

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **La Cassazione supera la tradizionale contrapposizione fra il criterio di cassa e quello di competenza nella redazione del rendiconto condominiale, privilegiando il rispetto del principio sostanziale di intellegibilità.**

*Cassazione 09 ottobre 2023 n.28257*

La recentissima pronuncia del Supremo Collegio apre ancora di più all'utilizzo del criterio di competenza nella redazione del rendiconto condominiale, accanto a quello di cassa, ponendo al primo posto l'esigenza manifestata dal legislatore nell'art.1130 *bis* cod.civ. di garantire la chiarezza ed intellegibilità del documento a tutti i condòmini. L'incompletezza formale dei documenti che compongono il rendiconto non può invece inficiare la validità del rendiconto stesso e della delibera che lo approva se viene rispettato il principio della conoscenza concreta dei reali elementi contabili.

Secondo la Corte di Cassazione "Il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-bis cod. civ., deve specificare nel registro di contabilità le "voci di entrata e di uscita", documentando gli incassi ed i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché, nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione, "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio", con indicazione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Perché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137, comma 2, cod. civ., occorre accertare, alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito, che dalla violazione dei diversi criteri di redazione dettati dall'art. 1130-bis cod. civ. discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, o la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio, e quelli di cui il bilancio invece dà conto, ovvero che comunque dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della

gestione non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione (nel caso di specie, enunciando il principio di diritto, la Suprema Corte, respingendo il ricorso proposto dal condomino, ha ritenuto incensurabile la sentenza impugnata che, nel rigettare l'impugnazione proposta dal ricorrente avverso la delibera assembleare di approvazione del rendiconto, aveva ritenuto che lo stesso fosse nella circostanza rispettoso dei criteri dettati dall'art. 1130-bis cod. civ.).

La pronuncia si pone senz'altro come bussola per la giurisprudenza di merito, che allo stato appare ancora divisa e oscillante sulla valenza formale o sostanziale dei criteri di redazione del rendiconto. Certamente è destinata ad avere notevole risonanza sulle modalità di adempimento dei doveri di rendiconto in capo all'amministratore. Sul tema della discrezionalità dell'amministratore nella scelta delle modalità di rendicontazione in funzione della dimensione e complessità dell'ente condominiale di volta in volta amministrato, si veda Corte di Appello Milano 1816/2023 per la quale: *"competete all'amministratore la scelta di come redigere il rendiconto, non solo secondo la propria diligenza professionale ma anche secondo le dimensioni del condominio potendo adottare per quelli di modeste dimensioni un rendiconto meno analitico"* per concludersi con la *"dirompente"* proposizione con cui si sottolinea la *"discrezionalità in capo all'amministratore in merito alle concrete modalità di redazione del rendiconto condominiale"*.

### **L'amministratore può sporgere querela senza delibera autorizzativa a tutela delle parti comuni**

*Cass.pen.01-08-2023 n.33813*

La vicenda portata all'attenzione del giudice penale riguardava il furto di acqua condominiale, avvenuto a valle del contatore generale e a monte dei singoli contatori idrici, perpetrato da due condòmini.

L'amministratore, che aveva già in precedenza rilevato un anomalo consumo di acqua, presentava immediatamente una querela per il prelievo abusivo in assenza di contratto.

L'amministratore agiva quindi al fine di tutelare l'interesse del condominio a non vedersi addebitato il consumo di acqua avvenuto abusivamente.

Secondo la sentenza in commento l'erogazione dell'acqua per il condominio costituisce servizio comune e spetta all'amministratore provvedere al pagamento delle spese necessarie a tale servizio.

Del pari, è l'amministratore che deve poi rendere conto di tali spese ai fini della approvazione del relativo documento da parte dell'assemblea condominiale. E dunque spetta all'amministratore verificare le maggiori spese sostenute per i servizi comuni, anche per evitare di dover rendere conto di spese sostenute indebitamente.

In tal senso, va dunque ritenuto legittimato l'amministratore di condominio a presentare la querela, anche in assenza di delibera condominiale, in ragione

della previsione dell'art. 1131 c.c., comma 1, che recita: "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi".

L'amministratore di condominio, in ordine alle proprie attribuzioni, può quindi sporgere querela quale persona offesa, in ragione della relazione di detenzione qualificata rispetto alle risorse economiche del condominio e della necessità di assicurare il corretto espletamento dei servizi comuni. Inoltre, ai sensi dell'art. 337 c.p.p., è sufficiente che l'amministratore di condominio si qualifichi come tale, in quanto ciò implica il riferimento ai poteri conferitigli dalla legge ai sensi dell'art. 1131 c.c., quando correlati alle specifiche attribuzioni ex art. 1130 c.c.

### **Il verbale di passaggio di consegne non prova il credito dell'amministratore uscente**

*Tribunale di Roma 26 settembre 2023 n.13510*

Con la sentenza in commento, in tema di prova delle anticipazioni affrontate dall'ex amministratore di un condominio, il Tribunale di Roma si colloca nel solco della giurisprudenza prevalente, confermando che il verbale del passaggio delle consegne, in cui sia affermata la detta circostanza, non integra alcun riconoscimento del debito da parte del condominio.

La prova dell'asserito esborso da parte dell'uscente non può, perciò, essere rappresentata dal verbale de quo, e tanto meno dall'accettazione della documentazione da parte del nuovo mandatario. *"L'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata".*

In tema di anticipazioni, quindi, per ottenerne il rimborso, il vecchio amministratore deve necessariamente provare che le spese che afferma di aver anticipato siano state specificamente autorizzate, approvate e/o ratificate dall'assemblea.

Si veda in tal senso la Cass.15702/2020 che rappresenta un indirizzo ormai del tutto consolidato e che riserva solamente all'assemblea il potere *"di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta*

*dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata". Invero, l'amministratore in carica, atteso il suo ruolo di semplice mandatario, non ha il potere di disporre del diritto controverso e, pertanto, non può rendere dichiarazioni confessorie, fra le quali rientrerebbe il riconoscimento del debito, potendo solo l'assemblea condominiale riconoscere validamente un debito mediante dichiarazione espressa specificamente rivolta al creditore.*

**In assenza di formali comunicazioni è l'amministratore del condominio a dover identificare e rintracciare gli eredi del *de cuius*.**

*Tribunale di Roma 06 settembre 2023 n.12700*

Come è noto, fra i doveri dell'amministratore vi è la tenuta del registro di anagrafe condominiale, nel quale devono essere indicate le generalità dei condomini e annotate le variazioni nella titolarità delle unità immobiliari.

Colui che subentra nella titolarità di un immobile deve informarne l'amministratore a fine di aggiornamento del registro anagrafico, ma ove questi non vi provveda è lo stesso amministratore a svolgere gli accertamenti necessari addebitandone i costi al renitente. In passato la Suprema Corte aveva evidenziato che è preferibile ritenere che l'amministratore, il quale fosse a conoscenza del decesso di un condomino e fino a quando gli eredi non gli avessero

manifestato la loro qualità, in mancanza di utili elementi di riferimento non avrebbe potuto ritenersi obbligato a fare alcuna particolare ricerca e, quindi, ad inviare alcun avviso.

Tuttavia l'entrata in vigore della Legge 220/2012 ha stabilito precisi obblighi propulsivi anche in capo all'amministratore, onerandolo di provvedere ad aggiornare il registro anagrafico condominiale, al fine di rispettare la norma che impone la convocazione di tutti gli aventi diritto.

Secondo la sentenza in rassegna, in tema di condominio negli edifici, il principio secondo cui è onere dell'erede comunicare all'amministratore il decesso del condòmino e l'accettazione dell'eredità, con assunzione in capo a sé dei diritti ed obblighi condominiali, deve ritenersi superato dal disposto di cui all'art. 1130, comma 6, cod. civ., che, introdotto dalla novella del 2012, ha posto, a carico del legale rappresentante dell'ente collettivo, il preciso obbligo di individuare presso i pubblici registri, in caso di mancata collaborazione, gli aventi diritto a partecipare alle assemblee e di aggiornare l'anagrafe condominiale (nel caso di specie, accogliendo la domanda del condòmino attore, comproprietario "jure successionis" di un'unità immobiliare sita nel fabbricato condominiale, il quale aveva lamentato di non essere stato ritualmente convocato, il giudice adito, riaffermato anche il principio secondo cui grava sul Condominio l'onere della prova di aver convocato tutti gli aventi diritto, non potendosi addossare a chi deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo, ha annullato le delibere assembleari oggetto di impugnazione).

### **In caso di errato conferimento dei rifiuti l'amministratore non può essere sanzionato in solido con i condomini.**

*Cass.24 ottobre 2023 n.29427*

La vicenda posta all'esame della Suprema Corte riguarda la lamentata illegittimità della sanzione amministrativa irrogata dal Comune di Roma, in solido all'amministratore e ai condomini, per errato conferimento di rifiuti.

La Corte tuttavia applica un consolidato principio per il quale l'amministratore condominiale non è responsabile, in via solidale con i singoli condomini, della violazione del regolamento comunale concernente l'irregolare conferimento dei rifiuti all'interno dei contenitori destinati alla raccolta differenziata collocati all'interno di luoghi di proprietà condominiale, potendo egli essere chiamato a rispondere verso terzi esclusivamente per gli atti propri, omissivi e commissivi, non potendosi fondare tale responsabilità neanche sul disposto di cui all'art. 6 della l. n. 689 del 1981, avendo egli la mera gestione dei beni comuni, ma non anche la relativa disponibilità in senso materiale (vedasi anche Cass.n.4561 del 14/02/2023).

\* Consulente legale ANACI Roma