

Studio del Mapi sul preventivo di spesa in condominio

La redazione del preventivo di spesa non rientra nelle attribuzioni dell'amministratore indicate dall'articolo 1130 del Codice Civile, in ogni caso l'articolo 1135 dello stesso Codice indica tra i compiti dell'assemblea quello di approvare il preventivo di spesa occorrenti per la gestione e la relativa ripartizione dello stesso tra i condomini. Da tale norma è chiaro che il deputato a redarre tale documento contabile è l'amministratore di condominio. In mancanza di una specifica disposizione legislativa in ordine alla formulazione del preventivo, si sono posti due quesiti: se l'amministratore possa effettuare impegni di spesa superiori alle previsioni e se possa, rimanendo all'interno della cifra complessivamente stanziata, disporre liberamente delle somme ovvero debba utilizzarle secondo la destinazione stabilita dall'assemblea per ogni singolo importo. Eventuali spese eccedenti il preventivo possono essere giustificate da obiettive esigenze di gestione (a esempio un aumento imprevisto dei costi del riscaldamento derivante da una crisi petrolifera), che devono essere ratificate dall'assemblea in sede di esame del rendiconto, in applicazione della normativa sulla rappresentanza, che ai sensi dell'articolo 1399 Codice Civile, dà la possibilità al rappresentato di ratificare quanto compiuto dal suo rappresentante, anche se compiuto senza poteri. In caso poi di manutenzione straordinaria di carattere urgente è lo stesso articolo 1135 Codice Civile che concede all'amministratore di impegnarsi per opere senza il preventivo consenso economico dell'assemblea. Il secondo problema non sussiste quando i conti indichino in modo flessibile gli importi destinati a ciascuna categoria di spesa. Esempio tipico è la dizione spese generali, o manutenzione ordinaria, nelle quali possono ricadere diverse categorie di spesa. In questo caso non è possibile rilevare un rigoroso obbligo di rispettare la destinazione data dall'assemblea a ogni singolo importo. Una recente Sentenza della Suprema Corte di Cassazione ha ulteriormente, specificato. Corte di Cassazione Sezione 2 Civile Sentenza del 23 gennaio 2007, n. 1405: " In tema di condominio degli edifici, per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è obbligatorio che la contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme simili a quelle previste per i bilanci delle società, bastando che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; nè si chiede che le voci siano riportate nel verbale di assemblea condominiale, o siano oggetto di specifico esame alla stregua della documentazione giustificativa, infatti rientra nei poteri dell'organo deliberativo il procedere sinteticamente all'approvazione della contabilità, riferendosi ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa. Sono, pertanto, valide le deliberazioni di assemblea con le quali si statuisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, riferendosi alla somma preventivata per singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali".