

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il rendiconto consuntivo, anche se approvato, non riveste valore di riconoscimento di debito e non ha valore confessorio.

Cassazione, 5 marzo 2026 n.4919

La vicenda trae origine dall'opposizione al decreto ingiuntivo, emesso dal Giudice di Pace per oneri condominiali, promossa da un condòmino, il quale lamentava che nei successivi rendiconti approvati il suo debito risultasse diminuito o addirittura estinto. Il Giudice di Pace rigettava l'opposizione, mentre il Tribunale, quale giudice di appello, accoglieva la domanda ritenendo assolto l'onere probatorio a carico dell'opponente circa la dimostrazione dell'estinzione del credito.

L'opposto ha quindi proposto ricorso per Cassazione, lamentando sostanzialmente l'erroneità della decisione atteso che la prova dell'avvenuto pagamento — quale fatto estintivo dell'obbligazione — avrebbe dovuto essere fornita mediante idonea documentazione, come una quietanza, a fronte di una delibera assembleare di approvazione dei lavori mai impugnata.

La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso affermando che il rendiconto consuntivo non è configurabile né come ricognizione di debito, essendo quest'ultima un negozio unilaterale recettizio volto a rafforzare la posizione del creditore destinatario della dichiarazione, né come confessione, in quanto non sorretta dall'animus confitendi, avendo finalità meramente informative in ordine alla situazione patrimoniale del condominio (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11842 del 18.06.2020).

Ne consegue che la produzione di un rendiconto nel quale risultino poste a debito differenti dal credito fatto valere, non è idonea a provare di per sé che il credito si sia estinto.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Il Tribunale di Roma si conforma nuovamente all'orientamento sul criterio misto del rendiconto condominiale.

Tribunale di Roma 10-4-2026 n.5527

Nel decidere in ordine all'impugnazione di un rendiconto condominiale, il Tribunale di Roma si richiama alla giurisprudenza di legittimità, la quale ha chiarito che (cfr. Cass Sez. 2 - , Sentenza n. 25446 del 16/09/2025) la legge impone all'amministratore lo svolgimento e restituzione ai condòmini delle attività gestionali indicate nell'art. 1130, nn. 6-10, cod. civ.

In particolare, la tenuta di un'unica rendicontazione annuale composta da tre diversi elaborati tecnici, ciascuno avente funzioni gestionali diverse:

- un prospetto (registro di contabilità, o libro di cassa, o registro cronologico delle entrate e delle uscite), che deve evidenziare i vari movimenti di entrata e di uscita di cassa, in maniera analitica ed in sequenza cronologica in rispetto del loro accadimento, in modo da poter consentire ai condòmini amministrati un'accurata verifica in ordine alla rispondenza delle entrate e delle uscite rispettivamente con le quote incassate da ogni singolo condòmino e con le spese pagate ai fornitori.
- Un diverso prospetto (riepilogo finanziario, o stato patrimoniale) che puntualizzi e riepiloghi il complesso di informazioni circa lo stato degli elementi dell'attivo e del passivo, tenendo conto anche delle gestioni pregresse, al fine di definire la consistenza patrimoniale del fabbricato e consentire il controllo della tenuta contabile, nel quale saranno pertanto riportate le quote condominiali non ancora rimosse (crediti) e gli impegni di spesa non evasi (debiti).

Il terzo documento richiesto dall'art. 1130-bis è, infine, rappresentato da una nota esplicativa, consistente in una relazione particolareggiata che espone i tratti più salienti caratterizzanti la gestione contabile.

Il rendiconto 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).

In definitiva, affinché 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, la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio e i risultati 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 condòmino 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 (Cass. n. 28257 del 2023).

L'installazione delle impalcature del cantiere davanti a un negozio non legittima sempre l'azione risarcitoria, se l'occupazione è necessitata.

Tribunale Firenze, 12 marzo 2026 n.1358

La controversia sorge dalla doglianza di un negoziante che lamenta l'apposizione delle impalcature del cantiere condominiale davanti alle vetrine del proprio esercizio, con conseguente danno economico all'attività.

Il Tribunale di Firenze, analizzate le rispettive difese, ha rigettato la domanda risarcitoria sulla scorta di semplici considerazioni che hanno fatto buon governo dei fatti accaduti e delle norme richiamate.

Osserva infatti il Tribunale toscano che l'installazione dei ponteggi sul marciapiede antistante il negozio ha rispettato la conformazione dell'edificio ed è una circostanza conosciuta o conoscibile dai condòmini fin dalla deliberazione dei lavori.

Mentre le ripercussioni negative sugli esercizi commerciali dei ponteggi montati per necessità e per durata ragionevole, costituiscono un danno *iure datum* non risarcibile, è ingiusto solo il danno cagionato per il mantenimento di un ponteggio "inerte" per ampio lasso temporale senza una plausibile giustificazione.

Pertanto, afferma la sentenza in commento, sussiste il diritto risarcitorio in capo al conduttore di una attività commerciale a carico del condominio in cui si trova l'immobile locato, ma non per la sola sussistenza di un ponteggio, laddove poi i lavori da compiere siano necessari, bensì laddove la permanenza del ponteggio risulti ingiustificata e si protragga dunque per un periodo di tempo tale da non apparire ragionevole con riferimento ai lavori da compiere.

Appare, pertanto, ragionevole la considerazione per cui l'eventuale danno arrecato al bene del privato da attività dannosa da fatto lecito va indennizzato, ma nei limiti in cui vi sia un sacrificio che superi la normale tollerabilità e non certo per un disagio temporaneo legato alla tipologia degli interventi da effettuare sulle parti condominiali.

In sostanza, la pronuncia in rassegna identifica il danno risarcibile non già nell'occupazione dello spazio con i ponteggi, ma solo quello originato da un'ingiustificata e irragionevole permanenza degli stessi davanti alle vetrine del negozio.

La pronuncia è interessante perché, sebbene la giurisprudenza abbia già da tempo concepito il principio della redistribuzione del danno da atto lecito fra tutti i condòmini, il giudice fiorentino limita tale fattispecie all'ipotesi di irragionevolezza della condotta lamentata.

In occasione dei lavori di rifacimento di un lastrico esclusivo, la divisione delle quote ex art.1126 c.c. si applica a tutta l'unità immobiliare e non soltanto alla misura metrica della superficie coperta.

Corte di Appello Messina, 30 marzo 2026 n.263

La Corte di Appello siciliana conferma un indirizzo interpretativo già piuttosto solido anche in sede di legittimità (Cass.11484/2017 e altre).

La controversia nasce dall'osservazione per la quale i lavori di riparazione di una porzione di terrazzo esclusivo dovessero gravare solo sugli appartamenti compresi nella verticale della zona oggetto di manutenzione.

L'impugnazione da parte di un condòmino aveva ad oggetto la contestazione di tale criterio, affermando che anche se la zona di riparazione è circoscritta, i due terzi della spesa debbano gravare su tutti i condòmini compresi nella colonna d'aria occupata dall'intero terrazzo.

In primo grado la domanda veniva rigettata, accolta tuttavia in grado di appello. La Corte di Messina non ha condiviso l'affermazione del Giudice di primo grado che ai sensi dell'art. 1126 c.c. ha attribuito la spesa, in ragione di 2/3, ai proprietari degli appartamenti situati nella proiezione verticale sottostante la porzione del lastrico solare interessata dai lavori.

Nell'accogliere l'appello, il Giudice del gravame ha invece sottolineato che l'art. 1126 cod. civ., nel chiamare a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare, nella misura di due terzi, "tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve", si riferisce a coloro ai quali appartengono le porzioni immobiliari comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condòmini alle cui porzioni il lastrico stesso non sia sovrapposto (ex multis, Cass. Civ. Sez. 2, 4 giugno 2001 n. 7472; Cass. Civ. Sez. 6, 10 maggio 2017 n. 11484); in sede di riparto delle spese di manutenzione del tetto, come precisato dalla S.C., relativamente alla funzione di copertura del lastrico non può dirsi che solo i proprietari dei vani posti nella verticale sottostante alla zona da riparare siano tenuti alla relativa spesa, poiché non può, almeno in linea generale, ammettersi una ripartizione per zone di un medesimo tetto (Cass. Civ. Sez. 2, 6 luglio 1973 n. 1923; Cass. Civ. Sez. 6, 7 ottobre 2019 n. 24927).

La Corte di Cassazione ridimensiona il c.d. vizio di "eccesso di potere" dell'assemblea riconducendolo alla figura già normativamente prevista dall'art.1137 cod.civ.

Cassazione 14 aprile 2026 n.9571

La pronuncia del Supremo Collegio si misura con il c.d. vizio di eccesso di potere, che si manifesterebbe ogniqualvolta la deliberazione dell'assemblea sia sviata dalla finalità di gestione della cosa comune, per perseguire un fine estraneo e dannoso all'interesse comune.

Per lunghi anni la giurisprudenza della Cassazione ha ammesso e sviluppato il concetto del vizio di "eccesso di potere", mutuato dal diritto amministrativo, per giustificarlo come causa di nullità della delibera.

La sentenza in argomento, del tutto innovativa, ribalta ora tale indirizzo, riconducendo l'eccesso di potere al vizio di cui all'art.1137 per contrarietà alla legge o al regolamento.

La Corte ricorda che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari condominiali è limitato dall'art. 1137, comma 2, c.c. alla contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, riducendosi l'eccesso di potere alla verifica del c.d. "legittimo esercizio" delle attribuzioni affidate all'assemblea (art. 1135 c.c.), quale organo sovrano della volontà dei condòmini.

Il giudice non può dunque essere investito di una deliberazione sulla opportunità e sulla convenienza dell'atto di gestione approvato dall'assemblea, se non nell'ipotesi, regolata dall'art. 1109, comma 1, n. 1), c.c. (applicabile al condominio ex art. 1139 c.c.), della deliberazione "gravemente pregiudizievole alla cosa comune", peraltro operante "nel caso previsto dal secondo comma dell'articolo 1105", e cioè per gli atti di ordinaria amministrazione (così, da ultimo, Cass. 29 maggio 2025, n. 14428; Cass. 13 maggio 2022, n. 15320; Cass. 4 febbraio 2021, n. 2636; Cass. 25 febbraio 2020, n. 5061; Cass. 17 agosto 2017, n. 20135).

Non è dunque configurabile – secondo questa pronuncia – un vizio di eccesso di potere dell'assemblea condominiale come contrarietà all'interesse dell'ente collettivo, ovvero come deviazione "dal suo modo d'essere".

Una delibera condominiale (sia di contenuto positivo che di contenuto negativo) non è dubitabile di avere una "causa" diversa da quella prevista dalla legge, senza che neppure rilevino i "motivi" individuali che abbiano mosso i singoli condòmini ad approvarla, restando dirimente soltanto che essa sia, o meno, conforme a legge.

Ciò perché il voto dei condòmini in assemblea non costituisce l'esecuzione di un rapporto contrattuale che astringe i partecipanti al condominio, e non è perciò valutabile in base al canone della buona fede, ex art. 1375 c.c., a salvaguardia dei concorrenti diritti patrimoniali spettanti agli altri comproprietari di minoranza.

Le determinazioni dei condòmini in sede assembleare non possono essere considerate atti di adempimento di un rapporto associativo, preordinati alla migliore attuazione di un contratto caratterizzato da una "comunione di scopo".

A ciò consegue che ove si voglia impugnare una deliberazione dell'assemblea dei condòmini per aver essa deciso di accollare alla gestione condominiale un intervento di riparazione relativo ad un'unità immobiliare, il vizio ravvisabile è quello di nullità per "difetto assoluto di attribuzioni" (Cass. Sez. Un. 14 aprile 2021, n. 9839).



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