GESTIRE IMMOBILI

GUARDANDO AVANTI

ANACI

LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

INDICE DEL 15.3.2021

IL FONDO /
“Il tagliaerba”
di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

ETICA ED ESTETICA /
Il rendiconto condominiale e la nobile arte dell’insulto
di Dott. Andrea Garbo – Segretario Centro Studi Anaci Veneto

NUOVI PARADIGMI PER LA GESTIONE IMMOBILIARE /
Dal “tagliaerba” al “bilancio d’esercizio di condominio”
di Avv. Maurizio Voi

LENTE D'INGRANDIMENTO /1
Termine per il rendiconto in tempo di pandemia
di Avv. Alvise Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2
Il controllo della contabilità da parte dei condomini
di Avv. Monica Marcon

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /
di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

AGGIORNAMENTI FISCALI /
di Dott. Cristina Cavina

ANACI

GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione
Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi
Responsabile Avv. Maurizio Voi

GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO 15.03.2021

Il fondo

"Il tagliaerba"

di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Quello del “tagliaerba” costituisce un antico problema, che da sempre amo sollevare quando sono chiamato a definire il condominio negli edifici.

È noto, infatti, che l’ente condominiale non è dotato di propria personalità giuridica e, per l’effetto, che non dispone di un proprio patrimonio.

I beni ed i servizi comuni appartengono, pro quota millesimale, ai partecipanti al condominio, salvo che il contrario non risulti dal titolo.

Sulla scorta di tale premessa, incontrovertibile, ho sempre sostenuto, tra l’altro, l’impignorabilità, da parte del terzo creditore verso il condominio, delle somme giacenti

nel conto corrente condominiale; a dispetto delle tante sentenze di merito di segno contrario.

Nel caso di vendita di un'unità immobiliare facente parte di un condominio, il condomino cedente ha diritto di ottenere, dal condominio, la restituzione di quanto avesse corrisposto in più (ad esempio a titolo di fondo cassa od altro).

Ed il condomino venditore quando trasferisce la proprietà della sua unità cede anche le parti comuni di competenza e di cui all'art. 1117 c.c. e/o dell'art. 1117 bis c.c.

L'acquirente subentra nella posizione del cedente quanto alla comproprietà dei beni comuni, al regolamento di condominio, alle deliberazioni assunte (salvo per quanto attiene alle obbligazioni pecuniarie relative ad interventi di natura straordinaria adottate prima della compravendita), fermo restando il disposto di cui all'art. 63 Disp att. c.c. in tema di solidarietà.

Ma veniamo al nostro tagliaerba.

Nel caso di un'assemblea condominiale che abbia deliberato l'acquisto di un tagliaerba da porre a disposizione, ad esempio, del soggetto incaricato, con regolare contratto d'appalto ovviamente, il bene così acquisito potrà definirsi come comune a tutti i condomini.

Rientra nei poteri dell'assemblea dare la stura a siffatto genere di deliberazione ed acquisto.

Per effetto di quanto sopra, il condomino Tizio diviene comproprietario, in quota millesimale è da ritenere, anche del tagliaerba.

Ovviamente, il tagliaerba è indicato come mero esempio, essendo ben possibile che altri beni mobili vengano ad appartenere ai condomini (materiale di consumo, i francobolli per la corrispondenza, ecc.).

Allorché il condomino Tizio cedesse al condomino Caio la sua unità, che fine farebbe la (com)proprietà del tagliaerba (così come di tutti gli altri beni mobili acquisiti dal condominio)?

La legge non lo dice, poiché la previsione di cui all'art. 1117 c.c. (e, di conserva, di cui all'art. 1117 bis c.c.) ha riguardo unicamente a beni legati da vincolo di accessorietà con le unità immobiliari che compongono l'edificio in condominio.

Né la giurisprudenza risulta essersi mai occupata di fattispecie quale quella qui in esame.

Certo, la problematica in esame può anche apparire bagatellare, atteso che la quota di comproprietà di un tagliaerba non può certo assumere significati economici di rilievo, di

talché nessuno si è peritato di porla in evidenza; tuttavia, proprio perché intonsa, essa rimane affascinante.

Sino a prova contraria, il tagliaerba continuerà ad appartenere a chi ne ha deliberato l'acquisto e lo ha materialmente pagato, mentre i condomini aventi causa da questi lo utilizzeranno "abusivamente".

Eppure, da queste brevi considerazioni, emerge forte l'attualità dell'antica questione relativa alla natura giuridica del condominio negli edifici: ente di gestione, comunità organizzata, comunque lo si voglia definire.

Ente capace di stipulare contratti quasi di ogni specie: di lavoro, di locazione, di comodato, di conto corrente, di appalto, di assicurazione, di compravendita di beni mobili, d'opera, di transazione, di cessione del credito ecc.

Ente con una propria capacità giuridica tanto da poter stare in giudizio attraverso il suo amministratore.

Ma comunque destinato al limbo derivante dalla mancanza di una sua soggettività distinta da quella dei condomini che lo compongono.

E questa dicotomia tra l'essere ed il potere si riverbera inevitabilmente in mille questione che, da sempre, si dibattono attorno alla sua essenza e, per conseguenza, nei tanti interrogativi che la prassi offre di continuo.

Tagliaerba, in conclusione, come simbolo delle infine sfaccettature ed articolazioni in cui il diritto condominiale da sempre si dibatte, costituendo un unicum nel panorama giuridico italiano, tanche complesso quanto interessante.

È solo un pensiero a voce alta, quello formulato in questo scritto, che vuole ricordare la complessità del sistema giuridico del condominio negli edifici e, di conseguenza, la non semplice soluzione degli infiniti quesiti che quotidianamente sorgono a chi è deputato ad interpretato od attuarlo.

Per questo, la funzione del Centro Studi si palesa come di fondamentale importanza, fungendo da ponte, da occhiale, tra le norme, da una parte, e gli amministratori condominiali, dall'altra.

Comunque tenendo ben presente che un "tagliaerba" potrebbe sempre trovarsi dietro l'angolo.

GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO 15.03.2021

Etica ed estetica

Il rendiconto condominiale e la nobile arte dell'insulto

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

Che la contabilità del condominio sia diventata una parte residuale rispetto ad un tempo delle attività precipue dell'Amministratore di Immobili, è noto a tutti.

Non è noto a tutti, invece, che l'art. 1130 del c.c. così come ripreso dalla legge 220/2012 ha dato indicazioni di carattere patrimoniale che non possono sfuggirci nelle implicazioni che

alcuni termini comportano nell'ambito professionale.

In questo numero il Centro Studi ANACI Veneto vuole addentrarsi principalmente nella materia per aiutare l'Amministratore a comprendere il pericolo che corre se non torna ad occuparsi della contabilità condominiale per affermare , sempre in scienza ed in coscienza, che il **set contabile** del condominio gli è proprio e che la materia non può e non deve essere affrontata con i concetti di cui ai bilanci societari.

Questo tema, quindi, viene affrontato a tutela di una professionalità che in 60 anni di attività ha costruito un pensiero contabile che ha trovato nella giurisprudenza le basi per farlo proprio.

L'esperienza delle CTU contabili svolte da Commercialisti ci insegna che la terminologia introdotta dalla legge 220/2012, all'art. 1130, porta a risultati di bilancio opposti rispetto alla loro approvazione in sede di assemblea.

Ci insegna che ad ogni posta contabile non riscontrabile rispetto all'estratto conto bancario di riferimento, si trasforma in una anomalia che viene posta nelle passività non riscontrabili e di cui si dovrà rispondere in sede di CTP.

L' elaborazione non coerente con i "dogmi" previsti dai principi contabili può portare ad "opportune" contestazioni, il cui fondamento sarà riscontrabile dai giudici in quanto la terminologia utilizzata non sarà "quella prevista".

Non si entra nella " verità dei fatti contabili " così come esposti ai condomini.

Accade quindi che alcuni legali specializzati nei rami societari, possano difendere clienti su basi contabili avulsi al condominio, che giudici "non del tutto avezzi" potrebbero avvallare, in assenza di "dottrina".

Il condominio in Italia è materia controversa ma, a modesto avviso di scrive, rappresenta un modello unico che va preservato come esempio di socialità del bene comune che è il vero patrimonio dell'edificio.

Se si entra in un concetto societario, il bene comune non è più senza rendita e di conseguenza anche il patrimonio finanziario diventa soggetto a concetti avulsi rispetto a tali concetti. Se il nostro lessico non sarà tale da consentire ai "contabili puri" di capire il perché di alcuni scelte contabili (sulle quali peraltro dobbiamo prima confrontarci tra noi), piano piano il rendiconto sarà sempre più un bilancio societario e addio al bene comune non censibile.

Ricordiamoci che su questo pilastro si regge la nostra professione ed è uno dei motivi per cui ancora in pochi la esercitano in forma esclusiva e continuativa.

GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO 15.03.2021

Nuovi Paradigmi per la Gestione Immobiliare

Dal “tagliaerba” al “bilancio d’esercizio di condominio”

di Avv. Maurizio Voi

Paolo Alvigini e Andrea Garbo, nei loro interventi, hanno riassunto il nuovo dibattito nato nel comitato di redazione di questa rivista.

Riteniamo che sia giunto il momento di un serio e meditato approfondimento sul “bilancio di condominio” così come delineato all’art. 1130bis e nelle attribuzioni dell’amministratore art.1130 n.7 (registro di contabilità); n.10 (redazione del rendiconto).

E l'approfondimento deve innanzitutto passare sia da una nuova considerazione del documento contabile finale (per ora definiamolo così), rectius rendiconto che l'amministratore deve mettere a disposizione dei propri amministrati alla fine della gestione amministrativa del condominio, sia dalla necessaria assunzione di una nuova terminologia da utilizzare nella comunicazione degli strumenti informativi interni ed esterni che si riferiscono, appunto, al documento contabile finale.

Non è semplice, ci sono da abbattere barriere e vecchie abitudini, confrontarsi, come ha evidenziato Andrea Garbo, con delle professionalità che si formano alla scienza aziendalistica e che, se chiamate a valutare il documento contabile del condominio, lo interpretano secondo quei principi, con risultati troppo spesso pericolosi per gli amministratori.

E nel frattempo irrompe la giurisprudenza in materia (spesso non presa in debita e seria considerazione) che indica i suoi principi contaminando semplicisticamente il rendiconto di condominio con i principi del bilancio d' esercizio delle società di capitali.

Chiari esempi sono l'ordinanza n.33038/18 della Cassazione (estensore Scarpa); la sentenza 3061/2021 del Tribunale di Roma; la sentenza 9/2021 del Tribunale di Civitavecchia, facilmente reperibili in rete e nella rivista "www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com", dove è detto che se il rendiconto di condominio non è accompagnato dal registro di contabilità, l'assemblea che lo approva è invalida.

È un allert importante (e chi scrive non lo condivide) da tenere a mente; ciò ha innescato un serio dibattito all'interno del Centro Studi regionale.

È ancora corretto definire il documento contabile di condominio come rendiconto?

Perché il legislatore del 2012 ha innestato nell'art.1130bis del codice civile -rendiconto-, anche un sistema informativo che comprende altri documenti di corredo.

E' scritto che esso si compone di un registro di contabilità, di riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

L'indicazione è superficiale e malamente importata da altre norme del codice civile; ignora i principi legali basilari di bilancio, così ingenera solo confusione.

Ciò che si vuole affermare, allora, è che o si fa riferimento a principi giuridici presenti nel codice civile per il bilancio, magari semplificandoli per il condominio, ovvero si muta radicalmente l'approccio scientifico e si crea per l'istituto un nuovo ed originale modello

contabile.

Basti pensare che nell'art. 1130bis vi è il richiamo anche alla situazione patrimoniale -ma sarebbe corretto- stato patrimoniale (art.2424 c.c.).

Al contrario la situazione (rectius: stato) patrimoniale dovrebbe essere una delle componenti del documento contabile finale, per non parlare di fondi e riserve.

Proprio per il riferimento alle suddette tre parti inscindibili e complementari, il legislatore avrebbe dovuto scrivere nella rubrica dell'art. 1130bis c.c.: "bilancio d'esercizio di condominio" o "bilancio di condominio". E così, da ora, suggerisco che venga indicato, perché se proprio dobbiamo riferirci o prendere ad esempio gli articoli del codice che parlano del bilancio delle società (Libro V, Titolo V, Sezione IX) la rubrica dell'art. 2423 c.c. è intitolata "redazione del bilancio" e al primo comma dispone che "gli amministratori redigono il bilancio d'esercizio costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa."

In entrambi i casi siamo difronte a componenti inscindibili e complementari ex lege di un bilancio d'esercizio e allora perché per il condominio continuiamo a chiamarlo rendiconto?

Il tempo dell'antica giurisprudenza sul rendiconto-bilancio di condominio è passato e le prescrizioni scritte nell'art. 1130bis ci portano a scollinare dagli antichi arresti.

Uno sguardo anche ad una delle edizioni recenti del Codice del Condominio (ed. la Tribuna, 2016) ci fa capire come il granitico riferimento al rendiconto veniva incrinato alla sottovoce attribuzioni (dell'amministratore) c-6 che veniva intitolata: "Rendiconto/Bilancio".

D'altra parte, a ben riguardare, l'iniziale impostazione del documento contabile di condominio come rendiconto che si specificava nella sufficienza ed idoneità delle voci di entrata ed uscita, con le quote di ripartizione, in modo tale da "renderle intellegibili ai condomini" (cass. 3231/84; 3747/94) si sia negli anni, man mano affinata, con l'individuazione anche di altri principi come l'indicazione delle "quantità e qualità dei frutti percetti, l'indicazione delle somme incassate, dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito" (cass.9099/2000).

Cos'altro non sono quelle indicazioni se non: lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa?

La semantica delle componenti universalmente riconosciute del bilancio d'esercizio presenti negli articoli di riferimento del codice civile per le società, è stata "copiata" con

troppa approssimazione e confusione e senza costruzione di precise poste nell'articolo 1130bis.

Così la giurisprudenza decide che se manca il registro di contabilità, che per le società è documento interno dal quale poi si costruiscono il conto economico e la gestione finanziaria, la delibera è annullabile (vedi giurisprudenza sopra citata), perché è proprio da quest'ultimo registro che sono soddisfatte: "le esigenze informative e contabili" con richiamo all'attribuzione di cui all'art. 1130 n.7 c.c. (Trib. Roma, 3061/2021).

Il che non è del tutto vero a meno che, il principio che si voglia far passare, senza dirlo, è che solo dal registro di contabilità il condomino può vedere cosa abbia combinato realmente l'amministratore dei fondi messi a sua disposizione.

Ma a ben leggere la sentenza da ultimo citata non è nemmeno così perché se in pratica è dall'estratto conto che si può verificare come le uscite corrispondano alle effettive spese erogate e documentate fiscalmente, così come il versamento delle quote da parte dei condomini (scrittura contabile) ed accertare se qualche somma in uscita ha "preso una via diversa" (ma di certo non comparirebbe, ho sarebbe "mascherata"), la sentenza esclude che gli estratti conto soddisfino le esigenze informative contabili.

"C'è da perdersi"?

Si.

E' allora necessario iniziare a parlare una lingua comune e comunque riconosciuta anche nel campo della scienza aziendalistica, con le opportune semplificazioni, ma precise indicazioni sulle poste, con riferimento al documento finale contabile dell'esercizio di condominio.

Per l'intento del legislatore l'art. 1130bis c.c. deve essere considerato come riferentesi al bilancio di condominio o bilancio di esercizio di condominio.

Il telepass per l'approvazione è la sua struttura che è composta dallo stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa. Ma interpretate per l'esigenza del bilancio d'esercizio del condominio.

Così rispondendo a Paolo sul tagliaerba nel fondo di questo numero, esso rientrerebbe nello stato patrimoniale nel prospetto "attivo" e la "posta" ove inserirlo sarebbe "immobilizzazioni immateriali" come "macchinario" o "attrezzatura" con il valore di stima presunta.

Ma l'articolo 2424 c.c. è stato scritto per le società di capitali il cui scopo è il lucro, mentre il condominio non è né persona giuridica ne ha lo scopo di lucro e allora? Non comprate un

tagliaerba.

Con il prossimo intervento vedremo come conciliare i suddetti elementi che compongono il bilancio di condominio, con le espressioni semplificate nel primo comma dell'art. 1130bis c.c., tentando la costruzione di una scienza sulla contabilità di condominio.

Ma al povero "zappatore del diritto" dovrà venir in aiuto il professionista dell'azienda.

GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO 15.03.2021

Lente d'ingrandimento /1

Termine per il rendiconto in tempo di pandemia

di Avv. Alvise Cecchinato

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quando di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa mail

Il termine previsto dal Codice Civile

Come si è spesso osservato, la riforma di cui alla L. 220/12 è intervenuta sui doveri dell'Amministratore aumentandoli enormemente: lo si coglie subito, a colpo d'occhio,

confrontando vecchio e nuovo testo[1] dell'art. 1129 c.c. (Nomina, revoca ed obblighi dell'Amministratore), passato da cinque a sedici commi (si fa fatica anche a contarli !), e dell'art. 1130 (Attribuzioni dell'amministratore), passato da quattro a dieci numeri (più del doppio ...).

Tra gli obblighi diventati più stringenti vi è quello relativo al bilancio, rinominato *"rendiconto"* e disciplinato puntualmente, quanto al contenuto, da un articolo ad hoc (l'art. 1130 bis c.c.).

Infatti, dal 2013:

- l'art. 1130 c.c.

al primo punto, *"1)"*, non si limita a prevedere, come un tempo, che *"l'amministratore deve" "eseguire le deliberazioni dell'assemblea"* e *"curare l'osservanza del regolamento di condominio"*, ma precisa che l'amministratore l'assemblea deve anche *"convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis"*;

all'ultimo ... comandamento, il *"10)"*, aggiunge che ***"l'amministratore deve" "redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni"***;

- l'art. 1119 c.c., d'altro canto, non stabilisce più che l'amministratore *"può essere revocato dall'autorità giudiziaria" "se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità"* (sia chiaro: questo è il testo originario, abrogato dal 2013, cancellando ogni riferimento a "due" anni per per il rendiconto) ma stabilisce ora che la **revoca** *"può essere disposta dall'autorità giudiziaria" "se l'amministratore non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità"*, precisando poi che tra le **gravi irregolarità** vi è anche, ed è la prima dell'elenco, appunto ***"l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale"***.

Insomma: un termine, di 180 gg., perentorio, la cui inosservanza costituisce di per sè grave irregolarità, e quindi motivo di revoca.

Ribadiamo quanto prescrive la norma: **dalla scadenza dell'esercizio contabile condominiale** (non necessariamente coincidente con l'anno solare, ma necessariamente di durata annuale), l'Amministratore ha **centottanta giorni** (in pratica sei mesi, ma il calcolo preciso va fatto a giorni) entro i quali:

1 https://www.altalex.com/documents/leggi/2013/06/20/riforma-condominio-tavole-sinottiche-delle-modifiche-a-cc-cpc-e-leggi-speciali

deve **redigere il rendiconto**

deve **convocare l'Assemblea per la sua approvazione**.

Nessun dubbio sul duplice contenuto dell'obbligo e del termine (sia redigere il rendiconto sia convocare per l'approvazione); ci si potrebbe chiedere se entro la scadenza basti la convocazione nel senso dell'invio dell'avviso, oppure occorra la convocazione nel senso dello svolgimento della riunione: ragionevolmente, meglio organizzarsi per tempo, tenendo conto del preavviso minimo da dare e delle tempistiche della sua spedizione, affinchè entro la scadenza l'Assemblea effettivamente si svolga, nella usuale seconda convocazione.

La sospensione disposta dalla normativa d'emergenza

Con intervento eccezionale e temporaneo, motivato dalla situazione pandemica, la L. 126/20 (di conversione del D.L. 104/20), all'art. 63 bis (in vigore dal 14.10.20) ha stabilito che ***"Il termine di cui al numero 10) dell'articolo 1130 del codice civile e' sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19, dichiarato con delibera del Consiglio dei ministri del 29 luglio 2020"***.

Si badi bene: la norma ricollega la sospensione del termine in oggetto non genericamente alla situazione di pandemia, quale situazione di fatto, ma specificamente allo stato di emergenza quale provvedimento ufficiale.

Quale provvedimento viene citato quello del 29 luglio, che peraltro sostituiva il primo, del 20 gennaio, ed è stato nelle more sostituito da altro, del 7 ottobre: attualmente, lo stato di emergenza è decretato sino al **30.4.21**.

Occorrerà tenere d'occhio le proroghe, quasi scontate atteso che la pandemia purtroppo è ancora lungi dall'essere debellata: sarà rilevante la nuova data, ma a condizione che sempre di "stato di emergenza" si tratti (non varrebbe, ad esempio, una proroga di restrizioni, o l'introduzione di restrizioni nuove e diverse, senza però la precisa qualificazione, giuridica, suddetta).

Per "stato di emergenza", infatti, s'intende, una formale deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Presidente del Consiglio stesso e d'intesa con le Regioni, disciplinata dal Codice della Protezione Civile (D.Lgs. 1/18, art. 24), che la prevede "di rilievo nazionale", con attribuzione di poteri e stanziamento di risorse in via eccezionale, con una durata che non può essere superiore ai 12 mesi, prorogabile una sola volta per altri 12.

Attenzione !

Certo è che, una volta terminato lo stato di emergenza, il termine ricomincerà a decorrere.

Ricomincerà, appunto, perchè, si noti, è stabilita non già una "interruzione", finita la quale decorra dall'inizio un nuovo termine di 180 gg., bensì appunto una "sospensione", cessata la quale riprende a decorrere l'originario.

E, a rigore, la sospensione è intervenuta con la vigenza della norma che la ha disposta, perchè la stessa non risulta avere previsto alcuna efficacia retroattiva (e quindi vale il principio generale della irretroattività di cui all'art. 11 Preleggi).

Va ritenuto in pratica che la sospensione, come ha, quale fine, la cessazione della stato di emergenza (30.4.21, salvo proroghe), cosi abbia, quale inizio, la entrata in vigore della norma (il 14.10.20).

E' iniquo, come molti già hanno autorevolmente segnalato (soprattutto il fatto che, così ragionando, se l'esercizio era scaduto il 31.12.19, e al 14.10.20 nessuna Assemblea era stata convocata dall'Amministratore per l'approvazione del rendiconto, sussisterebbe comunque la grave irregolarità), ma tant'è, al momento.

Importante !

In ogni caso, preme evidenziare che la sospensione in questione vale per la convocazione dell'Assemblea, ma non per la redazione del rendiconto.

Una diversa interpretazione sarebbe illogica: la pandemia rende problematiche le Assemblee (per i vari d.p.c.m. le Assemblee in presenza, se non sono proprio vietate, è fortemente raccomandato non convocarle; e convocarle in videoconferenza presenta incertezze, anche dopo la loro normazione con la modifica dell'art. 66 Disp.Att.Cod.Civ., avvenuta sempre con l'art. 63 che ha disposto la sospensione in esame), non certo la regolare tenuta della contabilità.

Il rendiconto, insomma, deve essere comunque redatto e inviato, con il riparto predisposto, a ciascun condomino, anche per poter legittimamente riscuotere da tutti loro i rispettivi contributi.

La giurisprudenza, è bene ricordarlo, consente anche il recupero forzoso del credito per spese condominiali: quanto al consuntivo, basti citare Cassazione civile sez. II, 28/04/2017, n. 10621 (*"L'amministratore può agire a prescindere dalla delibera di approvazione assembleare della ripartizione, trattandosi di formalità che non costituisce un presupposto processuale o una condizione dell'azione monitoria"*) e, quanto al

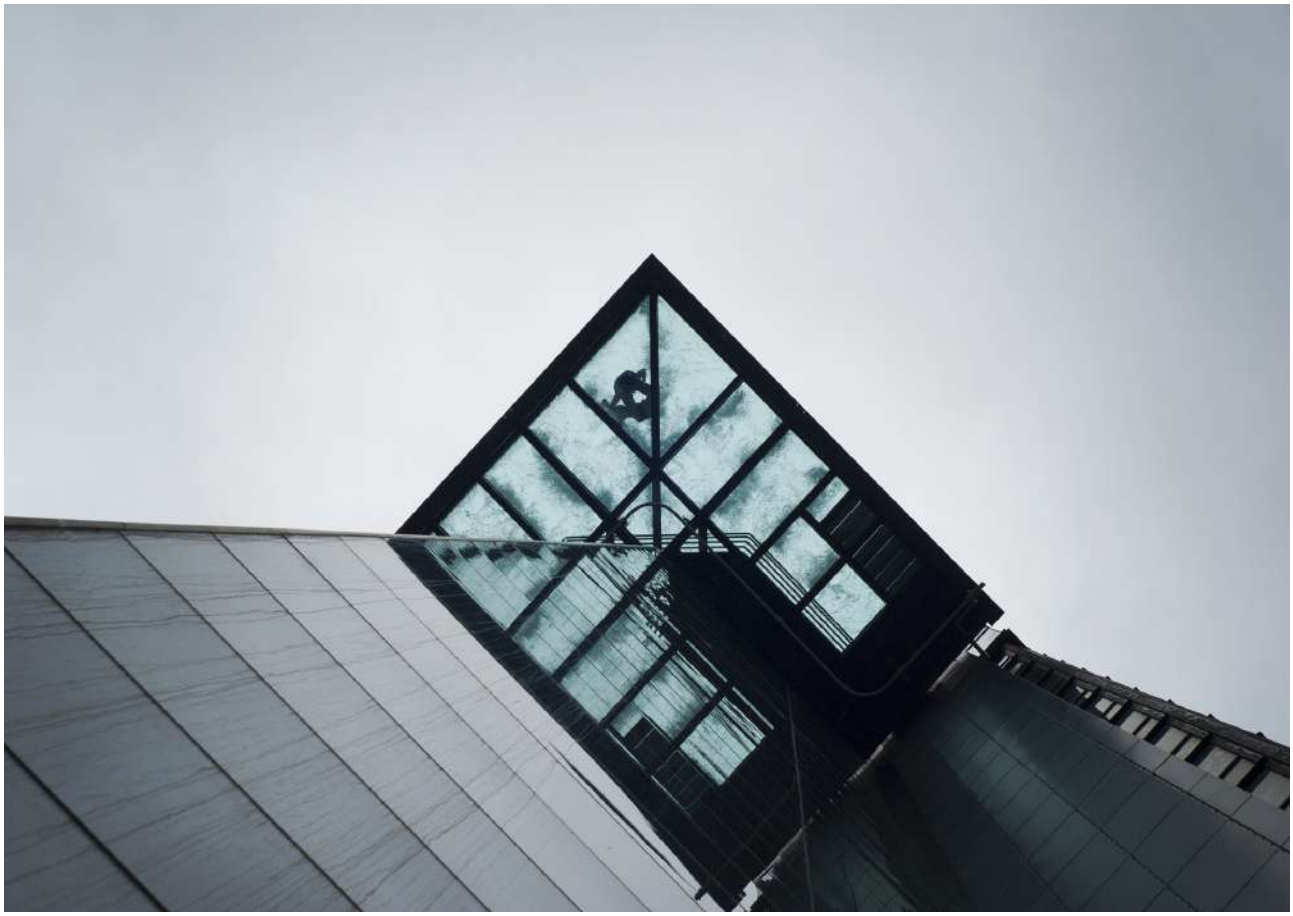
preventivo, Cassazione civile sez. II, 11/01/2017, n. 454 (*"L'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria non richiede l'approvazione dell'assemblea condominiale (trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea"*; chi volesse più citazioni giurisprudenziali, le può trovare in nota[2]).

Si rimanda, al riguardo, alle Linee guida del CENTRO STUDI ANACI VENETO sul recupero dei crediti anche senza delibera dell'assemblea dei condomini in stato d'emergenza COVID-19.

* * *

2 Cass. n. 2452/1994: L'amministratore di un condominio è legittimato ad agire, ex art. 1130 e 1131 c.c. contro il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali, nonostante la mancanza del piano di riparto delle spese approvato dall'assemblea e dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea condominiale.
Cass. n. 14665/1997: L'amministratore del condominio è legittimato a riscuotere i contributi dai singoli condomini in base alla ripartizione approvata dall'assemblea o anche in difetto del piano di riparto approvato senza necessità di autorizzazione alcuna. Di conseguenza l'amministratore è legittimato a promuovere il procedimento monitorio e a resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo.
Cass. n. 10621/2017: La delibera di approvazione assembleare del piano di ripartizione delle spese non costituisce un presupposto processuale o una condizione dell'azione monitoria, posto che la legittimazione ad agire dell'amministratore nei confronti del condòmino moroso per la riscossione delle quote trova fondamento direttamente nelle disposizioni di cui agli art. 1130 e 1131 c.c., rivelando l'esistenza o meno di uno stato di ripartizione approvato dall'assemblea soltanto in ordine alla fondatezza della domanda, con riferimento all'onere probatorio a suo carico.
Cass. n. 454/2017: Nel condominio di edifici, l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea

GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO 15.03.2021



Lente d'ingrandimento /2

Il controllo della contabilità da parte dei condomini

di Avv. Monica Marcon

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quando di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa mail

L'Amministratore di condominio: un professionista a cui affidarsi o un soggetto inaffidabile, da tenere sotto controllo ?

Il legislatore della riforma ha voluto attribuire all'Amministratore il ruolo di 'professionista'.

Ebbene, un professionista si sceglie *intuitu personae*, perché si ritiene degno di affidamento.

Stride con queste premesse il sovrabbondante microsistema di verifiche cui è potenzialmente assoggettabile l'attività dell'Amministratore.

Passiamo in rassegna i poteri di controllo esercitabili dai condomini.

1) art. 1129, 2° comma c.c.

Già all'atto della nomina, l'Amministratore condominiale deve indicare il luogo dove si trovano i registri condominiali, fra i quali il **registro di contabilità**.

Ricordiamo che in questo registro (art. 1130 n.7 c.c.) vanno annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni dall'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed uscita.

Ogni interessato può prendere gratuita visione dei predetti registri e, con il rimborso della spesa, estrarne copia.

Basta la semplice richiesta, senza necessità di motivazione, secondo il principio del libero accesso alla documentazione condominiale.

L'individuazione degli 'interessati' risulta particolarmente insidiosa, soprattutto per le complicazioni che inferiscono a profili di tutela della riservatezza.

Ai condòmini certamente va riconosciuta la qualifica di 'interessati'; non altrettanto pacifico è il riconoscimento di detta qualità in capo ad altre categorie di soggetti (titolari di diritti personali di godimento, terzi fornitori, terzi danneggiati …).

2) art. 1129, 7° comma c.c.

Ciascun condòmino ha diritto a richiedere, per il tramite dell'Amministratore, di prendere visione ed estrarre copia – a proprie spese - della rendicontazione periodica del **conto corrente** postale o bancario intestato al condominio.

3) art. 1130, n. 9 c.c.

L'art. 1130, n. 9 c.c. riconosce al condòmino che ne faccia richiesta, il diritto di ricevere un'attestazione relativa allo stato dei **pagamenti** degli oneri condominiali (la norma pare riferirsi in generale ai pagamenti di tutti i condomini) e delle eventuali **liti** in corso.

Il mancato rilascio di tale attestazione dei pagamenti, da parte dell'amministratore, rappresenta una grave irregolarità della gestione condominiale, tanto da essere sanzionata con la revoca giudiziale ex art. 1129, comma 12, n. 7 c.c.

4) art. 1130 bis, 1° comma c.c.

Questa norma consente ai condomini e ai titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari, di ottenere l'esibizione e di estrarre copia (a proprie spese) in ogni tempo dei documenti **giustificativi di spesa**, che, si specifica espressamente, debbono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

Non sussiste alcuna limitazione rispetto ai documenti inerenti le rendicontazioni già approvate: l'unico limite temporale è quello decennale, coincidente con l'obbligo di conservazione della documentazione giustificativa.

Va sottolineato che il diritto di accedere alla documentazione da parte del condòmino assume una valenza del tutto specifica quando venga esercitato in vista di una consapevole partecipazione all'assemblea condominiale: in tale caso sussisterebbe un vero e proprio onere per l'Amministratore di predisporre un'organizzazione che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto, secondo modalità previamente comunicate (Cass. civ., Sez. II, 20/02/2020, n. 4445).

5) art. 1130 bis, 2°comma c.c.

Come non bastassero le facoltà di controllo dianzi descritte, è pure possibile la nomina di un **consiglio di condominio** avente tra le sue funzioni anche quelle di generale controllo dell'operato dell'amministratore.

L'ultimo comma dell'art. 1130 bis prevede che negli edifici con almeno dodici unità immobiliari, l'assemblea possa nominare un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini, con funzioni, appunto, di controllo.

Peraltro, l'eventuale presenza del consiglio di condominio non consente l'esercizio di poteri esclusivi o di facoltà maggiori rispetto a quelli che competono al singolo condomino, cosicché quest'ultimo, nonostante l'attività del consiglio, potrebbe ugualmente accedere alla documentazione condominiale.

Il controllo del consiglio, che di sovente avviene qualche giorno prima dell'assemblea nella quale i condòmini sono chiamati ad approvare il bilancio consuntivo della gestione, non va confuso con la **revisione della contabilità** prevista nella seconda parte del 1° comma dell'art. 1130 bis c.c.: *"L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità*

del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà".

* * *

La previsione di forme di controllo così pedanti, esercitabili nel corso dell'espletamento del mandato, deve ritenersi retaggio di una malfidente considerazione dell'attività di amministrazione condominiale.

Mal si attaglia questo microsistema di vigilanza con la natura 'professionale' dell'attività che ora l'Amministratore è chiamato a svolgere.

Si consideri che gli unici limiti che incontrano i poteri di vigilanza e controllo da parte dei condòmini sono individuati dalla Suprema Corte in questi termini:

- divieto di intralciare l'attività di amministrazione;

- divieto di esercizio pretestuoso;

- obbligo del rispetto dei principi di buona fede e correttezza;

- divieto di imporre un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni di controllo gravare esclusivamente sui condomini richiedenti.

Le pronunce della Cassazione ripetono tralatiziamente: *"... E' tuttavia meritevole tuttora di conferma l'interpretazione di questa Corte secondo cui la vigilanza ed il controllo, esercitati dai partecipanti essenzialmente, ma non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, non devono mai risolversi in un intralcio all'amministrazione, e quindi non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c.* (Cass. Sez. VI, 18/05/2017, n. 12579; Cass. Sez. II, 21/09/2011, n. 19210; Cass. Sez. II, 29/11/ 2001, n. 15159; Cass. Sez. II, 19/09/2014, n. 19799)" (Cassazione civile sez. VI, 28/07/2020, n.15996).

Ben potrebbe, ad esempio, un amministratore respingere la pretesa del condòmino di ricevere presso il proprio domicilio le copie del registro di contabilità, come pure la richiesta di esaminare reiteratamente la medesima documentazione, oppure quella di esaminare documentazione diversa ma con richieste che si susseguono a breve distanza di tempo l'una dell'altra.

Grava sui condomini l'onere di provare la violazione da parte dell'amministratore dell'obbligo di consentire l'accesso alla documentazione Cass. Sez. VI, 25 giugno 2018, n. 16677).

L’onere della prova della pedanteria delle richieste del condòmino ricade, però, sull’amministratore ed è rimessa a valutazione di merito da parte del giudice.

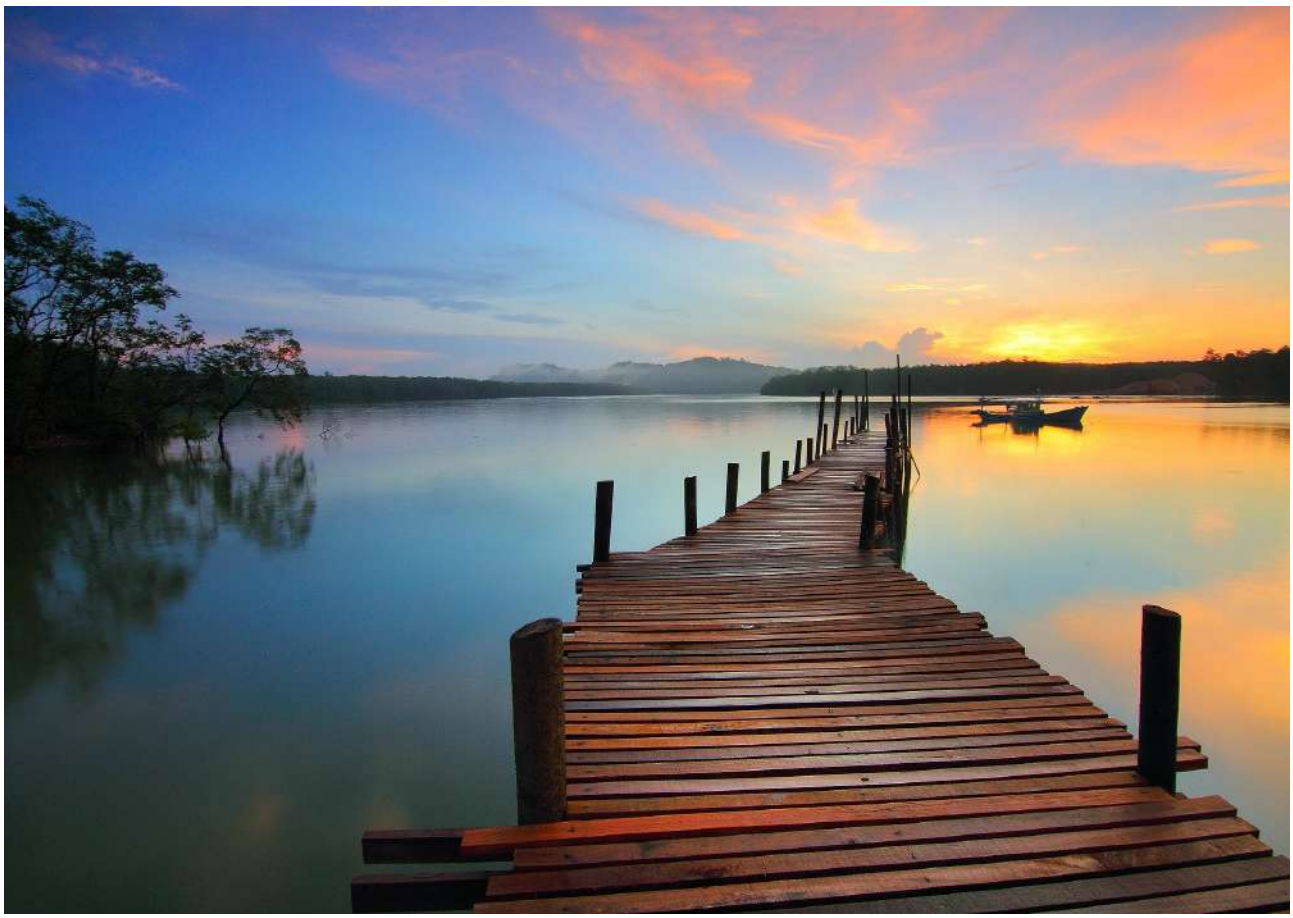
Ben diversa la tutela del condòmino, il quale in alcuni casi può invocare la sanzione di revocabilità dell’amministratore, in altri rifiutare l’approvazione del rendiconto oppure impugnare l'eventuale delibera di approvazione, se non gli sia stato consentito l’esame della documentazione che lo supporta.

Come evitare o diminuire il dispendio di tempo richiesto dall’assolvimento dell’onere di esibizione della documentazione?

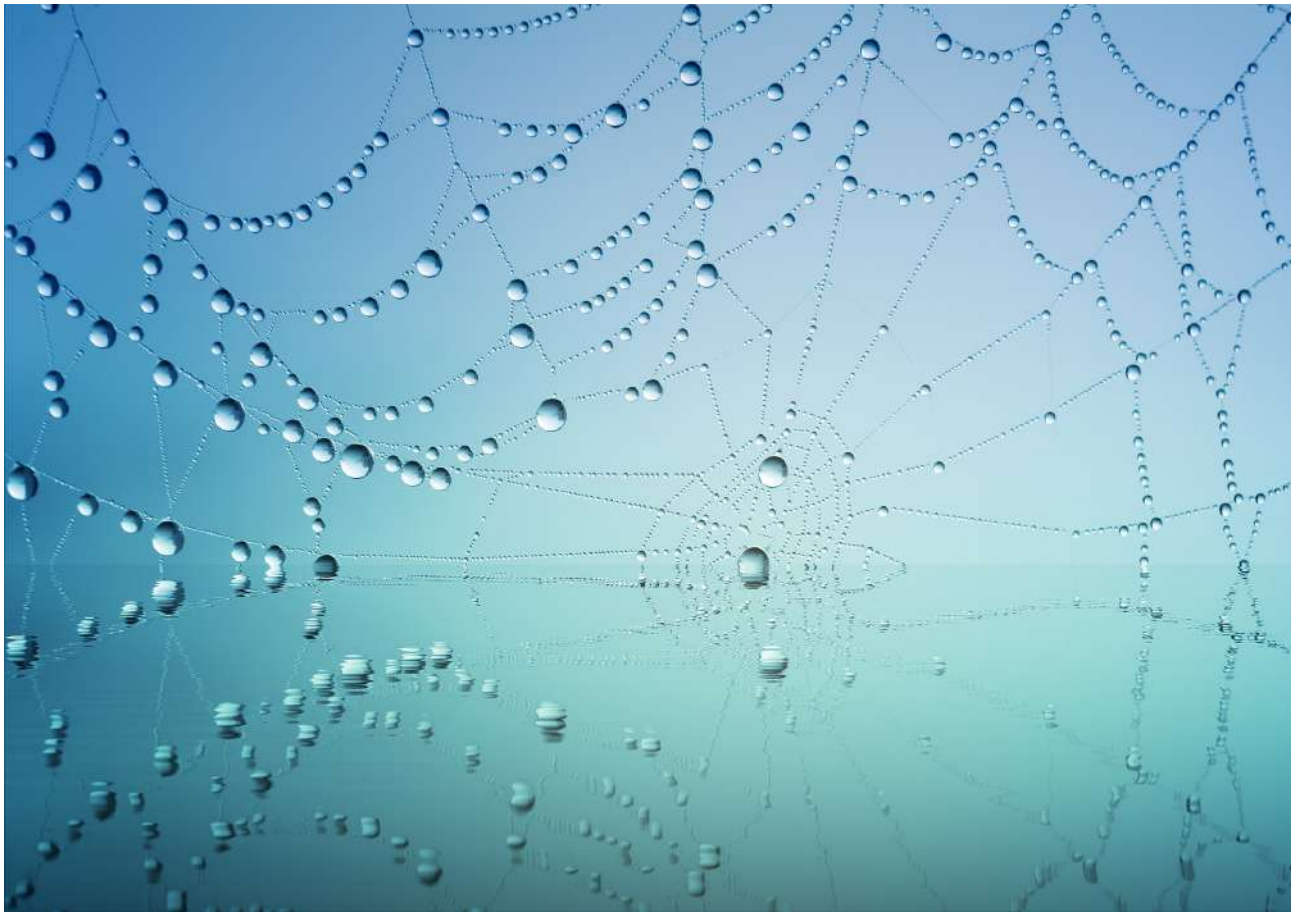
Pare utile un unico suggerimento: adoperarsi perché il condominio si doti di un sito web nel quale ‘caricare’ la maggior parte della documentazione.

In questo modo la maggior parte dei controlli, o delle semplici curiosità, potranno essere automaticamente soddisfatti.

* * *



GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO 15.03.2021



Aggiornamenti fiscali

di Dott. Cristina Cavina

Differimento per la presentazione dell'opzione per la cessione e lo sconto in fattura

L'Agenzia delle Entrate con il Provvedimento prot. 2021/51374 ha disposto il differimento dei termini per l'invio delle comunicazioni per manifestare l'opzione per la cessione del credito e/o lo sconto in fattura relativamente alle spese sostenute nel 2020.

Il termine, che originariamente era fissato per il 16 marzo 2021, è slittato al prossimo **31 marzo 2021**.

Corre l'obbligo ricordare che la comunicazione oggetto di differimento è stata istituita al fine di rendere operativa la possibilità introdotta dall'art. 121 del DL n. 34/2020 (cd Decreto Rilancio) che permette al contribuente, in luogo dell'utilizzo diretto in dichiarazione dei redditi della detrazione spettante per una serie di interventi di recupero del patrimonio edilizio/riqualificazione energetica (tra cui il cd Superbonus 110%), di optare per il riconoscimento dello sconto in fattura ovvero della cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante.

La cessione della detrazione e/o lo sconto in fattura possono essere optate esclusivamente per gli interventi di:

• Recupero del patrimonio edilizio;

• Efficientamento energetico;

• Riduzione del rischio sismico;

• Installazione di impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica;

rimangono pertanto escluse dall'opzione il cd bonus mobili ed il cd bonus verde.

Si specifica che va presentata una distinta comunicazione di opzione per ogni intervento in relazione al quale si intende optare alla cessione della detrazione o allo sconto in fattura.

L'opzione va esercitata previo accorto tra le parti dandone comunicazione, esclusivamente in via telematica, all'Agenzia delle Entrate. Si ricorda che sono abilitati alla presentazione:

• Il beneficiario della detrazione/l'amministratore di condominio direttamente o per il tramite di un intermediario abilitato per tutti i cd interventi che comportano detrazioni "ordinarie";

• Dal soggetto che appone il visto di conformità/dall'amministratore di condominio (autonomamente o per il tramite di un intermediario abilitato) per gli interventi che beneficiano del cd Superbonus 110%.

Il mancato invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate secondo le modalità ed i termini previsti rende inefficacie l'opzione nei confronti della stessa Agenzia e pertanto non viene riconosciuta l'esistenza del credito utilizzabile in compensazione in capo al destinatario del credito ceduto o del soggetto che ha riconosciuto lo sconto in fattura.

Sono ovviamente ammesse comunicazione a rettifica o integrazione di quanto già trasmesso.

Alla luce di quanto sopra, quindi, i contribuenti, gli amministratori di condominio e gli intermediari abilitati avranno tempo fino al 31 marzo 2021 per comunicare all'Agenzia delle Entrate la propria volontà di cedere o aver ottenuto lo sconto in fattura per le spese sostenute nell'anno 2020.

L'opzione per la cessione della detrazione o lo sconto in fattura relativamente alle spese sostenute nel corso del 2021 dovrà invece essere comunicata al massimo entro il prossimo 16 marzo 2022.

GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO 15.03.2021

Aggiornamenti di giurisprudenza

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

Si segnala, innanzitutto, **Cass. civ., sez. VI, ordinanza 4 dicembre 2020 – 9 febbraio 2021, n. 3043**, che si occupa di una fattispecie non particolarmente frequente, ovverosia quella dell'**impiego del residuo attivo della gestione**, confermando che solo l'assemblea è l'organo "politico" di gestione del condominio.

La materia del contendere riguardava, appunto, la "*ripartizione dei proventi delle locazioni del lastrico di copertura del grattacielo condominiale, concesso in uso a diverse compagnie telefoniche per ubicarvi impianti ripetitori dei segnali audio*".

L'assemblea decideva di compensare le rendite derivanti dai canoni di locazione con gli importi dovuti da ciascun condomino a titolo di contributi e, pertanto, riduceva ciascuna

quota in misura corrispondente al rapporto tra entrate e spese (nella specie, le entrate derivanti dai canoni corrispondevano al 55,61% delle spese).

La condomina opponente, cui erano attribuiti 308 millesimi, si doleva del fatto di essersi vista attribuire le rendite provenienti dalla locazione delle parti comuni solo al netto di quanto detratto per far fronte alle spese, con violazione dei criteri legali di riparto.

I giudici del merito rigettavano le domande proposte dalla condomina e la Corte condivideva la decisione assunta, rilevando che:

- **l'art. 1135 c.c., comma 1, n. 3), c.c. attribuisce all'assemblea la competenza con riferimento non solo all'approvazione del rendiconto, ma anche all'impiego del residuo attivo della gestione**;

- **di tale eventuale saldo attivo, pur riferibile ai singoli condòmini, l'assemblea può perciò disporre a maggioranza per finalità condominiali e, ove dovesse fare una scelta di tal fatta, essa non sarebbe suscettibile di sindacato in sede di impugnazione giudiziale**, pacifico essendo che non si può ammettere il sindacato di legittimità dell'autorità giudiziaria sul merito delle delibere assembleari inerenti all'impiego dell'attivo di gestione;

- venendo al caso concretamente sottoposto all'esame della Corte, risulta che laddove la rendita provenga dai canoni di locazione di parti comuni insorge in capo a ciascun condomino un credito corrispondente alla rispettiva quota millesimale;

- non è comunque causa di invalidità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto la circostanza che in essa si provveda all'impiego degli eventuali attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condòmini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi (arg. da Cass. civ., sez. II, 7 luglio 1999, n. 7067; Cass. civ., sez. II, 28 agosto 1997, n. 8167; Cass. civ., sez. II, 25 novembre 1975, n. 3936).

Significativo – e paradigmatico – l'esempio pratico sviluppato dalla Corte, che testualmente afferma: "*a fronte di spese generali di gestione pari a Euro 1.000,00 da ripartire ex art. 1123 c.c., comma 1, e di proventi attivi pari a Euro 500,00, nulla cambia per il condomino titolare di quota di proprietà pari a 308 millesimi se allo stesso siano dapprima corrisposti Euro 154,00 come quota dei proventi e poi richiesti contributi pari ad Euro 308,00, oppure se, ridotta dapprima la spesa da ripartire ad Euro 500,00 (Euro*

1.000,00 di voci di uscita - Euro 500,00 di voci di entrata), gli venga direttamente intimato di contribuire per l'importo di Euro 154,00".

Da tale percorso argomentativo scaturisce il seguente **principio di diritto**:

"***In tema di condominio negli edifici, non è causa di invalidità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto presentato dall'amministratore la circostanza che in essa si provveda all'impiego degli attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condòmini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi, non pregiudicando tale decisione, espressione del potere discrezionale dell'assemblea, né l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma, perché compensata dal corrispondente minor addebito degli oneri di contribuzione alle spese***".

§

Portata sistemica, anche per la complessità delle questioni affrontate, **ha**, invece, la recentissima **Cass. civ., sez. VI, 15 febbraio 2021, n. 3847**.

Si discuteva della validità di un decreto ingiuntivo opposto, di cui il condomino opponente contestava la legittimità.

Ragione fondamentale di rigetto dell'opposizione, confermata in sede di legittimità, consisteva nel rilievo in forza del quale l'opponente non aveva impugnato la deliberazione di approvazione del rendiconto, di per sé pienamente idonea a comprovare il credito del condominio dedotto in sede monitoria.

Come motivo fondamentale motivo di ricorso veniva dedotta la violazione dell'art. 63 disp. att. c.c. e dell'art. 1135 c.c., sostenendosi l'erroneità della sentenza impugnata per aver la Corte d'Appello territoriale riconosciuto alla delibera impugnata la natura di titolo esecutivo, anche con riguardo alle gestioni pregresse.

Una **premessa**: ribadisce la Corte che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante mediante la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (cfr. Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1994, n. 7569).

L'esito favorevole della sentenza dipende, pertanto, dal fatto che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata; e la fondatezza dipende dalla prova che il credito preteso sussiste, che esso è esigibile e che il condominio ne è titolare.

Si ribadisce, dunque, che la delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nella causa di opposizione a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è ristretto alla verifica della perdurante esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (cfr. Cass. civ., sez. un., 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 2017, n. 4672).

Per contro, l'opposizione sarà accolta nei soli casi in cui (cfr. Cass. civ., sez. II, 14 novembre 2012, n. 19938; Cass. civ., sez. VI - 2, 24 marzo 2017, n. 7741) la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, *ex* art. 1137, 2° comma, c.c., per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione.

Sviluppato questo inquadramento riepilogativo, che conferma una giurisprudenza assolutamente consolidata, **la Corte passa poi ad esaminare il merito dell'opposizione**.

Rileva la Corte che per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c. **la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, 2° comma c.c. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità**, non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera (cfr. Cass. civ., sez. II, 31 magio 1988, n. 3701; Cass. civ., sez. II, 14 luglio 1989, n. 3291; Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1994, n. 3747; Cass. civ., sez. II, 04 marzo 2011, n. 5254).

Il fatto che l'impugnazione sia, fatta eccezione per l'ipotesi di nullità, soggetta ad un potenziale consolidamento (se non impugnata nei trenta giorni dall'adozione per i presenti dissenzienti o astenuti e dalla comunicazione per gli assenti) ed a contenuto "limitato", cioè, solo per ragioni di legittimità (contrarietà a legge o a regolamento), ha una diretta rilevanza con specifico riguardo all'approvazione del rendiconto:

- dalla sua approvazione (cfr. Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1992, n. 11981), per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dall'art. 1137 c.c., 1° comma, c.c., discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione contributiva in base alla quale ciascuno dei condòmini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio;

- a tal fine – ed una volta che tale "vincolatività" si sia legittimamente realizzata (cfr. Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 2018, n. 4306) – è irrilevante la partecipazione o un "*idoneo atto ricognitivo del singolo condomino*";

- quindi (cfr. Cass. civ., sez. II, 23 maggio 1981, n. 3402) l'approvazione è "alternativa" alla dimostrazione documentale del credito: una volta, perciò, che il bilancio consuntivo sia stato approvato con la maggioranza prescritta dalla legge, l'amministratore, per ottenere il pagamento delle somme risultanti dal bilancio stesso, non è tenuto a sottoporre all'esame dei singoli condòmini i documenti giustificativi;

- semmai, i documenti contabili possono essere controllati dai condòmini prima dell'approvazione del bilancio;

- quella che va radicalmente esclusa è la possibilità di attribuire ad alcuni condòmini la facoltà postuma di contestare i conti, rimettendo così in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza.

E qui, giungendo al ganglio vitale della decisione, **la Corte si sofferma** (n.d.r.: e si tratta di una delle prime pronunce sul punto) **sulla norma dell'art. 1130 *bis* c.c., che** – come noto – **disciplina il rendiconto condominiale**, stabilendo che esso si compone di tre elementi:

- ***registro di contabilità***
- ***riepilogo finanziario***
- ***nota esplicativa della gestione*** *(con indicazioni dei rapporti in corso e delle questioni pendenti)*

È significativa, proprio per affermare che si tratta di qualcosa di intrinsecamente diverso rispetto ad un vero e proprio bilancio, riconducibile a quello previsto per le società, l'attenzione terminologica che pone la Corte nel ribadire che siamo al cospetto di "rendiconto".

Quello che lega l'amministratore al condominio è un rapporto assimilabile al contratto di mandato (se non, addirittura, un contratto tipico di mandato speciale). E – come noto –

nell'ipotesi, peraltro naturale, di mandato oneroso il diritto del mandatario al compenso ed al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è condizionato alla presentazione al mandante del rendiconto del proprio operato, che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale (cfr. Cass. n. 3596/1990 e Cass. n. 3892/2017).

Per altro verso, il rendiconto del condominio (n.d.r.: solo per prassi si parla di "bilancio") è più simile al concetto di rendiconto (del mandatario di cui all'art. 1713 c.c., dell'erede beneficiario di cui all'art. 513 c.c. e, ancora, del tutore o di altre figure affini di cui all'art. 385 c.c.) che a quello del bilancio di società: analogamente a queste figure il professionista gestisce somme, riscuote crediti e paga debiti non suoi, ma del condominio che amministra.

Principi, quelli fin qui riassunti, che sono tratti da precedenti della giurisprudenza di merito, che proprio la sentenza in commento autorevolmente conferma.

Più che di bilancio, pertanto, sembra corretto parlare di un "fascicolo di rendicontazione" costituito dalla tre componenti summenzionate, espressamente definite dalla norma, secondo la quale esso deve contenere le "*le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve*".

Il dato normativo così sintetizza quello che era, in passato, definito come immediata intelligibilità e chiarezza ed informalità di esposizione: i dati contabili giustificativi più sopra richiamati debbono essere tali da consentire l'"*immediata verifica*".

Dice testualmente la Corte come tali dati debbano riferirsi ed evidenziare proprio gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto alle relative manifestazioni finanziarie, nonché "*ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti*", avendo qui riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale.

È proprio il richiamo a tale arco temporale che legittima, secondo la Corte, l'invocabilità del cosiddetto "**principio di cassa**", in forza del quale i crediti vantati dal condominio verso un singolo condomino vanno inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento (arg. da Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2014, n. 15401: "*In tema di condominio negli edifici, qualora il rendiconto annuale sia redatto secondo il criterio di cassa, i crediti vantati da un singolo condomino vanno inseriti non nel bilancio relativo al periodo in cui gli stessi siano stati semplicemente avanzati, ma nel*

consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento").

Quel che qui interessa rilevare è la **riaffermazione della legittimità del criterio del riporto di esercizio** (anche se – va ribadito – proprio il nuovo testo impone la necessità di distintamente riportare le singole voci, riferite all'anno dell'accertamento).

È richiesto, infatti:

a. l'inserimento in un determinato esercizio dei condòmini morosi per il pagamento delle quote condominiali;

b. l'indicazione degli importi da ciascuno dovuti;

c. quindi tali pregresse morosità, ove rimaste insolute, devono essere riportate altresì nei successivi anni di gestione, costituendo esse non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quei partecipanti nei confronti del condominio.

Questo percorso si giustifica in forza del c.d. principio di continuità, che impone di partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente, salvo che non sia intervenuta rettifica dei dati con *sentenza passata in giudicato*, nel qual caso l'unico obbligo dell'amministratore è quello di *apporre al rendiconto impugnato le variazioni* imposte dal giudice, con conseguente necessità di modificare di conseguenza i dati di partenza del bilancio successivo.

Il che farebbe intendere che il bilancio, anche nel caso di accertamento giudiziale della non debenza di singole voci di spesa, resta immodificabile, una volta che l'assemblea l'abbia approvato e, semmai, si dovrà modificare e rettificare il successivo bilancio, secondo il canone, appunto, della continuità. Impostazione – osserva la Corte – che non trova limite (né deroga) al c.d. limite della dimensione annuale della gestione condominiale: tale regola vale a "*impedire, piuttosto, la validità della deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese (Cass. Sez. 2, 21/08/1996, n. 7706: Il disposto degli art. 1129 (nomina annuale dell'amministratore), 1135, n. 2 (preventivo annuale di spesa), 1135, n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate) del c.c. configura una dimensione annuale della gestione condominiale, sicché è nulla la deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione. (Nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha confermato la sentenza del merito che aveva*

dichiarato la nullità della deliberazione condominiale con la quale era stato così approvato a maggioranza: continuare a versare le quote relative al fondo di riserva per l'anno 1988 e per i prossimi cinque anni, pari ad una quota condominiale trimestrale per ogni anno, che dovrà essere versata entro il 30 maggio di ogni anno)".

All'esito di questo complesso iter argomentativo la Corte pone il seguente **principio di diritto**:

"***Il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (cfr. Cass. Sez. 2, 25/02/2014, n. 4489)***".

Quindi, in concreto, l'impugnazione proposta è stata giustamente rigettata, proprio perché l'assemblea aveva (più che correttamente, fa intendere la Corte) approvato il bilancio di esercizio che comprendeva il riferimento ed il riporto anche per le gestioni pregresse.

§

Un ultimo cenno merita altra recente pronuncia, resa su tutt'altro argomento, che, tuttavia, porta in evidenza una problematica già affrontata dalla nostra Associazione e che afferisce alla perimetrazione del rapporto tra condominio ed amministratore con riferimento all'individuazione del soggetto effettivamente obbligato. Di ciò si occupa **Cass. civ., sez. trib., 16 febbraio 2021, n. 4013**, che conferma, ove correttamente interpretata nella sua interezza, che **l'amministratore non può essere ritenuto direttamente e personalmente responsabile per le obbligazioni direttamente gravanti sul condominio**.

La sintesi potrebbe essere questa: l'amministratore "rappresenta" il condominio, ma non "è" il condominio. Ne consegue che **degli obblighi ascrivibili ai condòmini quali comunisti e, quindi, al condominio, risponde il condominio stesso e, quindi, i singoli condòmini secondo la rispettiva caratura millesimale, mai l'amministratore, che è soltanto il destinatario della contestazione formale**.

In concreto: l'amministratore riceveva l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro, riferito ad un'ordinanza *ex* art. 703 c.p.c.: nella causa era coinvolto il condominio che era amministrato dal ricorrente, il quale deduceva (pur essendogli stato notificato l'avviso di liquidazione come "*obbligato in solido*") di "*non essere il soggetto passivo dell'imposta, perché aveva partecipato in giudizio in qualità di amministratore del condominio*".

I giudici del merito rigettavano il ricorso rilevando che il "*condominio è stato una parte in causa, in quale non poteva costituirsi se non tramite il suo rappresentante*", ritenendo perciò corretta l'individuazione della parte condominio con riferimento a colui che, per esso, si era costituito in giudizio.

Ma le pronunce di merito rilevavano, almeno implicitamente, che l'amministratore non poteva ritenersi direttamente obbligato.

Il percorso applicativo sviluppato dai giudici del merito è condiviso dalla Corte, che, pur dichiarando inammissibile il ricorso (perché esso non coglie la *ratio* della decisione impugnata), rileva:

- il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 57, si riferisce con ogni evidenza alle parti in causa del procedimento e tra di esse, nel caso concretamente considerato, vi è certamente il condominio, che non poteva costituirsi se non legalmente rappresentato;

- la funzione di legale rappresentante è stata svolta dal ricorrente e, quindi, ferme le eventuali azioni di recupero e di regolazione dei rapporti interni, appare del tutto corretta l'individuazione da parte dell'Agenzia delle Entrate della "*parte in causa condominio, con riferimento a colui che, per tale ente, si costituì in giudizio*";

- si precisa, però, che i giudici territoriali

a. non hanno affermato che il ricorrente sia obbligato in proprio al pagamento dell'imposta di registro in questione;

b. *bensì chiarito che quest'ultimo è stato correttamente individuato come destinatario dell'avviso di liquidazione dell'imposta, in qualità di rappresentante del Condominio, essendo il Condominio la parte in causa, costituita per il tramite del ricorrente, che ne era l'amministratore*.