

SPESE CONDOMINIALI: PERCHÉ LA CHIAREZZA DEL RENDICONTO È UN OBBLIGO DI LEGGE E NON UNA FACOLTÀ

Ricevere il bilancio del condominio e trovarsi di fronte a prospetti contabili incomprensibili è un'esperienza comune a molti proprietari. Spesso ci si chiede se sia sufficiente che i conti "tornino" formalmente o se l'amministratore sia tenuto a presentare una rendicontazione accessibile e verificabile da tutti.

La giurisprudenza ha delineato un principio fondamentale a tutela dei partecipanti: la contabilità condominiale non deve limitarsi a essere formalmente corretta nei numeri, ma deve possedere i requisiti inderogabili di **chiarezza, trasparenza e intelligibilità**.

Il rendiconto annuale (disciplinato dall'art. 1130-bis c.c.) non è un mero elenco asettico di entrate e uscite. La sua funzione primaria è consentire a ciascun condòmino – anche privo di competenze contabili avanzate – di comprendere la reale situazione patrimoniale dello stabile e verificare in che modo siano state gestite le risorse comuni. Un documento oscuro, aggregato in modo confuso o privo dei dettagli necessari lede il diritto del singolo al controllo e può determinare l'invalidità della delibera che lo approva.

Tre indicazioni per il condomino prima dell'assemblea:

- **Esercitare il diritto di presa visione:** richiedere tempestivamente all'amministratore l'accesso ai documenti giustificativi di spesa (fatture, estratti conto) prima della riunione.
- **Segnalare la carenza di chiarezza a verbale:** in sede assembleare, esprimere voto contrario specificando a verbale l'inintelligibilità delle voci contabili contestate.
- **Monitorare i termini di impugnazione:** per contestare una delibera viziata occorre agire entro 30 giorni (dalla riunione per dissenzienti e astenuti; dalla notifica del verbale per gli assenti), previo esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione.

Firenze 09/09/2026

Avv. Francesco Locanto