

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Nuove importanti indicazioni della Corte di Cassazione sulle modalità di corretta redazione del rendiconto condominiale secondo il criterio misto cassa-competenza.

Cassazione 16 settembre 2025 n.25446

Il Supremo Collegio decide in merito al ricorso di un condòmino che lamentava l'illegittimità dei rendiconti presentati dall'amministratore secondo un criterio misto cassa-competenza, viziati a suo dire per il mancato rispetto del principio di cassa.

La Corte di appello di Trieste, nel confermare il rigetto della domanda di annullamento, aveva statuito che il rendiconto ha ormai una struttura complessa e si compone di diversi documenti, che non si prestano – per la loro natura – ad essere redatti secondo un unico criterio, di cassa o di competenza. Così, mentre il registro di contabilità presuppone l'adozione del criterio di cassa (dovendo in esso essere annotati in ordine cronologico i singoli movimenti di entrata ed uscita, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione: art. 1130 n. 7 cod. civ.), la situazione patrimoniale esige la rilevazione e registrazione di fatti contabilmente rilevanti secondo il criterio della competenza, posto che se redatta secondo il criterio di cassa sarebbe solo una duplicazione del conto entrate/uscite.

Dal suo canto la Corte di Cassazione, nella sentenza in commento, conferma che le norme dell'art. 1130-bis c.c. si collocano nel più ampio sistema normativo degli artt. 1129 e 1130 c.c. e concentrano e sintetizzano la documentazione contabile che costituisce parte integrante ed indispensabile del rendiconto condominiale annuale, costituito dal registro di contabilità, riepilogo finanziario, nota sintetica esplicativa della gestione.

In definitiva, 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 e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie; nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione saranno riportati i dati inerenti

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

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, determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 28257 del 09/10/2023 - Vedi Dossier Condominio gennaio-febbraio 2024).

Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, documenti contabili che compongono il rendiconto, sono certamente ispirati dallo scopo di realizzare l'interesse del condòmino a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili ivi recati dal bilancio, e sono, quindi, orientati dall'esigenza di informazione dei partecipanti, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Pertanto, alla luce della riforma, il rendiconto non può più essere redatto per sola cassa (ossia con la sola indicazione delle entrate e degli esborsi effettuati nell'anno), ma deve essere redatto anche per competenza, in quanto quest'ultima modalità contabile prevede che ci sia l'indicazione specifica degli impegni di spesa: sia quelli realizzati nell'anno, pagati nello stesso anno e di competenza del medesimo anno; sia quelli non pagati ma di competenza dello stesso anno (che pertanto rappresentano debiti); sia l'indicazione specifica delle quote ordinarie e straordinarie previste e deliberate e incassate nell'anno; sia quelle previste e deliberate nell'anno, pertanto di competenza dello stesso, ma non incassate nell'anno (quindi rappresentanti i crediti nella situazione patrimoniale).

La sintesi tra rendiconto economico e rendiconto finanziario rappresenta il bilancio, che, dunque, deve contenere (tra l'altro) il registro cronologico dei movimenti di cassa, risolvendosi, dunque, in un sistema misto cassa-competenza. In sostanza, opera il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, che costituisce una specificazione del principio della correttezza e veridicità dell'informazione contabile e del principio di chiarezza, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci va effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione.

Ciò significa che per la validità della deliberazione di approvazione del rendiconto condominiale non è necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società. È, piuttosto, sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condòmini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1370 del 18/01/2023).

La pronuncia in rassegna rappresenta dunque un'importantissima indicazione del corretto criterio di redazione del rendiconto, in linea con l'evoluzione giurisprudenziale di legittimità che pone al centro dell'indagine la chiarezza e l'intelligibilità del rendiconto per consentire all'assemblea di procedere anche sinteticamente all'approvazione alla stregua della documentazione giustificativa fornita dall'amministratore. La documentazione allegata deve dare prova delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito.

Di regola i balconi aggettanti sono di proprietà esclusiva e le spese della loro manutenzione non possono essere addebitate al condominio affermando l'inscindibilità tecnica delle lavorazioni.

Cassazione, 15 settembre 2025 n.25192

La controversia prende origine dall'impugnazione di una delibera nella quale le spese afferenti la manutenzione dei balconi aggettanti privati erano state attribuite a tutti i condòmini in ragione dei rispettivi millesimi, anziché gravare sui rispettivi proprietari esclusivi.

Il Condominio convenuto nel giudizio di impugnazione, giustificava tale divisione sostenendo che tali spese non potessero distinguersi da quelle sostenute per la manutenzione delle facciate dell'edificio, appunto in ragione di una loro pretesa inscindibilità tecnica.

La Corte territoriale accoglieva tale versione affermando che l'esecuzione di opere su superfici parzialmente private non consentiva di eseguire da un punto di vista operativo una divisione, essendo di fatto tra loro connesse e indistinguibili. Il condòmino impugnante e soccombente ricorreva in Cassazione.

La Suprema Corte ha ritenuto fondato il ricorso.

Premette che secondo l'indirizzo della Corte, i balconi di un edificio condominiale – di regola – non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso (ex multis: Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10848 dell'08.06.2020; Sez. 2, Sentenza n. 30071 del 14/12/2017, Rv. 646606 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 6624 del 30/04/2012, Rv. 622451 - 01).

Ne consegue l'illegittimità dell'obbligo imposto al ricorrente di contribuire alle spese necessarie al rifacimento di parti (tra cui i balconi) di proprietà esclusiva di altri condòmini, non derivando allo stesso alcuna utilità o beneficio, trattandosi di beni privati le cui spese di intervento non dovrebbero ricadere su tutti i condòmini. (Restano peraltro salvi i casi in cui i balconi contribuiscano all'aspetto estetico dell'edificio).

Nella disamina la Corte ritiene indispensabile che nel computo delle lavorazioni eseguite siano indicate distintamente le voci relative alla manutenzione delle parti comuni e quelle destinate al restauro delle parti private come i balconi. Per l'effetto la Corte ha accolto i relativi motivi di ricorso e ha disposto rinvio alla Corte di Appello per una nuova disamina della questione alla luce dei principi indicati.

Si può disporre la riduzione dei pannelli fotovoltaici sul tetto dell'edificio se non è rispettato il diritto di pari utilizzo di tutti i condòmini.

Tribunale Rovereto, Sent. 1 agosto 2025 n.193

Nella pronuncia in argomento si è riproposto l'annoso tema dell'uso del tetto comune per l'installazione dei pannelli fotovoltaici da parte del singolo.

La giurisprudenza ha affermato che si tratta dell'esercizio di una facoltà di utilizzo della cosa comune da parte del singolo, che tuttavia è obbligato a rispettare i limiti della destinazione e del pari utilizzo imposti dalla legge.

Il Giudice osserva che l'installazione di impianto fotovoltaico sul tetto condominiale è, in astratto, lecita, dal momento che è espressamente ammessa dall'art. 1122 bis, comma 2 c.c., che stabilisce che "è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato"; ai sensi del quarto comma della medesima disposizione, inoltre, non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative; solo nel caso in cui la realizzazione dell'impianto comporti delle modificazioni alle parti comuni il condòmino deve dare comunicazione all'amministratore (...) e l'assemblea può prescrivere adeguate modalità alternative e può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione di idonea garanzia (art. 1122 bis comma 3 c.c.).

Tuttavia va verificato se - ferma la liceità astratta dell'installazione dell'impianto fotovoltaico - detta installazione si sia tradotta, per modalità ed estensione, in un abuso nella fruizione del bene comune, ovvero in un utilizzo più intenso ma comunque lecito ai sensi dell'art. 1102 c.c..

Come è risultato da apposita CTU il condòmino installante aveva in realtà occupato la quasi totalità della superficie utile, comprimendo le facoltà di pari utilizzo degli altri interessati.

Si evidenziano quindi un uso abusivo della cosa comune da parte del convenuto, pur inteso nell'accezione giurisprudenziale ampia di uso non identico, né paritario o contemporaneo e persino più intenso rispetto a quello posto in essere dagli altri condòmini e più esteso rispetto a quello corrispondente alla propria quota millesimale dell'immobile condominiale.

Un utilizzo così intenso e totalizzante rappresenta senz'altro un uso non consentito ai sensi dell'art. 1102 c.c., perché esclude in radice qualsiasi possibilità di uso analogo da parte degli altri comproprietari.

Per risolvere tale abuso, il tribunale può ordinare la riduzione dell'impianto a una dimensione che consenta agli altri condòmini di installare sistemi simili, invece di limitarlo a una porzione corrispondente alla quota millesimale del proprietario. Questo approccio bilancia l'uso efficiente del bene comune con i diritti di tutti i comproprietari.

Un evento meteorologico eccezionale può da solo escludere la responsabilità del Condominio ex art.2051 c.c. in caso di allagamento.

Tribunale Firenze 1 luglio 2025 n.2338

In questa interessante pronuncia il giudice fiorentino si sofferma sulla domanda risarcitoria promossa da una condòmina nei confronti del Condominio, che svolgeva lavori di scavo nel periodo in cui precipitazioni eccezionali provocavano un allagamento nell'immobile.

Sosteneva l'attrice la responsabilità del Condominio custode in concorso con l'impresa appaltatrice, per aver incautamente realizzato uno scavo che, a suo dire, aveva comportato l'afflusso imponente di acqua avendo alterato il normale deflusso.

Il Tribunale di Firenze, tuttavia, prende ponderatamente in esame tutte le diverse circostanze e osserva che alla fattispecie è applicabile la norma dell'art. 2051 c.c. che regola la responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia, imputandoli al custode, salvo che costui provi il caso fortuito.

Si tratta di un'ipotesi di responsabilità oggettiva che prescinde dall'accertamento tanto del carattere colposo del comportamento del custode, quanto della pericolosità della cosa, essendo sufficiente, per la sua configurabilità, la dimostrazione del mero rapporto eziologico tra cosa in custodia ed evento dannoso. Non trattandosi di colpa presunta, il custode, per andare esente da responsabilità, non può limitarsi a provare la propria diligenza nella custodia, ma deve dimostrare che il danno è derivato da caso fortuito, intendendosi, per tale, un evento imprevedibile, inevitabile ed assolutamente eccezionale, dotato di un impulso causale autonomo rispetto al danno in concreto realizzatosi.

In pratica, il caso fortuito è un fattore che non attiene al comportamento del custode, bensì al profilo causale dell'evento, per modo che quest'ultimo è riconducibile non alla cosa (che ne è fonte immediata), ma a detto elemento esterno, che deve però recare i caratteri dell'oggettiva imprevedibilità e inevitabilità. Non deve, però, necessariamente pensarsi a fattori naturali, *cui resisti non potest*, ben potendo integrare il "fortuito" anche il fatto del terzo.

A questo proposito il Tribunale fiorentino evidenzia che la giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che "*... in materia di rapporto di causalità nella responsabilità civile, in base ai principi di cui agli artt. 40 e 41 cod. pen., qualora le condizioni ambientali od i fattori naturali che caratterizzano la realtà fisica su cui incide il comportamento imputabile dell'uomo siano sufficienti a determinare l'evento di danno indipendentemente dal comportamento medesimo, l'autore dell'azione o della omissione resta sollevato, per intero, da ogni responsabilità dell'evento, non avendo posto in essere alcun antecedente dotato in concreto di efficienza causale ...*" (Cass. civ. Sez. III, sent. 20.11.2019, n. 30521, pag. 9).

Rilevato nella specie che, per le avverse condizioni meteorologiche l'impianto fognario comunale non aveva contenuto le acque, comportando quindi allagamento del fondo dell'attrice posto a quota inferiore al terreno, il Tribunale ha respinto la domanda risarcitoria dell'attrice nei confronti del Condominio.

* Avvocato, consulente legale ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di aggiornamento