

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.11.2023

IL FONDO /

Tuteliamo collettivamente i Beni Comuni. Strategie di sviluppo.

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

PROPERTY /

Consorzio, Condominio ed osservatori nell'assemblea del CDA del Consorzio

di Avv. Maurizio Voi

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Il D.Lgs. 18/23 sull'acqua e il Condominio: l'Amministratore "GIDI", e le prime linee guida ufficiali - SECONDA PARTE

di Avv. Alvise Cecchinato e Ing. Alberto Di Martino

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Il decoro architettonico

di Avv. Monica Marcon

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

Un importante e autorevole varco nella trattativa concezione della unicità del criterio di cassa: quel che conta è che sia assicurato il canone dell'intelligibilità (trasparenza contabile) del rendiconto

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino



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. Alvise Cecchinato



Il fondo

Tuteliamo collettivamente i Beni Comuni. Strategie di sviluppo.

di **Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto**

SRiprendo, stimolato da un articolo di Vittorio Pelligra ne *Il Sole 24 Ore* – inserto della domenica del 12 novembre u.s., il mio pallino sulla nostra figura come garanti dell'etica e dell'estetica degli edifici attraverso **la cura dei beni comuni**; beni che, come dice il nostro Direttore Paolo Alvigini ... *se non ci fossero, non esisterebbero le unità immobiliari private*.

L'articolo citato tratta di altri beni comuni; dell'aria, dell'acqua, delle foreste; cita anche:

Il civismo

La fiducia interpersonale

Il paesaggio

Come già ribadito fortemente a Venezia alla Scuola Grande di San Rocco nel settembre 2019, credo che la nostra qualifica professionale possa ricomprendere questi aspetti.

Il civismo: il saper condurre le Assemblee perché il bene comune sia sempre conservato

La fiducia interpersonale : la capacità di dimettersi quando viene meno la fiducia per motivi strumentali a fronte di un agito rispettoso del bene comune.

Il paesaggio: la cura anche estetica del bene comune attraverso la persuasione di saperli far spendere bene.

Nell'articolo che ha ispirato questa riflessione, si parla di **LIBERTA' NEGATIVA** e di **LIBERTA' POSITIVA**, dove la libertà negativa è la **LIBERTA' DA**, mentre la libertà positiva è la **LIBERTA' DI**.

Se **DA** significa essere libertà dall'altrui arbitrio, **DI** è riferito alla libertà di autodeterminarsi.

Penso che noi Amministratori di Immobili possiamo andare oltre il pensiero comune facendoci portatori di estetica nell'etica professionale.

Cambiare il vivere comune collettivo, auspicando che si possa determinare un bene comune collettivo autodeterminatosi un po', anche, sotto la nostra tutela..



Property

Consorzio, Condominio ed osservatori nell'assemblea del CDA del Consorzio

di [Avv. Maurizio Voi](#)

Come abbiamo visto nel precedente intervento dell'aprile scorso per la giurisprudenza della Corte di cassazione le disposizioni in materia di condominio (sono ndr) legittimamente applicabili al consorzio costituito da proprietari di immobili per la gestione delle parti e servizi comuni di una zona residenziale..."; principio che si rinviene, tra l'altro anche in cass.9568/17 e cass.4263/2020.

Si è anche visto come i consorzi di urbanizzazione, consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche, preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi, sono figure atipiche, nelle quali i connotati delle associazioni non riconosciute si coniugano con un forte profilo di realtà, sicchè il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile, deve avere riguardo, in primo luogo, alla volontà manifestata nello statuto e, solo ove questo

non disponga, alla normativa delle associazioni o della comunione.

L'art. 2602 c.c. regola la nascita del consorzio che è una forma di associazione che presuppone un contratto e si fonda sulla volontà delle parti di voler costituire un consorzio per svolgere quella determinata attività.

Normalmente poi l'assemblea del consorzio ed il CDA sono costituiti dai soci fondatori e dagli amministratori dei condomini consorziati (o da altri rappresentanti dei condomini consorziati), eletti a maggioranza dai condomini, proprietari.

Questo meccanismo di rappresentanza può ben essere coniugato con il diritto di condominio e, nel caso specifico, con l'art. 67 disp. att. c.c. norma dichiarata dall'art.72 d.a.c.c, essere inderogabile, che prevede le modalità di partecipazione dei "rappresentanti" all'assemblea generale ordinaria del supercondominio.

Una prima criticità è data dalla possibilità che all'assemblea del consorzio o CDA partecipi l'amministratore dei "condomini consorziati" (indifferente che sia interno od esterno) ciò poiché il quinto comma dell'art.67 dacc dispone chiaramente come "All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea".

Pertanto anche per il principio della conservazione dei contratti ma più in particolare dell'art. 1419 c.c. sulla nullità parziale, se un articolo dello Statuto del Consorzio prevede la partecipazione all'assemblea degli amministratori dei singoli condomini, come per il supercondominio, essa non può essere ritenuta valida, quindi vincolante, laddove legittimi l'amministratore di uno dei condomini a partecipare all'assemblea, mentre perfettamente valida per la partecipazione dei "rappresentanti dei consorziati" in seno ai singoli condomini.

Riassumendo: all'assemblea del Consorzio (come per il supercondominio) sono legittimati a partecipare solo i rappresentanti dei consorziati per ogni singolo condominio, nominati secondo la procedura dell'art.67 disp. att. c.c.

Se per una maggiore informazione e trasparenza nei rapporti tra gestione e proprietà altri consorziati-condomini volessero partecipare all'assemblea del consiglio di amministrazione del consorzio, avrebbero titolo a richiederlo, qualora nulla fosse disposto?

Se la richiesta di partecipazione non è prevista, anche a domanda del singolo, non è prevista la possibile presenza di un soggetto esterno alla formale composizione dell'organo ed è facoltà del Consiglio di amministrazione, di volta in volta, valutare l'opportunità di ammettere alle sue riunioni anche soggetti esterni, va da se senza diritto di voto.

La figura sopra richiamata viene definita come observer (osservatore) nel diritto anglosassone, cioè soggetto che partecipa alle riunioni del consiglio di amministrazione senza però avere diritto di voto; è una figura dalla prassi adottata da importanti società ma non ha alcuna regolamentazione di legge.

Normalmente la partecipazione dell'osservatore è normata nello Statuto che anche prevede quali soggetti hanno diritto a nominare l'osservatore, modalità e durata dell'incarico; i limiti dei diritti a partecipare a tutte le riunioni del CDA o solo di alcune ovvero a limitare la presenza solo ad alcuni punti dell'ordine del giorno.

Infine gli eventuali obblighi di riservatezza (ma necessità particolarmente sentita per le società quotate in borsa per evidenti motivi di logiche di borsa).



Lente d'ingrandimento/1

Il D.Lgs. 18/23 sull'acqua e il Condominio: l'Amministratore "GIDI", e le prime linee guida ufficiali - SECONDA PARTE

di **Avv. Alvisè Cecchinato e Ing. Alberto Di Martino**

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Sono trascorsi ormai più di sei mesi dalla entrata in vigore del Decreto Legislativo 23 febbraio 2023, n. 18, intitolato *Attuazione della direttiva (UE) 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2020, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano.*

Come si desume dall'art. 1, rubricato *Obiettivi*, l'intervento normativo *disciplina la qualità delle acque destinate al consumo umano, e gli obiettivi sono la protezione della salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano, assicurando che le acque siano salubri e pulite, nonché il miglioramento dell'accesso alle acque destinate al consumo umano* ([qui](#) è scaricabile, per chi voglia, il testo integrale).

Nessun dubbio che riguarda anche il Condominio e l'Amministratore, e che sono previsti doveri, e sanzioni.

Molti dubbi però, in concreto, su cosa debba essere fatto per essere in regola, ed esenti da responsabilità.

In ogni caso l'Amministratore non può non conoscere il contenuto della nuova normativa, specie in vista della prossima Assemblea: per pianificare bene l'ordine del giorno (in conclusione dell'approfondimento si abbozzerà una traccia), e per essere pronto a rispondere alle domande che presumibilmente non mancheranno.

Nella prima parte (che avete trovato nella scorsa NL) abbiamo esaminato:

- la definizione di rete idrica interna
- la definizione di edifici e locali prioritari

Nella seconda parte (che trovate in questa NL) esaminiamo:

- i doveri e le sanzioni
- le prime indicazioni

La definizione di rete idrica interna è basilare per comprendere se, in un fabbricato condominiale, l'Amministratore ha dei doveri: l'esistenza di una rete idrica interna comune è naturale, ma non scontata.

Qualora nel fabbricato condominiale sia ravvisabile l'esistenza di una rete idrica interna comune, la definizione di edifici e locali prioritari è dirimente per comprendere quali doveri in concreto l'Amministratore abbia: sono molto diversi, infatti, se la rete riguarda solo edifici o locali non prioritari, ovvero anche edifici o locali di questo tipo.

Riguardo ai doveri, in caso di edifici o locali non prioritari, ovvero prioritari, delle prime indicazioni ci sono già, nel rapporto IstSan 22/23, intitolato *Linee guida per la valutazione e la gestione del rischio per la sicurezza dell'acqua nei sistemi di distribuzione interni degli edifici prioritari e non prioritari e in talune navi ai sensi della Direttiva (UE) 2020/2184*.

* * *

I doveri

Il D.Lgs. 18/23 prevede doveri soprattutto per il «gestore idro-potabile», ma anche per il «gestore della distribuzione idrica interna» che, come si diceva, relativamente a reti idriche interne da ritenersi condominiali, sarà di regola l'Amministratore di Condominio.

Due norme vanno in particolare segnalate e tenute ben a mente:

- l'art. 5, rubricato *Punti in cui i valori dei parametri devono essere rispettati*, al comma 3, in cui si prescrive che *per le acque fornite attraverso il sistema di distribuzione interno, il*

relativo gestore assicura che i valori di parametro di cui al comma 1 (ossia quelli elencati nell'[allegato I](#), Parte A, relativa a parametri microbiologici <enterococchi intestinali, escherichia coli> e Parte B, relativa a parametri chimici <sarebbe troppo lungo citarli; tra i numerosi, il piombo), rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto di utenza all'interno dei locali pubblici e privati, e a tal fine, nel caso di edifici e locali prioritari il gestore del sistema di distribuzione interno assicura l'adempimento degli obblighi previsti all'articolo 9;

*- l'art. 9. rubricato **Valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica interni**, in cui si prescrive che i gestori della distribuzione idrica interna effettuano una valutazione e gestione del rischio dei sistemi di distribuzione idrica interni alle strutture prioritarie individuate all'[allegato VIII](#), con particolare riferimento ai parametri elencati nell'[allegato I](#), parte D (ossia: legionella, piombo), adottando le necessarie misure preventive e correttive, proporzionate al rischio, per ripristinare la qualità delle acque nei casi in cui si evidenzia un rischio per la salute umana derivante da questi sistemi, e che la valutazione e gestione del rischio effettuata ai sensi del comma 1, si basa sui principi generali della valutazione e gestione del rischio stabiliti secondo le Linee Guida per la valutazione e gestione del rischio per la sicurezza dell'acqua nei sistemi di distribuzione interni degli edifici prioritari e non prioritari e di talune navi ai sensi della direttiva (UE) 2020/2184, Rapporto ISTISAN 22/32.*

In buona sostanza, per quanto riguarda l'ambito condominiale:

- un primo dovere, generale (**assicurare il rispetto dei parametri microbiologici e chimici**), è imposto sempre, in qualunque classificazione vadano ricompresi gli edifici e i locali, e quindi anche se non sono "prioritari"; tale dovere, si badi bene, non figura correlato ad alcuna scadenza precisa (diversamente da quello del punto successivo); e deve quindi ritenersi già sanzionabile;

- degli ulteriori obblighi, specifici (**provvedere alla valutazione e gestione del rischio**), sono imposti partitamente per gli edifici e i locali che vanno ricompresi in delle apposite classificazioni, ossia solo se sono "prioritari"; tale dovere, va detto, figura correlato (diversamente da quello del punto precedente) a delle scadenze specifiche (vedasi infatti l'art. 6 che, al comma 8 sui sistemi di distribuzione interna, così come al comma 6 sui sistemi di fornitura idro-potabile, prevede quale *prima volta entro il 12 gennaio 2029*, e poi a seguire ad *intervalli periodici non superiori a sei anni*); e quindi può ritenersi non ancora sanzionabile.

Le sanzioni

L'art. 23, rubricato sanzioni, prevede una decina di fattispecie (esattamente dodici) di illecito amministrativo, individuate con lettere dalla a) alla n), ed aventi per oggetto in particolare la violazione di determinate prescrizioni.

Specificamente relative al gestore della rete idrica interna sono:

- la lettera b), per cui *il gestore della distribuzione idrica interna che viola le disposizioni di cui all'articolo 5, comma 3, per le acque fornite attraverso sistemi di distribuzione interni* (ossia il dovere di assicurare il rispetto dei parametri microbiologici e chimici) è punito con la **sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 30.000 euro**;

- la lettera g), per cui *l'inosservanza dell'obbligo di implementazione di valutazione e*

*gestione del rischio del sistema di distribuzione idrica interno degli edifici prioritari e di talune navi ai sensi dell'articolo 9, è soggetto al pagamento **della sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 5.000 euro**.*

Si tratta di illeciti amministrativi applicabili *salvo che il fatto costituisca reato* (art. 23 comma 1); è stabilito che *per la graduazione delle sanzioni amministrative pecuniarie l'autorità competente, oltre ai criteri generali (ossia: gravità della violazione, opera svolta dall'agente per la eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione, nonché personalità dello stesso e sue condizioni economiche), può tener conto dei danni cagionati a cose o persone per effetto della violazione delle disposizioni in esame* (art. 23 comma 7).

Superfluo sottolineare che, in ambito condominiale, ove illeciti di questo genere dovessero essere contestati all'Amministratore, si porrebbero questioni analoghe alle imputazioni in ambito penale: essendo suscettibile di contestazioni l'eventuale delibera assembleare che si faccia carico della parcella del legale che assiste l'amministratore, è opportuno fare in modo che la polizza assicurativa della responsabilità civile sia estesa quanto meno alle spese legali (mentre sarà quasi impossibile che copra anche le sanzioni in sé, esulando dai danni cagionati ai terzi per errore professionale).

Le prime indicazioni

Si trovano nelle *Linee guida per la valutazione e la gestione del rischio per la sicurezza dell'acqua nei sistemi di distribuzione interni degli edifici prioritari e non prioritari e in talune navi ai sensi della Direttiva (UE) 2020/2184*, elaborate dall'Istituto Superiore di Sanità attraverso un gruppo di lavoro ad hoc, altamente qualificato, e diffuse come Rapporto IstSan 22/23; chi lo volesse esaminare per intero lo può trovare nei siti istituzionali, e anche [qui](#).

Le indicazioni sono distinte tra il caso degli edifici e locali prioritari (ossia delle classi A, B, C e D, di cui all'[allegato VIII](#)) e il caso degli edifici e locali non prioritari (ossia di tutte le altre ipotesi, residualmente raggruppate in modo indifferenziato in una classe che, di conseguenza, viene chiamata classe E).

Sono molto importanti e utili: non solo per le modalità operative che dettano, a beneficio soprattutto degli specialisti, in merito agli specifici doveri previsti dal D.Lgs. 18/23 per le ipotesi di edifici e locali prioritari (ossia gli obblighi di **provvedere alla valutazione e gestione del rischio**; per l'adempimento dei quali è prevista una prima scadenza, e quindi possono ritenersi non ancora sanzionabili); ma anche per le raccomandazioni concrete che formulano, a beneficio pure dei non specialisti, in merito al dovere generale previsto dal D.Lgs. stesso per qualsiasi ipotesi di edifici e locali, anche non prioritari (ossia l'obbligo di **assicurare il rispetto dei parametri microbiologici e chimici**; per l'adempimento del quale non è prevista alcuna scadenza, e quindi deve ritenersi già sanzionabile).

Edifici e locali non prioritari

Partiamo da queste ultime ipotesi (edifici e locali che rientrano nella classe E di cui all'[allegato VIII](#); o meglio, in pratica, che non rientrano nelle classi A, B, C e D).

L'Istituto Superiore di Sanità (vedasi [punto 8, pag. 94](#) delle Linee Guida) enuncia le seguenti raccomandazioni:

Per gli edifici di classe E, sulla base delle esperienze applicative e dei dati ad oggi disponibili, non sono generalmente richieste azioni sito-specifiche di valutazione e gestione del rischio, fatta salva la raccomandazione per la verifica della presenza di piombo in relazione al quale si rimanda all'Appendice B.

Tuttavia, soprattutto nel caso particolare di grandi edifici o complessi di edifici oppure di esposizione di medio-lungo periodo di soggetti vulnerabili in ambienti di vita o di lavoro, è raccomandata l'applicazione di misure di prevenzione e controllo di carattere generale ed eventualmente l'organizzazione di un piano di controllo così come indicato per le strutture appartenenti alle classi, B o C.

In termini generali, per grandi condomini e complessi di edifici con reti idriche complesse potrebbe essere considerata l'opportunità di valutare se sia utile l'esecuzione di controlli della presenza di Legionella e/o Legionella pneumophila a carattere biennale, in punti significativi della rete.

In ogni caso, è opportuno ricordare che fondamentale misura di controllo per le unità immobiliari interne a condomini è l'installazione di "contatori puntuali individuali" per ciascuna delle singole unità, eliminando i contatori condominiali comuni.

Per grandi edifici e complessi di edifici a destinazione residenziale o di luogo di lavoro, su base volontaria, e in particolare in caso di presenza di utenze sensibili, o in caso di esposizione di medio-lungo periodo di soggetti vulnerabili, potrebbe essere opportuno, a livello di singola unità immobiliare o locale, l'implementazione di un piano di autocontrollo come indicato per le strutture appartenenti alle classi B o D (es. caso studio, Appendice E).

Per grandi edifici o complessi adibiti a luogo di lavoro, come noto ai sensi del DL.vo 81/2008 e s.m.i., con più specifico riguardo all'art. 268 e all'Allegato XLVI, dovranno applicarsi le disposizioni inerenti alla valutazione di esposizione a Legionella.

Volendo sintetizzare:

- **ove l'utenza condominiale serve unità esclusive, è fondamentale che il Condominio, anche se di classe E (ossia senza edifici o locali prioritari) valuti l'installazione di "contatori puntuali individuali" per ciascuna delle singole unità, eliminando i contatori condominiali comuni;** la formulazione non è delle più precise: si ritiene che vada interpretata nel senso che la configurazione da preferire sono le singole utenze individuali (i contatori a sottrazione vanno bene per la suddivisione delle spese, ma ai fini della sicurezza dell'acqua non sono opportuni);
- **in ogni condominio, anche se di classe E (ossia senza edifici o locali prioritari) è raccomandata la **verifica della presenza di piombo**;**
- **nelle entità condominiali grandi e nei complessi super condominiali, anche se di classe E (ossia senza edifici o locali prioritari), sono da valutare **controlli della presenza di Legionella e/o Legionella pneumophila** (a carattere biennale, in punti significativi; n.b.: è un obbligo nei luoghi di lavoro, giusta T.U. Sicurezza);** in difetto di riferimenti dimensionali ad hoc, potrebbero essere considerati prudenzialmente quelli previsti per l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore (9 condòmini, ex art. 1129 c.c.) ovvero della adozione del regolamento (11 condòmini, ex art. 1138 c.c.); diversamente potrebbe essere considerato quello previsto

per l'assemblea dei rappresentanti nelle realtà supercondominiali (60 partecipanti, ex art. 167 disp. att. c.c.) ma sono, al momento, solo tesi, non suffragate;

- sempre nelle entità condominiali grandi e nei complessi super condominiali, in particolare in caso di presenza di utenze sensibili, o in caso di esposizione di medio-lungo periodo di soggetti vulnerabili, è da valutare, a livello di singola unità immobiliare o locale, l'implementazione di un piano di autocontrollo analogamente a quanto previsto per le classi B o D (a cui accenniamo tra poco).

Edifici e locali prioritari

Passiamo invece alle prime ipotesi (edifici e locali prioritari, nel senso che rientrano nelle classi A, B, C e D di cui all'[allegato VIII](#)): come si diceva, alcuni esempi con il Condominio non c'entrano nulla (si pensi alle navi); altri esempi appaiono esulare da fabbricati condominiali (si pensi ai penitenziari); molti di essi però non sono affatto infrequenti (si pensi alle strutture ricettive e di ristorazione, o anche alle palestre; e così pure centri riabilitativi, ambulatoriali e odontoiatrici); anche se crediamo sia piuttosto infrequente che, in ipotesi, traggano l'acqua da una utenza condominiale anzichè esclusiva.

L'Istituto Superiore di Sanità ne tratta partitamente (vedasi, nelle linee guida: punto 5, pag. 43, per la classe A; punto 6, pag. 77, per le classi B e C; punto 7, pag. 87, per la classe D), riepilogando in alcune tabelle ([punto 13, pagg. 106 e ss.](#) delle Linee Guida; l'ultima tabella si riferisce alla classe E, sopra esaminata).

Esorbita dai limiti del presente approfondimento darne conto; solo per cenni:

- per la classe A (es. strutture sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali in regime di ricovero) è obbligatoria l'adozione di un **piano di sicurezza dell'acqua**, particolarmente dettagliato;

- per le classi B (es. strutture sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali non in regime di ricovero; inclusi centri riabilitativi, ambulatoriali e odontoiatrici), C (es. strutture ricettive alberghiere, ristorazione pubblica e collettiva) è obbligatoria l'adozione di un **piano di autocontrollo sull'acqua**, con controllo minimo relativo a piombo, Legionella e/o Legionella pneumophila;

- per la classe D (es. palestre e centri sportivi, fitness e benessere) è obbligatoria l'adozione non solo di un **piano di autocontrollo sull'acqua**, con controllo minimo relativo a piombo, Legionella e/o Legionella pneumophila, ma anche di un **piano di verifica igienico-sanitaria con monitoraggi**.

Come si diceva, la prima scadenza è fissata per il 12 gennaio 2029; nel frattempo, non pare dubitabile che vadano considerate quantomeno le raccomandazioni che abbiamo sintetizzato sopra in merito agli edifici e locali non prioritari.

* * *

In conclusione, abbozziamo una traccia dell'ordine del giorno della prossima Assemblea:

**) Nuova normativa sulla sicurezza dell'acqua (D.Lgs. 18/23). Ricognizione dell'impianto idrico del fabbricato ed individuazione delle reti idriche interne, nonchè dei soggetti rispettivamente gestori. Determinazione della classe di rischio e azioni obbligatorie o raccomandate. Conferimento di incarico a ditta specializzata (si allegano preventivi).*



Lente d'ingrandimento /2

Il decoro architettonico

di [Avv. Monica Marcon](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Nel corso dell'anno 2023 la Suprema Corte è ripetutamente intervenuta in tema di decoro architettonico degli edifici, dettando principi di diritto solo in parte allineati alla tradizione.

Le norme che lo richiamano

La nozione di decoro architettonico è più volte richiamata tra le norme che disciplinano la materia condominiale nel codice civile.

Al IV° comma dell'**art. 1120 c.c.** è statuito il divieto di opere innovative che "*alterino il*

decoro architettonico” dell’edificio.

L’**art. 1122 c.c.** vieta al condòmino che voglia eseguire opere su parti di proprietà o uso individuale, di arrecare “*pregiudizio*” al decoro architettonico dell’edificio.

Anche l’**art.1122 bis c.c.** prevede che l’installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l’accesso a qualunque altro genere di flusso informativo (anche da satellite o via cavo), debba in ogni caso preservare il decoro architettonico dell’edificio.

Non confondiamo l’aspetto architettonico con il decoro architettonico

Ce lo ricorda la sentenza della Corte di Cassazione n. 12644 del 10 maggio 2023.

L’**aspetto architettonico** di un edificio, che compendia le caratteristiche stilistiche visivamente percepibili, è tutelato dall’articolo 1127 c.c. (comma 3°) quale limite alle sopraelevazioni. Le opere di sopraelevazione debbono rispettare lo stile del fabbricato ed essere armoniche rispetto al preesistente complesso, senza comprometterne l’originaria fisionomia; le linee impresse dal progettista non debbono apparire, all’occhio di qualunque osservatore, gravemente compromesse. Trattasi di giudizio di merito che sfugge al sindacato di legittimità, se adeguatamente motivato. Sul punto, la Suprema Corte sposa un orientamento consolidato nel tempo (Cass. 28 giugno 2017 n. 16258; Cass. 15 novembre 2016 n. 23256; Cass. 24 aprile 2013 n. 10048; Cass. 7 febbraio 2008 n. 2865; Cass. 22 gennaio 2004 n. 1025; Cass. 7 febbraio 1998 n. 1297; Cass. 27 aprile 1989 n. 1947).

Precisa la Corte che il concetto di “aspetto architettonico” va inquadrato nell’ambito della scienza che gli è propria, l’architettura – appunto – scienza ideografica (ossia del particolare) e non nomotetica (ossia poggiante su leggi generalizzabili): “*Si tratta, perciò, di nozione che la legge configura con disposizione delineante un modulo generico, il quale richiede di essere specificato in sede interpretativa, mediante l’accertamento della concreta ricorrenza, nella vicenda dedotta in giudizio, degli elementi che integrano il parametro normativo, ponendosi sul piano del giudizio di fatto, demandato al giudice di merito...*”

“*La nozione di **decoro architettonico**, contemplata dagli artt. 1120, comma 4, 1122, comma 1, e 1122-bis c.c., e sottesa anche ai limiti di uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., attiene a tutto ciò che si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia estetica ed armonica, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità (si veda, ad es., Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398)*” (Cass. ordinanza n.30876/2022).

Il decoro architettonico non è correlato alla sola estetica del fabbricato, ma anche alle condizioni di singoli elementi o di singole parti dello stesso; esso è rappresentato dall’insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante, atta ad imprimere alle varie parti dell’edificio, nonché all’edificio stesso, nel suo insieme, una sua determinata armonica fisionomia (così A. Cirila in Immobili & proprietà, 1/2023).

La sentenza di maggio del corrente anno riconosce, invero, che le nozioni di aspetto architettonico e di decoro architettonico, pur differenti, sono “*strettamente complementari*”: “*In tema di condominio negli edifici, le nozioni di aspetto architettonico*

ex art. 1127 cod. civ. e di decoro architettonico ex art. 1120 cod. civ., pur differenti tra loro, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista”.

Nella fattispecie era stata confermata la condanna alla rimozione di un manufatto in muratura, in ferro e vetro, eretto sul terrazzo di copertura del fabbricato. Detto manufatto aveva significativamente alterato la fisionomia generale del fabbricato sia per la scelta del colore (verde) sia per i materiali utilizzati (struttura metallica composta di pannelli e montanti di colore verde, con ampie superfici vetrate) che “*lo rendono immediatamente evidente come corpo estraneo alla costruzione originale*”, tanto da renderlo “*ben visibile dalla viabilità circostante ed il suo impatto visivo è legato alla tipologia e colori dei materiali scelti nonché' alla sua volumetria*”.

La tutela del decoro prescinde da precedenti alterazioni

Ce lo ricorda la Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 16518 del 12 giugno 2023: “*...in materia di condominio negli edifici, nel valutare l'impatto di un'opera modificativa sul decoro architettonico è da adottare un criterio di reciproco temperamento tra i rilievi attribuiti all'unitarietà di linee e di stile originaria, alle menomazioni apportate da precedenti modifiche e all'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni*”.

In realtà, questo orientamento si è andato affermando in tempi recenti, perché in un passato piuttosto recente la Suprema Corte aveva escluso l'illecito quando l'estetica originaria, al momento dell'accertamento, risultasse – di fatto – già alterata per effetto di precedenti modifiche (Cass. n. 26055/2014; Cass. n. 4679/2009; Cass. 21835/2007; Cass. 16098/2003). Invero è piuttosto recente la pronuncia della Suprema Corte che ha riaffermato: “*una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro architettonico se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori*” (Cass., n.10583 del 16 aprile 2019).

La tutela del decoro prescinde dal pregio artistico dello stabile

Il concetto è ripreso dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 17920 del 22 giugno 2023.

Il decoro architettonico “*inteso quale armonia ed unità di linee e di stile*” è “*rilevante anche per i fabbricati che non rivestano particolare pregio artistico ed estetico*”.

La compromissione apprezzabile si risolve in un deprezzamento del bene, anche se non si assista allo “*stravolgimento architettonico delle facciate*”: “*Ebbene, l'alterazione architettonica delle linee decorative e del carattere estetico non necessariamente deve implicarne la radicale deturpazione, che rappresenta un quid pluris rispetto alla semplice e rilevante menomazione o deterioramento* (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 18928 del 11/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 10350 del 11/05/2011; Sez. 2, Sentenza n. 1286 del 25/01/2010; Sez. 2, Sentenza n. 16098 del 27/10/2003; Sez. 2, Sentenza n. 1800 del 28/07/1965; Sez. 2, Sentenza n. 2134 del 26/07/1962)”.

Di recente la Cassazione è tornata sul tema con l'ordinanza n.28908 del 13 ottobre 2023: *“Ai fini della tutela prevista dall'art. 1120, secondo comma, cod. civ. in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità» (Sez. 2, Sentenza n. 14455 del 19/06/2009, Rv. 608503 - 01; Sez. 2, Ordinanza n. 16518 del 12/06/2023, Rv. 668047 - 01)”*.

La tutela rafforzata del decoro prevista dal regolamento condominiale

L'ordinanza della Corte di Cassazione n. 26424 del 13 settembre 2023 ribadisce un principio consolidato: *“Le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva» (Sez. 2, Sentenza n. 1748 del 24/01/2013)”*.

Il concetto plastico del decoro

Fulvio Pironti, in un recente contributo (Consulente Immobiliare del 15 ottobre 2023) ha ricordato come la dottrina abbia ritenuto “plastico” il concetto di decoro architettonico, ossia privo di oggettività. Questa opinione non può che essere condivisa, soprattutto considerando la mutevolezza nel tempo dei gusti estetici. Ed oltre alle mode, cambiamo anche le esigenze di comfort, di abitabilità e sostenibilità energetica degli edifici. Il decoro sfugge a rigidi schematismi e come riferisce l'autore citato *“è costantemente sottoposto a rielaborazioni interpretative anche in ragione delle mutate sensibilità estetiche”*.

Individuando due veri e propri filoni interpretativi nella giurisprudenza (uno che valorizza la precedente alterazione e nega l'illecito, e uno che tutela, invece, il decoro architettonico a prescindere da precedenti sue alterazioni), Pironti arriva a sollecitare un intervento chiarificatore delle Sezioni Unite.

Dissentiamo da tale opinione nella ferma convinzione che le valutazioni di merito che ogni giudice è chiamato ad operare, allorché investito della tutela del decoro architettonico, involgono una tale molteplicità di aspetti, che sarebbe riduttivo imbrigliare l'analisi con l'affermazione di un principio di diritto che valorizzi soltanto la pregressa alterazione o le neghi, viceversa, rilevanza.



Aggiornamenti di giurisprudenza

Un importante e autorevole varco nella trattativa concezione della unicità del criterio di cassa: quel che conta è che sia assicurato il canone dell'intelligibilità (trasparenza contabile) del rendiconto

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

Merita senz'altro di essere segnalata la decisione assunta da **Cass. civ., sez. II, 9 ottobre 2023, n. 28257**, che pare introdurre un possibile grimaldello per scardinare l'acritica adesione al "criterio di cassa", criterio che secondo un certo filone della giurisprudenza di legittimità è l'unico da adottare per la redazione del c.d. bilancio condominiale. La sentenza in commento (Pres. Di Virgilio, Rel. Scarpa), per contro, adotta una differente prospettiva, affermando, in estrema sintesi, che i tre documenti contabili previsti dall'art. 1130-bis c.c. devono consentire la documentazione e l'intelligibilità del

risultato effettivo della gestione, garantendo il riscontro della corrispondenza tra detto risultato e le risultanze effettive del “bilancio”, al tempo stesso espressamente escludendo che quello di cassa sia l’unico criterio efficacemente utilizzabile.

Nel caso di specie un condomino impugnava il verbale con cui veniva approvato il rendiconto consuntivo.

La Corte di Appello rigettava il gravame proposto dall’opponente, ritenendo che:

- a. **il rendiconto approvato fosse rispettoso dei criteri ex art. 1130-bis c.c., giacché redatto secondo il principio di competenza e comprendente tutte le prestazioni effettuate dall’amministratore**, anche se fatturate e pagate dopo, fino al giorno dell’assemblea;
- b. **tutte le spese rendicontate trovavano riscontro nei documenti prodotti** e in particolare nelle fatture quietanzate;
- c. **erano ricostruibili e giustificate le singole operazioni esposte** e, in particolare, erano indicate le voci “saldo precedente”, “acconti versati”, “totali riepilogativi”.

Con l’unico motivo di ricorso il soccombente denunciava la violazione e/o falsa applicazione dell’art. 1130-bis c.c., comma 1, ovvero del “criterio contabile della cassa”, sostenendo che nel rendiconto vanno indicate solo le spese sostenute e le somme riscosse, poiché altrimenti il rendiconto ed i saldi individuali non corrisponderebbero alla situazione reale. Il criterio contabile della cassa, secondo il ricorrente, serve ad agevolare il controllo da parte dei condòmini.

Invero, questa sembrava (almeno fino all’arresto in esame) l’opzione assunta anche dalla giurisprudenza di legittimità, che, tuttavia, sembra ora mutare orientamento, superando la dicotomia cassa-competenza, per prestare adesione ad un criterio finalistico, che privilegi la funzione e lo scopo della rendicontazione contabile di cui è gravato l’amministratore, nell’ottica di rendere effettivo il controllo contabile sulla gestione dell’amministratore.

Ebbene, **non solo il ricorso è stato rigettato, ma l’iter argomentativo della Corte di Appello è stato integralmente confermato**.

La Cassazione prende le mosse dal disposto dell’art. 1130-bis c.c., che – come noto – stabilisce che il rendiconto condominiale:

- a) deve contenere 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 tutto espresso in modo da consentire l’immediata verifica;
- b) deve comporsi di un registro di contabilità, un riepilogo finanziario, nonché una nota sintetica esplicativa della gestione con l’indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti;
- c) l’assemblea può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio; i condòmini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese; le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci dalla data della relativa registrazione.

Ciò posto, la norma – ricorda la Corte – passa poi a definirne il contenuto, con particolare attenzione ai criteri di redazione, precisando che il rendiconto deve specificare le voci di entrata e di uscita, la situazione patrimoniale del condominio, nonché i fondi disponibili e le eventuali riserve.

È importante sottolineare che la definizione di questi obiettivi non è fine a sé stessa, né ha una rilevanza meramente “contabile”; un tanto, infatti, è richiesto al fine di consentire “l'immediata verifica” della rendicontazione fornita dall'amministratore.

Il fatto che il rendiconto richiami le “voci di entrata e di uscita” – prosegue la Corte – significa che esso deve documentare gli incassi ed i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed 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, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati, e non, dunque, dal solo conto cassa (cfr. Cass. n. 33038/2018: *“L'obbligo di preventiva informazione dei condomini, in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea, risponde alle finalità di far conoscere ai convocati l'oggetto essenziale dei temi da esaminare. Ne discende che, in considerazione della ratio dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto di informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera, l'amministratore non è obbligato a depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, ma è soltanto tenuto a permettere ai condomini, che ne facciano richiesta, di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile in modo tale da soddisfare il diritto di informazione della regolarità della contabilità”*).

Emerge già dalla considerazione di questi dati testuali una fondamentale connotazione del c.d. bilancio condominiale: a differenza di quello societario, che si caratterizza per essere volto essenzialmente alla parametrizzazione contabile delle singole poste, nell'ottica di ricercare un'equivalenza economica tra le stesse, quello condominiale mira, primariamente, a consentire ai condòmini di apprezzare la correttezza della gestione economica realizzata dall'amministratore e, pertanto, di approvare in modo consapevole il rendiconto predisposto (e proposto) dal professionista. Questa prospettiva fa capire la ragione fondamentale che consente alla Suprema Corte di rigettare il ricorso con cui l'opponente contestava all'amministratore di non aver seguito il criterio di competenza nella redazione del bilancio.

Ma procediamo con ordine, prendendo le mosse dal punto di partenza assunto dalla Corte e, dunque, dal rapporto tra “rendiconto” e “approvazione assembleare”.

Per la validità della deliberazione di approvazione del rendiconto condominiale:

1. non è comunque necessario presentare all'assemblea una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società;
2. è piuttosto sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (cfr. Cass. n. 1370/2023: *“In tema di condominio degli edifici, per la validità della delibera di approvazione del rendiconto consuntivo è necessario che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione. (Nella specie, la S.C. ha*

affermato la sussistenza di una obiettiva mancanza di intellegibilità dalla situazione patrimoniale del condominio nel rendiconto che non riportava un debito del condominio verso un condomino derivante da una sentenza esecutiva, con conseguente riconoscimento dell'interesse del condomino ad agire per la declaratoria di invalidità della relativa delibera di approvazione)");

3. non occorre nemmeno – dice la Corte – che entrate e spese siano trascritte nel verbale assembleare o che siano oggetto di analitico dibattito ed esame, potendo l'assemblea procedere sinteticamente all'approvazione alla stregua della documentazione giustificativa fornita dall'amministratore;
4. la documentazione allegata, tuttavia, deve dare prova delle somme incassate, dell'entità e della causale degli esborsi fatti, nonché di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito.

È evidente come, attraverso questa enucleazione, vengano individuati i **pilastri della corretta rendicontazione**, che possono esser così riassunti:

- **libertà delle forme;**
- **intelligibilità delle esposizioni contabili esposte;**
- **non necessità di indicazione delle poste contabili nel verbale;**
- **sufficienza probatoria della documentazione allegata e resa disponibile dall'amministratore.**

In sintesi – spiega la Cassazione – 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, che compongono il rendiconto, sono ispirati, da un lato, allo scopo di realizzare l'interesse del condomino a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili ivi recati dal bilancio, e, dall'altro, rispondono all'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.

Un ruolo fondamentale (ed è intuitivo il rilievo che una tale prospettiva assume, laddove si ricordi che la riforma ha definitivamente consacrato l'amministratore come "professionista", a cui è richiesta non una diligenza generica, ma quella, specifica, richiesta dalla natura dell'attività esercitata) è, per l'effetto, assegnato ai chiarimenti forniti dall'amministratore in assemblea, se adeguati a far venire meno l'interesse del condomino, il quale li abbia chiesti e ottenuti, a eventuali impugnative della deliberazione di approvazione del rendiconto in relazione ai punti oggetto dei chiarimenti.

Si tratta, dunque, per quel che riguarda la rendicontazione, di un'attività giuridicamente complessa, che ha un fine ben preciso e normativamente definito, rispetto al quale si può conclusivamente ritenere – fa intendere la Cassazione – che operi 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 – come detto – porta a disattendere la censura avanzata dal ricorrente che, di contro, aveva prospettato ragioni di invalidità della deliberazione assembleare impugnata, pressoché esclusivamente, per violazione delle norme di diritto, consistente nella dedotta illegittimità del rendiconto condominiale ex art. 1130-bis c.c., per violazione del “criterio di cassa”.

Il giudice territoriale – correttamente, rileva la Suprema Corte – aveva accertato che il rendiconto consuntivo approvato dall’assemblea era (n.d.r.: ed è questo che conta) idoneo a rendere intellegibile ai condòmini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione. Nello specifico si sottolineava che detto rendiconto era atto a fornire la prova delle singole movimentazioni, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell’entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi che consentivano di individuare e vagliare le modalità con cui l’amministratore ha eseguito il suo incarico.

E, dunque, più che correttamente i giudici del merito avevano concluso rilevando che la resa del conto doveva ritenersi adeguata rispetto ai criteri di buona amministrazione, alla stregua di una valutazione di fatto che spetta al giudice di merito e non è sindacabile in cassazione, se non ove sia omesso l’esame di un fatto storico decisivo, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, o per difetto assoluto di motivazione.

Il percorso argomentativo è riassunto nel seguente principio di diritto:

“il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-bis c.c., 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, 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 c.c., comma 2, 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 c.c., 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”.

* * *

L’esaustività e la portata sistemica della pronuncia in esame suggeriscono alcune ulteriori riflessioni.

È certamente importante l'“apertura” operata da tale decisione, soprattutto se si pensi che anche di recente – cfr. Cass. 7 aprile 2023, n. 9544 – è stata ribadita, almeno in apparenza, la contraria opzione del criterio di cassa, con riferimento all'esternazione delle voci di entrata e di uscita, ovverosia incassi e pagamenti.

Andando in (più o meno consapevole) dissenso rispetto alla decisione appena richiamata (Pres. Manna, rel. Pirari), l'ordinanza in esame afferma non solo che il c.d. criterio di cassa non è l'unico che presidia la redazione del c.d. “bilancio condominiale” (espressione che non compare in nessun lemma degli artt. da 1117 a 1139 c.c.), ma – e soprattutto – che a quest'ultimo non si deve guardare con esclusiva attenzione al criterio di relazione, bensì tenendo conto della sua “finalità ultima”: un'esposizione chiaramente intelligibile rende “consapevole ed informata” l'approvazione che i condòmini motivatamente esprimono in assemblea sulla rendicontazione resa dall'amministratore, escludendo, nel contempo, la possibilità di infondate (e strumentali) contestazioni dei medesimi condòmini.

Come già si era evidenziato, esistono delle “correzioni giurisprudenziali” (soprattutto di merito) alla rigorosa (ed il più delle volte tralattizia) applicazione di questo criterio.

Fatto si è che i giudici del merito hanno evocato (a nostro avviso più che correttamente) il c.d. “criterio misto”, ipotizzando che solo il registro di contabilità sconti il criterio di cassa, con annotazione, nei trenta giorni successivi, del dettaglio analitico dei flussi. Mentre – si afferma – più corretto (e più rispondente ai canoni di correttezza gestoria) è la rappresentazione della situazione patrimoniale (che indica le “attività”) in termini di “competenza”, in quanto criterio maggiormente rispondente alla finalità propria della rendicontazione che è quella di rendere intelligibile la gestione del condominio: entrambi gli strumenti (registro di contabilità e stato patrimoniale) possono poi essere “ricondotti ad unità” (sempre nell'ottica dell'intelligibilità) dalla “nota esplicativa” della gestione.

L'ordinanza in commento merita particolare considerazione non solo perché sovverte e vanifica questa astratta contrapposizione, ma – e soprattutto – perché sembra finalmente aprire un varco nel “muro di gomma” dietro a cui continua ad acriticamente trincerarsi la Cassazione, arroccandosi al formale richiamo del criterio di cassa (cfr., da ultimo, Cass. n. 26188/2023, che richiama a sua volta Cass. n. 10153/2011). Va dunque evidenziato proprio il fatto che l'ordinanza rigetta il gravame a mezzo del quale il ricorrente aveva impugnato la delibera assembleare di approvazione del rendiconto, adducendone l'invalidità perché era stato ratificato un “bilancio” che non era stato redatto dall'amministratore secondo il criterio di cassa. Come abbiamo visto, la Corte rigetta la doglianza, affermando che altri (rispetto a quello dell'adozione del criterio di cassa, come caldeggiato dall'opponente) devono essere i canoni sui quali valutare la conformità a legge del c.d. “bilancio condominiale”.

In altri termini, l'amministratore professionista più che della forma (esposizione delle spese secondo il canone della “cassa” o della “competenza”) si deve occupare della sostanza: quel che conta è la regolarità sostanziale della gestione e che in condòmini, chiamati appunto ad approvare il rendiconto proposto dall'amministratore, possano avere effettiva contezza della gestione concretamente realizzata dal professionista e, in vista di un'eventuale contestazione giudiziale, che tutte le movimentazioni possano essere ricostruite e analiticamente individuate.

Come pure si è già evidenziato: il mero richiamo (e l'automatica applicazione al condominio) del criterio di cassa presenta in sé qualcosa di intimamente contraddittorio. Da un lato, infatti, si considera pacifico che quello che presidia il condominio degli edifici è un complesso normativo caratterizzato dalla "specialità" normativa, dall'altro ad esso (con un parziale ricorso all'analogia) la giurisprudenza fa (o, meglio, vien oggi da dire, faceva) incondizionata applicazione di una disciplina dettata per un diversissimo contesto normativo (i canoni di redazione del rendiconto – non bilancio – condominiale, finiscono, dunque, con l'essere fatti impropriamente coincidere con quelli del bilancio societario). Ma non si considera che, proprio perché rendiconto, la volontà contrattuale che lo consacra non è quella dell'amministratore che lo redige, bensì quella dell'assemblea che approva le singole voci di spesa (e di entrata) che l'amministratore stesso indica (e, dunque, rendiconta) ai mandanti.

Per altro verso (e con pari ripetitività), si continua a far coesistere due concetti difficilmente omologabili: da una parte (e più che giustamente) la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. nn. 20006/2020 e 26188/2023) continua ad affermare la non necessità di conformare il rendiconto ai rigorosi canoni e forme che presidiano la predisposizione del bilancio societario; da altra prospettiva, tuttavia, si riafferma la necessità del rispetto del "criterio di cassa", pur affermando che quel che conta, in ultima analisi è, invece, l'intelligibilità della rendicontazione e, dunque, che il fine ultimo è quello di permettere ai condòmini di realizzare l'effettiva comprensione dell'esposizione delle poste (il che, se è vero che il "fine" prevale sul "mezzo", non impone la preventiva adozione di un rigoroso criterio di redazione ed esposizione).

Ma è proprio quest'ultimo richiamo che rende ancor più incomprensibile la consolidata (ma mai adeguatamente motivata) adesione al solo "criterio di cassa", smentito, nei fatti, alla ritenuta (necessità e) sufficienza del canone dell'intelligibilità.

Il recente arresto – come detto – sembra aprire un considerevole varco nel richiamato presidio del "criterio di cassa", a ben guardare realizzando una riconduzione ad unità dei due aspetti (tra loro contrastanti) sopra richiamati: il rendiconto, infatti, viene riportato all'ambito che gli è proprio, così come definito dall'art. 1130-*bis* c.c., superando aspetti meramente "nominalistici" quali ben possono essere qualificati i criteri di esposizione concretamente adottati per la sua redazione.

Certamente significativo è il rigetto del ricorso che si fondava esclusivamente sul mancato rispetto, da parte dell'amministratore, nella redazione del "bilancio", del "principio di cassa" (il che – a infondato opinamento del condòmino – avrebbe determinato l'invalidità della delibera di approvazione del bilancio stesso, tesi clamorosamente disattesa dal Collegio), ma è, a nostro avviso, ancor più significativo che il rigetto del gravame (e l'affermazione della correttezza del comportamento dell'amministratore) si ancori all'acclarato rispetto di due affermazioni parimenti fondanti: quella della non necessità del rispetto di "rigorose forme", quali quelle proprie del c.d. bilancio societario (il che non consente, perciò, di spiegare, sotto il profilo della compatibilità logica, il solo richiamo al canone della "cassa"), a sua volta accompagnato a quella della necessaria sufficienza del rispetto dell'ulteriore canone dell'"intelligibilità" dell'esposizione delle voci di entrata e di uscita.

Il che sembra portare la Corte a ricondurre la rendicontazione nello specifico ambito che le è proprio e che il professionista, nel rispetto dei principi esposti nell'art. 1130-bis c.c., è libero di determinare, senza la "spada di Damocle" dell'invalidità, sol per il mancato rispetto di un requisito formale (*rectius*, di un altrettanto formale criterio) di redazione. Sembra dire la Corte, appunto rigettando il ricorso che lamentava il mancato rispetto del criterio di cassa, che quel che conta non è con quale "modalità" il "bilancio" è redatto (e tantomeno che l'unico canone effettivamente valorizzabile nella redazione è quello di cassa), bensì il fatto che la rendicontazione delinei in modo concretamente "intelligibile" l'esposizione della gestione contabile del condominio, in particolare l'indicazione delle singole voci di entrata ed uscita. Come questo effettivamente avvenga (e come venga raggiunto il fine ultimo prefigurato nell'art. 1130-bis c.c. e negli strumenti contabili colà richiamati) è, dunque, rimesso non al rispetto "nominalistico" di specifiche e predefinite forme di redazione, bensì alla parimenti specifica "professionalità" dell'amministratore, il quale si deve preoccupare, *in primis*, che le indicazioni da lui fornite risultino "comprensibili" per i condòmini. A differenza di quanto (implicitamente) ritiene il ricorrente, la professionalità dell'amministratore non può essere costretta nell'esclusivo rispetto di formule astratte (criterio di cassa, piuttosto che di competenza, o viceversa), dovendo, di contro, essere rivolta al rispetto (ed alla realizzazione) di uno specifico fine che è, appunto, quello di essere idoneo a rendere intellegibile ai condòmini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova delle singole movimentazioni, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi. Che ciò avvenga adottando il criterio di redazione di cassa o con l'adozione di altro criterio non rileva: è il fine che va effettivamente garantito e non la forma.

Su un canone "astratto" di esposizione, la Cassazione sembra essersi resa conto – oseremmo dire finalmente – che deve prevalere il criterio finalistico dell'intelligibilità, connaturato ad una attività di rendicontazione, che il condòmino non può quindi contestare per la mancata redazione secondo il criterio di cassa, essendogli consentito unicamente di dolersi della mancata "intelligibilità" delle singole voci di spesa e di contabilità in genere. Ma, all'evidenza, se tale (finalistico) requisito è rispettato, ogni altra questione diviene irrilevante (e, in primo luogo, il criterio con il quale il "bilancio" è redatto), tutto risultando rimesso (ancora una volta, sotto il profilo dell'intelligibilità) alla specifica professionalità dell'amministratore, il quale non può ritenersi vincolato a questo o quel criterio di redazione, e tantomeno – come ha affermato la Cassazione – a quello "di cassa".

Il che, del resto, trova un espresso riscontro normativo nella novella del 2012, che evidenzia e nei fatti rimarca (n.d.r.: è noto che è stata disattesa dal legislatore l'ipotesi di configurare il condominio come persona giuridica) la diversa "finalità" del condominio (governo dei beni e dei servizi comuni, finalisticamente strumentali all'esistenza ed al godimento delle proprietà solitarie) rispetto alla società (connotata da un innegabile caratterizzazione di imprenditorialità, in quanto volta al perseguimento di un "utile").

Una tale, ancorché parziale, assimilazione non è giustificata, se solo si pensa alla diversa funzione del "bilancio" nei due enti. Quello societario, infatti, si sviluppa nella prospettiva dell'economicità e della continuità della gestione (nonché del collegamento tra i vari esercizi); quello condominiale, invece, si muove nell'orbita dell'annualità ed è dunque non è presidiato (a tacer d'altro) dal canone della continuità. Tant'è vero che le eventuali

eccedenze (attive o passive) sono definite dall'assemblea (ed irreversibilmente definite) in sede di approvazione, essendo specificatamente richiesto ai condòmini di pronunciarsi "sull'impiego dell'eventuale residuo attivo". Il che rende evidente non esservi, a differenza di quanto avviene in ambito societario, un vero e proprio "riporto" o "principio di continuità", bensì, unicamente, un consolidamento contabile riferito al singolo esercizio del debito/credito risultante a capo di ciascun condomino al termine dell'esercizio stesso, che concorre a costituire un'autonoma posta contabile. Con le parole del giudice di legittimità (Cass. 15 febbraio 2021, n. 3847), *"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... 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)"*.

Compete, pertanto, ai "professionisti" dell'amministrazione condominiale ulteriormente ampliare il varco aperto da questa decisione, rafforzando il canone dell'intelligibilità finalistica del "bilancio": il cantiere è aperto, ma non si potrà non considerare che dopo la decisione in commento la rigorosa opzione del (solo) criterio di cassa comincia certamente a "mostrare le corde".