



[Lente d'ingrandimento /1](#)

# Termine per il rendiconto in tempo di pandemia

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

## Il termine previsto dal Codice Civile

Come si è spesso osservato, la riforma di cui alla L. 220/12 è intervenuta sui doveri dell'Amministratore aumentandoli enormemente: lo si coglie subito, a colpo d'occhio,

confrontando vecchio e nuovo testo<sup>1</sup> dell'art. 1129 c.c. (Nomina, revoca ed obblighi dell'Amministratore), passato da cinque a sedici commi (si fa fatica anche a contarli !), e dell'art. 1130 (Attribuzioni dell'amministratore), passato da quattro a dieci numeri (più del doppio ...).

Tra gli obblighi diventati più stringenti vi è quello relativo al bilancio, rinominato "*rendiconto*" e disciplinato puntualmente, quanto al contenuto, da un articolo ad hoc (l'art. 1130 bis c.c.).

Infatti, dal 2013:

- l'art. 1130 c.c.

al primo punto, "1)", non si limita a prevedere, come un tempo, che "*l'amministratore deve*" "*eseguire le deliberazioni dell'assemblea*" e "*curare l'osservanza del regolamento di condominio*", ma precisa che l'amministratore l'assemblea deve anche "*convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis*";

all'ultimo ... comandamento, il "10)", aggiunge che "***l'amministratore deve***" "***redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni***";

- l'art. 1119 c.c., d'altro canto, non stabilisce più che l'amministratore "*può essere revocato dall'autorità giudiziaria*" "*se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità*" (sia chiaro: questo è il testo originario, abrogato dal 2013, cancellando ogni riferimento a "due" anni per per il rendiconto) ma stabilisce ora che la **revoca** "*può essere disposta dall'autorità giudiziaria*" "*se l'amministratore non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità*", precisando poi che tra le **gravi irregolarità** vi è anche, ed è la prima dell'elenco, appunto "***l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale***".

Insomma: un termine, di 180 gg., perentorio, la cui inosservanza costituisce di per sè grave irregolarità, e quindi motivo di revoca.

Ribadiamo quanto prescrive la norma: **dalla scadenza dell'esercizio contabile condominiale** (non necessariamente coincidente con l'anno solare, ma necessariamente di durata annuale), l'Amministratore ha **centottanta giorni** (in pratica sei mesi, ma il calcolo preciso va fatto a giorni) entro i quali:

---

1 <https://www.altalex.com/documents/leggi/2013/06/20/riforma-condominio-tavole-sinottiche-delle-modifiche-a-cc-cpc-e-leggi-speciali>

deve **redigere il rendiconto**

deve **convocare l'Assemblea per la sua approvazione.**

Nessun dubbio sul duplice contenuto dell'obbligo e del termine (sia redigere il rendiconto sia convocare per l'approvazione); ci si potrebbe chiedere se entro la scadenza basti la convocazione nel senso dell'invio dell'avviso, oppure occorra la convocazione nel senso dello svolgimento della riunione: ragionevolmente, meglio organizzarsi per tempo, tenendo conto del preavviso minimo da dare e delle tempistiche della sua spedizione, affinché entro la scadenza l'Assemblea effettivamente si svolga, nella usuale seconda convocazione.

## **La sospensione disposta dalla normativa d'emergenza**

Con intervento eccezionale e temporaneo, motivato dalla situazione pandemica, la L. 126/20 (di conversione del D.L. 104/20), all'art. 63 bis (in vigore dal 14.10.20) ha stabilito che ***"Il termine di cui al numero 10) dell'articolo 1130 del codice civile e' sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19, dichiarato con delibera del Consiglio dei ministri del 29 luglio 2020"***.

Si badi bene: la norma ricollega la sospensione del termine in oggetto non genericamente alla situazione di pandemia, quale situazione di fatto, ma specificamente allo stato di emergenza quale provvedimento ufficiale.

Quale provvedimento viene citato quello del 29 luglio, che peraltro sostituiva il primo, del 20 gennaio, ed è stato nelle more sostituito da altro, del 7 ottobre: attualmente, lo stato di emergenza è decretato sino al **30.4.21**.

Occorrerà tenere d'occhio le proroghe, quasi scontate atteso che la pandemia purtroppo è ancora lungi dall'essere debellata: sarà rilevante la nuova data, ma a condizione che sempre di "stato di emergenza" si tratti (non varrebbe, ad esempio, una proroga di restrizioni, o l'introduzione di restrizioni nuove e diverse, senza però la precisa qualificazione, giuridica, suddetta).

Per "stato di emergenza", infatti, s'intende, una formale deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Presidente del Consiglio stesso e d'intesa con le Regioni, disciplinata dal Codice della Protezione Civile (D.Lgs. 1/18, art. 24), che la prevede "di rilievo nazionale", con attribuzione di poteri e stanziamento di risorse in via eccezionale, con una durata che non può essere superiore ai 12 mesi, prorogabile una sola volta per altri 12.

## **Attenzione !**

Certo è che, una volta terminato lo stato di emergenza, il termine ricomincerà a decorrere.

Ricomincerà, appunto, perchè, si noti, è stabilita non già una "interruzione", finita la quale decorra dall'inizio un nuovo termine di 180 gg., bensì appunto una "sospensione", cessata la quale riprende a decorrere l'originario.

E, a rigore, la sospensione è intervenuta con la vigenza della norma che la ha disposta, perchè la stessa non risulta avere previsto alcuna efficacia retroattiva (e quindi vale il principio generale della irretroattività di cui all'art. 11 Preleggi).

Va ritenuto in pratica che la sospensione, come ha, quale fine, la cessazione dello stato di emergenza (30.4.21, salvo proroghe), così abbia, quale inizio, la entrata in vigore della norma (il 14.10.20).

E' iniquo, come molti già hanno autorevolmente segnalato (soprattutto il fatto che, così ragionando, se l'esercizio era scaduto il 31.12.19, e al 14.10.20 nessuna Assemblea era stata convocata dall'Amministratore per l'approvazione del rendiconto, sussisterebbe comunque la grave irregolarità), ma tant'è, al momento.

## **Importante !**

In ogni caso, preme evidenziare che la sospensione in questione vale per la convocazione dell'Assemblea, ma non per la redazione del rendiconto.

Una diversa interpretazione sarebbe illogica: la pandemia rende problematiche le Assemblee (per i vari d.p.c.m. le Assemblee in presenza, se non sono proprio vietate, è fortemente raccomandato non convocarle; e convocarle in videoconferenza presenta incertezze, anche dopo la loro normazione con la modifica dell'art. 66 Disp.Att.Cod.Civ., avvenuta sempre con l'art. 63 che ha disposto la sospensione in esame), non certo la regolare tenuta della contabilità.

**Il rendiconto, insomma, deve essere comunque redatto e inviato, con il riparto predisposto, a ciascun condomino, anche per poter legittimamente riscuotere da tutti loro i rispettivi contributi.**

La giurisprudenza, è bene ricordarlo, consente anche il recupero forzoso del credito per spese condominiali: quanto al consuntivo, basti citare Cassazione civile sez. II, 28/04/2017, n. 10621 (*"L'amministratore può agire a prescindere dalla delibera di approvazione assembleare della ripartizione, trattandosi di formalità che non costituisce un presupposto processuale o una condizione dell'azione monitoria"*) e, quanto al

preventivo, Cassazione civile sez. II, 11/01/2017, n. 454 (*“L'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria non richiede l'approvazione dell'assemblea condominiale (trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea”*; chi volesse più citazioni giurisprudenziali, le può trovare in nota<sup>2</sup>).

**Si rimanda, al riguardo, alle Linee guida del CENTRO STUDI ANACI VENETO sul recupero dei crediti anche senza delibera dell'assemblea dei condomini in stato d'emergenza COVID-19.**

\* \* \*



- 2 Cass. n. 2452/1994: L'amministratore di un condominio è legittimato ad agire, ex art. 1130 e 1131 c.c. contro il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali, nonostante la mancanza del piano di riparto delle spese approvato dall'assemblea e dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea condominiale.
- Cass. n. 14665/1997: L'amministratore del condominio è legittimato a riscuotere i contributi dai singoli condomini in base alla ripartizione approvata dall'assemblea o anche in difetto del piano di riparto approvato senza necessità di autorizzazione alcuna. Di conseguenza l'amministratore è legittimato a promuovere il procedimento monitorio e a resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo.
- Cass. n. 10621/2017: La delibera di approvazione assembleare del piano di ripartizione delle spese non costituisce un presupposto processuale o una condizione dell'azione monitoria, posto che la legittimazione ad agire dell'amministratore nei confronti del condòmino moroso per la riscossione delle quote trova fondamento direttamente nelle disposizioni di cui agli art. 1130 e 1131 c.c., rivelando l'esistenza o meno di uno stato di ripartizione approvato dall'assemblea soltanto in ordine alla fondatezza della domanda, con riferimento all'onere probatorio a suo carico.
- Cass. n. 454/2017: Nel condominio di edifici, l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea