione risarcitoria da parte del condominio contro l'ex amministratore, è stata in passato affermata da Trib. Milano, 27 giugno 2005, n. 7460. Il giudice meneghino, tuttavia, giunge a tale conclusione muovendo dal carattere dichiarativo o confessorio dell'atto di approvazione del rendiconto, dalla possibilità di revocare o modificare l'approvazione in caso di dolo o colpa grave del mandatario ex art. 1713 c.c., e dal fatto che l'approvazione dell'assemblea circa l'autorizzazione dei pagamenti trova giustificazione nell'effettiva erogazione delle somme, per la manutenzione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali "onde tale presupposto manca quando l'amministratore richieda il rimborso di somme esposte come erogate nell'interesse della collettività condominiale, ma invece trattene con indebita appropriazione". Ne consegue che, in difetto di siffatti presupposti, la delibera di approvazione sarebbe non solamente annullabile ma radicalmente nulla, e dunque impugnabile senza limiti temporali. A dire il vero nessuno di tali argomenti appare decisivo. Innanzitutto l'affermazione del carattere confessorio dell'approvazione del rendiconto appare tutt'altro che scontata. Invero, il rendiconto - o meglio il risultato della somma e differenza delle poste ivi esposte -, a ben vedere, espone essenzialmente crediti e debiti dell'amministratore o dei condomini o del condominio. Ne consegue che appare più coerente con i principi generali del diritto civile assimilare la sua approvazione - o, meglio, far discendere dalla sua approvazione - le conseguenze di una semplice ricognizione di debito, ai sensi dell'art. 1988 c.c. Muovendo da tale inquadramento sistematico, le conseguenze dell'approvazione assembleare del rendiconto sarebbero, in concreto, molto meno stabili ed irrimediabili di quanto potrebbe sembrare in apparenza. La mancata impugnazione della delibera di approvazione del rendiconto produrrebbe semplicemente le conseguenze di cui all'art. 1988 c.c. Il condominio che risultasse debitore nei confronti dell'amministratore, ovvero il condomino che avesse implicitamente approvato un rendiconto dal quale egli fosse risultato debitore subirebbe la peculiare inversione dell'onere della prova previsto dalla norma citata, essendo esonerati l'amministratore o il condominio creditori dall'onere di provare il rapporto fondamentale sottostante, rapporto che dovrebbe essere considerato presunto fino a prova contraria. Anche l'argomento dell'art. 1713 c.c. appare, a ben vedere, poco aderente al tenore letterale della norma invocata. Questa, invero, si limita a dichiarare priva di effetti la dispensa preventiva in favore del mandatario dell'obbligo di rendiconto, qualora questi debba rispondere per dolo o colpa grave. L'argomento, infine, della nullità della delibera di approvazione, qualora le somme esposte nel rendiconto non siano state effettivamente erogate per i fini condominiali, appare - pure esso - tutt'altro che sicuro. Pare, a dire il vero, che il concetto di nullità della delibera sia invocato - absit iniuria verbis - con una eccessiva disinvoltura, per svuotare di contenuto il disposto 1137 c.c. Certo, il fine è comprensibile: è, come si diceva, il buon senso prima ancora del diritto civile, a suggerire che un rendicon-

to dolosamente alterato possa essere impugnato, anche dai condomini consenzienti ed anche al di là degli stretti termini di cui all'art. 1137 c.c. La soluzione, tuttavia, non può, a nostro avviso, essere rinvenuta nell'evanescente concetto di nullità della delibera, ma - come da noi proposto - nelle norme sulla revocabilità del conto approvato, ex art. 266 c.p.c. (v., al riguardo, le considerazioni svolte supra, alla nota 9). Lequivoco in cui muove il giudice lombardo è proprio quello di non avere distinto il profilo dei rapporti derivanti dal mandato ad amministrare da quello dei rapporti tra condominio e singoli condomini. La distinzione in parola è, di contro, proprio il fulcro del ragionamento sviluppato nel presente contributo. In dottrina, nel senso che l'approvazione del bilancio non implichi la liberazione degli amministratori per le eventuali responsabilità, BENVENUTI, *Osservazioni parallele sul rendiconto*, in *JUS*, 1958, 217 ed in part. 237. Nel senso che la mancata impugnazione nei termini di cui all'art. 1137 c.c. della delibera di approvazione del rendiconto condominiale precluderebbe ogni contestazione successiva, Trib. Novara, 25 luglio 2011, in *www.ilcaso.it* (2011), che dà prevalenza alle rigide regole in materia di impugnazione delle delibere condominiali.

(15) Salva, ovviamente, la possibilità dell'assemblea, una volta preso atto dell'erroneità del rendiconto, di adottare le delibere consequenziali, modificative o sostitutive delle precedenti, indirettamente viziato.

(16) Ipotizzabile, a ben vedere, anche la tutela in via anticipatoria, ex art. 700 c.p.c.

(17) Sul punto, diffusamente, infra.

(18) In questo senso LASERRA, *Il rendiconto dei conti nel processo civile a confronto con la rendicontazione nel processo contabile*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1982, 1393; MARELLI, *Il rendiconto tra tutela contenziosa e forme camerali*, in *Riv. dir. proc.*, 1997, 1115 ed in part. 1132; in giur. Trib. Nocera Inf. 3 agosto 2010; MONTESANO - ARIETA, *Trattato di diritto processuale civile*, I, tomo secondo, Padova, 2001, 1352; LEVONI, *Rendiconto dei conti*, in *Dig. disc. priv. sez. civ.*, XVI, Torino, 1997, 604 ss. ed in part. par. II; RAMPAZZI GONNET, *Il giudizio civile di rendiconto*, Milano, 1991, passim ed in part. 66; V. anche SATTA, *Diritto processuale civile*, Padova, 1967, 290. Secondo MANDRIOLI - CARRATTA, *Diritto processuale civile*, II, Torino, 2016, 308 la domanda di rendiconto può costituire tanto oggetto di un procedimento autonomo, quanto un procedimento incidentale nell'ambito di un processo avente un oggetto più ampio. La tesi era stata, sotto il previgente codice di rito, sostenuta da CHIOVENDA, *Principi di diritto processuale civile*, Napoli, 1965 (rist. an.), 1285. Nello stesso senso LUISO, *Diritto processuale civile*, II, Torino, 2011, 164 ss.; PUNZI, *Il processo civile, sistema e problematiche*, II, Torino, 2010, 152.

(19) RUISI - JORIO - MAFFEI ALBERTI - TEDESCHI, *Il fallimento*, IV, Torino, 1972, in part. 509. Si osserva, di contro, che anche a voler configurare l'azione di rendiconto come concettualmente autonoma, è possibile configurare il cumulo, appunto, tra azione di rendiconto e azione di responsabilità: ex plurimis, LUISO, *Rendiconto* (voce), in *Enc. del Diritto*, XXXIX, Milano, 1988, 793 ss. e 797; RAMPAZZI GONNET, *Il giudizio civile di rendiconto*, Milano, 1991, in part. 78 e 248; in giur., v. Cass. 23 luglio 2010, n. 17283; v. anche CONSOLO, *Il cumulo condizionale di domande*, Padova, 1985, 303; Trib. Milano, 20 maggio 1985. Circa la proposizione cumulativa delle due azioni di rendiconto e azione di responsabilità, cfr. SATTA, *Commentario al codice di procedura civile*, II, 1, Milano, 1990, p. 292, il quale sottolinea il problema che nelle due azioni diverso sarebbe l'onere della prova a carico delle parti: sul soggetto tenuto al rendiconto nel procedimento di cui agli artt. 263 ss., e sulla parte che agisce contro tale soggetto nell'azione di responsabilità. Si è già avuto modo, però, di confutare tale tesi: cfr. il nostro F. RUSSO, *Contributo allo studio dell'eccezione nel processo civile 2*, Roma, 2015, in part. 165 ss. Essa pare muovere dall'idea che l'onere della prova dipenda dalla posizione processuale delle parti, e non - come riteniamo corretto - dalla posizione sostanziale sottostante. Se è vero che grava sulla parte che agisce l'onere di allegare lo specifico fatto o inadempimento, fonte di responsabilità, è, a nostro avviso, sempre l'amministratore a dovere dimostrare di avere adempiuto correttamente al proprio mandato. Nel senso che, invece, anche nel giudizio di rendiconto gravi su chi contesta la correttezza del conto l'onere di dimostrare l'inesattezza delle partite



RAMPAZZI GONNET, *Il giudizio civile di rendiconto*, cit., 232; LANDI, *Rendimento dei conti (diritto processuale civile)*, in *Enc. giur. Treccani*, XXVI, Roma, 1991, par. V. Contra, Cass. 10 giugno 1977, n. 2418.

(20) Riteniamo che in questo caso sussista una ipotesi di litisconsorzio necessario con il condominio, che dovrebbe stare con un curatore speciale (nel caso che l'amministratore negligente fosse ancora in carica). Tale soluzione ci sembra confermata dalla giurisprudenza, che ritiene applicabile, in numerose ipotesi, alle delibere dell'assemblea condominiale la disciplina societaria Cfr., sul punto, Cass. 10 agosto 2009, n. 18192, in materia di conflitto di interessi.

(21) Anche in tale ipotesi è da ritenere che sussista un litisconsorzio necessario con il condominio, che non dovrebbe potere stare in persona dell'amministratore, ma a mezzo di un curatore speciale.

(22) Ipotizzabile, invece, da parte del condomino danneggiato dalle delibere conseguenti l'azione di risarcimento danni contro l'amministratore, salvo l'applicazione dell'art. 1227 c.c. Invero la mancata impugnazione tempestiva pare, a nostro avviso, idonea a configurare un concorso di colpa del condomino, se non proprio una causa di esclusione della risarcibilità ai sensi del secondo comma della medesima disposizione. Per le problematiche relative all'art. 1227 c.c. v., per tutti, C.M. BIANCA, *Dell'inadempimento delle obbligazioni: Art. 1218-1229*, II ed., in *Comm. SCIALOJA-BRANCA*, Roma-Bologna, 1979, p. 403 ss. In giur. v. Cass. sez. un. 21 novembre 2011, n. 24406. Si rinvia anche al nostro RUSSO, *Op. ult. cit.*, p. 326 ss. Analogamente sarà esperibile l'azione di ripetizione di indebito o di ingiustificato arricchimento contro l'amministratore, per le medesime ragioni. Non riteniamo, invece, applicabile l'azione di ripetizione di indebito contro il condominio, atteso che l'eventuale debito del condomino sarebbe comunque legittimato da una delibera non impugnata e dunque consolidata. Per gli stessi motivi non sarebbe, a nostro avviso, applicabile neppure l'azione di arricchimento senza causa, sempre contro il condominio. La "causa", in questo caso, sarebbe comunque sussistente, dal momento che - sul piano formale - l'obbligazione del condomino troverebbe fondamento in una delibera comunque non impugnata.

(23) Per le partite ultradecennali troverà applicazione il secondo comma dell'art. 265 c.p.c. Il giudice, quindi, potrà ordinare a chi rende il conto di asseverare con giuramento suppletorio le partite, ovvero anche ammetterle senza giuramento, quando sono verosimili e ragionevoli.

(24) Analoga ordinanza potrà essere emessa qualora, dal conto o a seguito della sua discussione risulti un sopravanzo (artt. 263, 264 c.p.c. e 109 disp. att. c.p.c.). Ove l'ordinanza sia stata emessa in difetto dei presupposti di legge (scil. qualora il condominio o il condomino contestino di avere accettato il conto), essa avrà natura di sentenza, e sarà - a nostro avviso - soggetta ai normali mezzi di impugnazione. Il regime di non impugnabilità, infatti, presuppone - per espressa previsione normativa - l'accettazione del conto. In senso sostanzialmente conforme, Trib. Torino, 12 giugno 2007. Cfr., sul punto, anche l'analogo orientamento giurisprudenziale, per il caso di convalida di sfratto emessa in presenza dell'opposizione dell'intimato: ex plurimis, Cass. 16 maggio 2006, n. 11380. Secondo RAMPAZZI GONNET, *Op. ult. cit.*, 262 sarà, invece, esperibile l'actio nullitatis, senza limiti di tempo. Conf. LEVONI, *Op. ult. cit.*, par. VI ed in part. nt. 32-35. Per converso, in caso di effettiva mancata contestazione, non sarà a nostro avviso applicabile neppure il ricorso straordinario ex art. 111 Cost., atteso che l'ordinanza non avrebbe carattere decisorio: conf. RAMPAZZI GONNET, *Op. loc. cit.*, 214; Cass. 23 luglio 2010, n. 17283. Il conto accettato giudizialmente potrà essere comunque revisionato, a norma dell'art. 266 c.p.c.

(25) Il quale, come si è detto, dovrà stare in giudizio a mezzo di curatore speciale, qualora la contestazione presupponga un conflitto di interessi tra amministratore e condominio. Cfr. Cass. 10 agosto 2009, n. 18192.

(26) Appare evidente, infatti, che anche in un sistema processuale come il nostro, caratterizzato da un rigido sistema di preclusioni, non si può imporre alla parte di formulare specifiche contestazioni avverso un rendiconto non ancora prodotto dall'amministratore. In tal senso la norma in esame costituisce, a ben vedere, una delle tante rimissioni in termini, previste dalla legge processuale, rispondente alla medesima ratio dell'attuale art. 153 c.p.c. e dell'art. 294 c.p.c.; come pure delle opposizioni tardive di cui agli artt. 650 e 668 c.p.c., nonché - secondo il nostro modo di vedere - dell'art. 548 c.p.c. (v., a tale ultimo riguardo, il nostro RUSSO, *La tutela del terzo nel procedimento di espropriazione di crediti dopo la legge 24 dicembre 2012, n. 228*, in *Il giusto proc. civ.*, 3/2013, 851).

(27) Cfr. supra, nota 19.

(28) V. supra, nota 19. La distinzione tra onere di contestazione e onere della prova, del resto, è la medesima a fondamento della previsione dell'art. 115 c.p.c., a norma del quale il giudice deve porre a fondamento della decisione i fatti non specificatamente contestati dalle parti costituite. La mappa logica sarà, pertanto, la seguente: a) contestazioni specifiche da parte del condomino o condominio; b) conseguente formazione del thema decidendum esclusivamente su quanto è stato contestato; c) thema probandum sul thema decidendum, con onere della prova a carico dell'amministratore. Si rinvia al nostro RUSSO, *Contributo allo studio dell'eccezione*, cit., 139 ss.

(29) L'ordinanza che ammette il giuramento potrà essere revocata prima della prestazione, se la parte onerata presenta il conto (Cass. 17 marzo 1958, n. 873). Riteniamo, in ogni caso, ai sensi dell'art. 292 c.p.c., che l'ordinanza che ammette il giuramento dovrà essere notificata personalmente all'amministratore rimasto contumace.

(30) Riteniamo, come detto supra, che tale strumento possa essere ammesso anche per asseverare quelle partite ultradecennali, per le quali viene meno, ai sensi dell'art. 1130 bis c.p.c., l'obbligo di conservare la documentazione giustificativa.

(31) Cfr. Cass. 21 febbraio 2007, n. 4091; Cass. 15 aprile 1992, n. 1992, che hanno considerato ammissibile il ricorso, da parte del giudice, alla consulenza tecnica d'ufficio. Cfr., in dottrina, LANDI, *Op. ult. cit.*, par. 6 e LEVONI, *Op. ult. cit.*, par. IX. V. anche CHIZZINI - PAOLETTI, *Sub art. 266 c.p.c.*, in CONSOLO, *Codice di procedura civile*, Milano, 2013, 2644.

(32) Al par. 4), relativo alle conseguenze dell'approvazione e della mancata approvazione del rendiconto.

(33) Con riguardo all'onere della prova in fase di revisione, riteniamo - anche in questo caso - applicabili le regole generali, ferma restando la distinzione concettuale tra onere di contestazione e della prova. Sarà onere del condominio o del condomino che chiede la revisione allegare lo specifico errore materiale, la duplicazione o la falsità, ma sarà sempre onere dell'amministratore dimostrare la correttezza del proprio operato. Riteniamo che saranno comunque applicabili le ulteriori regole previste dagli artt. 263 ss. c.p.c. ivi comprese le due forme di giuramento, di cui all'art. 265 c.p.c.

(34) Secondo MANDRIOLI - CARRATTA, *Diritto processuale civile*, cit., 312, l'istituto in esame è applicabile al solo caso di conto approvato dalla parte, e non anche accertato con sentenza passata in giudicato. In questo caso sarà possibile solamente la correzione per errori materiali o di calcolo o le impugnazioni straordinarie. Nello stesso senso REDENTI, *Diritto processuale civile*, II, Milano, 1997, p. 232; VELLANI, *Revisione del conto e giudicato nel rendimento dei conti*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1988, p. 108. Contra, nel senso che il procedimento di revisione possa essere applicato anche al caso di conto accertato con sentenza, v. LUISO, *Diritto processuale civile*, cit., ibidem. V. anche Cass. 24 luglio 1971, n. 2469; Cass. 15 febbraio 1980, n. 1151.