

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.10.2024

IL FONDO /

**L'amministratore immobiliare tra professione e mandato
di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto**

ETICA ED ESTETICA /

**La durata del mandato dell'amministratore di immobili
di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto**

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

**Trasferimenti di proprietà di unità in condominio: la
dichiarazione dell'amministratore - SECONDA PARTE
di Avv. Alvise Cecchinato**

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

**La delibera che esonera l'amministratore da responsabilità
di Avv. Monica Marcon**

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

**In tema di fondo cassa e annualità della gestione (Cass. civ., sez.
II, 5 settembre 2024, n. 23893)
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

L'amministratore immobiliare tra professione e mandato

di [Avv. Maurizio Voi](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

L'amministratore d'immobili è un professionista intellettuale con una sua "specificità" data dalla complessità e tecnicità dei saperi che sono anche valutativi ed intellettuali e lo inquadrano in una "nuova autonoma figura professionale" il cui riferimento normativo è l'art.1 della legge 4/2013 sulle professioni non regolamentate in albi o elenchi.

E', in estrema sintesi, quanto emerso dalla approfondita relazione giuridica d'apertura del prof. Vincenzo Putorti, dell' Università di Firenze, al convegno giuridico su "l'amministratore tra professione intellettuale e mandato" tenutosi il 18 ottobre a Verona.

Ma prima il Presidente Nazionale, Francesco Burrelli, ha tratteggiato l'amministratore del

futuro tra gestione e nuove competenze che il mercato richiede.

In un perfetto accordo, ma senza un confronto preliminare, le relazioni che si sono susseguite hanno analizzato i molteplici aspetti della professione con un approccio accademico - dottrinario di alto livello scientifico in una dialettica a volte di critica costruttiva con la giurisprudenza.

E dei risultati emersi il Centro Studi del Veneto ne è estremamente grato ritenendo che siano state poste le basi per un nuovo studio del diritto di condominio.

I principi ed i valori costituzionali del lavoro autonomo ed il particolare "tipo" di contratto di amministrazione immobiliare pongono così una serie di interrogativi sulla durata dell'incarico di amministrazione, del rinnovo – conferma, le cui complesse questioni giuridiche richiedono ancora una profonda meditazione anche se è emerso che la scelta della "stabilità del rapporto", forse va compiuta a monte; (prof. Riccardo Mazzariol, Università di Padova). Ma la conferma tacita, quanto meno nei primi due anni di contratto, è comunque dettata da una ragione professionale che si lega con la competenza e diligenza dell'amministratore nella conoscenza dell'immobile da adottare in autonomia, nonché suggerire ai propri clienti le corrette decisioni gestorie.

Così entrano prepotentemente in campo gli inesplorati principi, nell'agire dell'amministratore immobiliare, della diligenza e della prudenza nell'individuare le scelte adeguate per i propri amministrati, che in caso di inadempimento, subiscono il più elevato grado di responsabilità previsto dall'art. 1176 II° comma del codice civile (avv. Luigi Salciarini). Un campo nuovo che costringe guardare oltre le ipotesi di revoca giudiziaria, e dove non si rivengono precisi arresti giurisprudenziali.

Il professionista che entra in rapporto con le Società di Gestione del Risparmio, una piattaforma finanziaria che raccoglie varie tipologie di immobili, ne cura la gestione per creare profitto agli investitori, deve approcciarsi alla governance dei fondi immobiliari con un "dialogo" professionale "molto alto" (Michele Stella, amm.re delegato Polis SGR) poiché l'attività del fondo è quella di sviluppare il miglioramento e quindi la valorizzazione dello stesso con un'attenta analisi dei bilanci.

Nel pomeriggio, sotto l'attento coordinamento del dott. Pasquale D'Ascola, Primo Presidente aggiunto della Corte di Cassazione, l'analisi del dott. Alessandro Bernes, ricercatore dell'Università Cà Foscari di Venezia, ha fatto comprendere come ci sia ancora molto da approfondire sul "soggetto" condominio anche come consumatore e quindi l'estensione ad esso della tutela consumeristica; da qui il ruolo dell'amministratore, venendo a suggerire un approccio di interposizione gestorie nei contratti che riguardano il condominio.

La complessità degli obblighi in capo all'amministratore incide sulla valutazione della colpa in caso di inadempimento e quindi di danni e, il dott. Stefano Gatti, ricercatore dell'Università di Verona, ha scandagliato con approfondite analisi il canone della "buona fede" e della competenza anche nell'esecuzione delle delibere dell'assemblea. Infine, il dott. Stefano Gatti, ha evidenziato le nuove responsabilità in relazione agli adempimenti privacy e l'impostazione del Garante.

L'avv. Luigi Salciarini ha poi illustrato con precisione tecnica la struttura del procedimento di revoca giudiziaria dell'amministratore e le ipotesi in cui è chiamato a decidere il

Tribunale in sede di Volontaria Giurisdizione.

L'avv. Andrea Andrich, componente del Centro Studi Regionale ANACI del Veneto nonché Presidente dei Probiviri regionali ha scandagliato il concetto del' equo compenso per l'amministratore immobiliare enucleando importanti spunti provenienti dalla nuova legge n.49 del 2023 e se anche lo scopo del provvedimento è quello di assicurare al professionista un compenso commisurato al valore della prestazione e rafforzarne la tutela nel rapporto contrattuale con specifiche imprese, che per natura, dimensioni o fatturato, sono ritenute contraenti forti, autorizza una riflessione anche per la professione dell'amministratore immobiliare specialmente in relazione al numero dei condomini amministrati.

Alla fine abbiamo tutti concluso che il CSR ha posto delle nuove fondamenta per la ripresa degli studi giuridici necessità che è stata anche portata all'attenzione della giurisprudenza.



Etica ed estetica

La durata del mandato dell'amministratore di immobili

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

A latere del pregevole convegno promosso da Anaci Veneto il 18 ottobre u.s., da "interessato", mi soffermo sulle considerazioni del prof. Mazzariol che ha trattato questo tema che un po' tormenta anche noi professionisti e non solo gli operatori del diritto che ci assistono quotidianamente.

Partiamo dalla legge 220/2012.

E' stato il primo argomento di discussione dopo la sua emanazione.

Allora ci si è sentito dire che il dubbio verteva se un anno o un anno più un anno.

Anaci Veneto, tramite il direttore del Centro studi di allora, Paolo Alvigini, si è prodigata a smentire l'annualità anche in contrasto con le prime tesi del Centro studi Nazionale, sposando, almeno la durata biennale se in assenza di modifiche al compenso.

E' bastata la semplice lettura del testo dell'articolo 1129 c.c. per capirlo.

E' stata una brezza per chi, ogni anno, doveva rimettere il mandato e sentirsi rinnovare da una assemblea spesso in attesa di tale momento per dire la propria rispetto, non tanto all'operato, ma quanto al soldo "inutilmente" percepito dall' Amministratore.

Il Centro studi del Veneto e alcuni componenti del Centro studi Nazionale, avevano intravisto una interpretazione più ampia dell'articolato di legge che poteva favorire una strada più coerente con lo sviluppo "interiore ed esteriore" della professione, anche in virtù delle numerose incombenze imposte dalle nuove normative emanate dai governi.

Dette interpretazioni sono frutto di letture "antiche" (anni 60) in cui si definiva la durata del mandato "sine die".

Cito Salis che nel 1959 pubblicava "Gli edifici in condominio" e già allora vedeva nella volontà del legislatore una durata del mandato che andava interrotta dal mandatario su espressa richiesta e non come obbligo annuale.

La Legge 220/2012, nel superare il limite dell'art. 66 Disp. Att. C.C. per la richiesta di convocazione di assemblea straordinaria, vede, tra le "gravi irregolarità" dell'Amministratore, l'omessa convocazione su richiesta anche di un solo condomino, per la revoca del mandato.

Da qui lo spunto, per alcuni professionisti, di valutare la durata "sine die": consapevoli dei rischi che questo comporta e adottando le contromisure necessarie, ma caso per caso.

L'esperienza di questi "pochi" professionisti ha determinato una pacifica convivenza con i soggetti amministrati, stante il qualificato rapporto fiduciario, ma anche perché, in forma molto pratica, le due parti, che hanno sottoscritto il famoso "contratto ad Amministrare" elaborato da Anaci Veneto con Paolo Alvigini, Sebastiano Barbassi e chi scrive, prevede il rispetto del disposto della legge 220/2012, prevede che l'aumento del compenso sia confermato in forma espressa tra le parti e prevede che la durata possa essere pluriennale sempre nel rispetto delle volontà assembleari.

Quei pochi sono dei pionieri ancora, perché dopo oltre 60 anni di pratica diversa, l'Amministratore di Immobili teme le conseguenze che giustamente paventano gli studiosi del diritto.

Serve ora avere "coraggio", sia da parte nostra come professionisti del settore, sia da parte di chi ci coadiuva nell'interpretare le norme.

Il Coraggio, sta nel determinarsi verso il concetto del "sine die".

Sta nel produrre come centro studi un documento che consenta agli Amministratori di presentarsi in assemblea con un supporto di idee tali da convincere i condomini più recalcitranti a capire che basta un condomino che chieda la convocazione di assemblea per la revoca del mandato e l'assemblea verrà convocata senza indugio e disporrà nel merito, così da far sentire tranquilli tutti quei consumatori che si possono sentire vessati da una clausola di questo tipo.

Sta nel l'affermare che l'unico professionista in Italia che ha l'obbligo annuale di sottoporsi all'esame in presenza nel c.d. "DM 140" è l'Amministratore di Immobili e che il condomino DEVE pretendere l'esibizione dell'attestato così da garantire la regolarità del 71 bis disp. Att. C.C. così da garantire l'operato e l'appartenenza ad un organo associativo riconosciuto che, nel caso di comportamenti non corretti, può agire ed intervenire a Sua tutela.

Si otterrebbero 2 risultati.

Il primo: l'Amministratore si qualifica da sé, altrimenti continuerebbe a sottostare ad una condizione lavorativa non coerente con la continuità necessaria per svolgere adeguatamente il mandato.

Il secondo: Anaci ne uscirebbe come ente di garanzia e, avendone tutte le caratteristiche, come interlocutore privilegiato nei confronti dei consumatori e delle istituzioni.

L'obiettivo sarebbe quello di instaurare una forma volontaria di prassi che, se argomentata con la necessaria convinzione dagli operatori del diritto vicini ad Anaci, in un tempo ragionevole, potrà finalmente stabilire che il mandato risponda al concetto "sine die" rispetto alla durata.

Come sempre STA A NOI operatori del settore, a noi Amministratori di Immobili avere il coraggio di intraprendere questa strada.

Concludo, opportunamente, dichiarando che queste sono considerazioni dovute all'esperienza diretta, sono e restano dei suggerimenti che possono essere condivisi o meno, pur essendo argomenti su cui si discute da oltre dieci anni e che, a mio avviso, è giunto il momento di andare oltre.

GUARDANDO AVANTI



Lente d'ingrandimento /1

Trasferimenti di proprietà di unità in condominio: la dichiarazione dell'amministratore - SECONDA PARTE

di [Avv. Alvise Cecchinato](#)

Capita frequentemente che all'amministratore di condominio venga chiesto di rilasciare una dichiarazione sulla situazione dei pagamenti di una singola unità, in vista del trasferimento della proprietà su di essa.

In particolare dal notaio incaricato dalle parti di un rogito (essendo ad esempio l'immobile oggetto di contratto di compravendita); e anche dal perito incaricato dal giudice della stima (essendo ad esempio l'immobile oggetto di procedura di espropriazione).

Una recente pronuncia (Cassazione Civile sez. II 19.3.24 n. 7260) offre l'occasione di

approfondire l'argomento, che presenta aspetti di delicatezza potendone derivare responsabilità.

Nel precedente contributo abbiamo ricordato la previsione di legge e fatto il punto delle regole sulla responsabilità in solido nel pagamento delle spese condominiali tra precedente e nuovo proprietario; nel presente esaminiamo il contenuto della sentenza citata, e cerchiamo di fornire qualche suggerimento.

La puntualizzazione della giurisprudenza

Nel caso deciso da Cassazione Civile sez. II 19.3.24 n. 7260 si faceva questione della responsabilità solidale a carico dell'acquirente in caso di trasferimento della proprietà sull'unità (nel caso di specie l'acquisto era avvenuto in dipendenza di aggiudicazione forzata conseguente a procedura esecutiva).

Gli Ermellini ricordano che tale norma *pone a carico dell'acquirente un'obbligazione solidale, non "propter rem", ma autonoma, in quanto costituita "ex novo" dalla legge esclusivamente in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria del condominio, su cui incombe l'onere di provare l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente*, e osservano quindi che della previsione di legge sul rilascio da parte dell'Amministratore di Condominio della attestazione in oggetto, sulla situazione dei pagamenti e sulle eventuali liti, *può avvalersi il condòmino acquirente*.

Ciò posto, la pronuncia afferma anzitutto che *la eventuale inottemperanza di tale obbligo da parte dell'amministratore costituisce grave irregolarità ai fini della eventuale revoca giudiziale*, essendo ciò specificamente stabilito (art. 1129 c.c., comma 12, n. 7, laddove si menziona appunto *l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9)*: i nn. 6 e 7 hanno per oggetto, rispettivamente, la tenuta del registro di anagrafe e sicurezza e la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità; il n. 9, come detto, ha per oggetto il rilascio della attestazione di cui stiamo parlando).

La pronuncia afferma altresì, d'altro canto, che *la eventuale inottemperanza di tale obbligo da parte dell'amministratore non incide sull'accertamento giudiziale della fondatezza della pretesa creditoria azionata dalla gestione condominiale*: precisando, a motivazione del principio, che un tanto consegue al dato che *la consegna dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti non costituisce presupposto per la liquidità, la esigibilità e la prova della morosità da riscuotere*.

E aggiungono, al riguardo, che la previsione del dovere di fornire l'attestazione *obbliga, piuttosto, l'amministratore ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea*; mentre, si badi, il condòmino *in ogni caso non può sottrarsi al pagamento delle spese relative eccedendo la mancata disamina della documentazione contabile*.

Dal che si desume che l'attestazione, a ben vedere, di contro a quanto la terminologia usata per definirla farebbe ragionevolmente credere (il verbo "attestare" rimanda ad una dichiarazione resa a pena di personali responsabilità), non ha in effetti una valenza probatoria assoluta, e tantomeno una valenza liberatoria (non solo in ragione del fatto che per l'esercizio in corso il bilancio preventivo potrà naturalmente subire variazioni in sede

di rendiconto consuntivo, ma anche in caso di errori, sempre possibili, di cui eventualmente potrebbe essere chiamato a rispondere l'Amministratore, ferma restando però la creditoria del Condominio corrispondente alla realtà dei dati contabili della gestione).

E' quindi assolutamente improprio parlare, relativamente alla dichiarazione in questione, di liberatoria: rispetto al condominio, qualunque contenuto essa abbia, in ipotesi incompleto o addirittura sbagliato, non libera affatto, nè il precedente proprietario nè il nuovo.

Questo però non significa che possa essere rilasciata con superficialità e leggerezza: se quanto sopra esclude, a ben vedere, il rischio di recare danno al condominio (che mantiene integri i suoi diritti, ove anche, appunto, per errore fosse stata attestata l'inesistenza di pendenze invece invece sussistenti, o pendenze per importi minori del reale), è comunque configurabile una responsabilità (in particolare nei confronti della parte della comproavendia la quale riesca a dimostrare che, se avesse conosciuto esattamente la situazione contabile, non avrebbe concluso il contratto di compravendita o, più verosimilmente, l'avrebbe concluso a diverse condizioni).

* * *

Passiamo, infine, a qualche suggerimento.

**- ove la richiesta non provenga personalmente da partecipante al condominio:
occorre sempre richiedere e conservare delega sottoscritta;**

**- sulla attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali:
occorre essere precisi nel riferire lo stato dei pagamenti ad un determinato esercizio contabile: per fare un esempio, specificando che, per l'esercizio in corso, corrispondente all'anno solare (in ipotesi, il 2024: 1.1.2024-31.12.2024), ovvero sfalsato da esso (e, in questo caso, indicandolo), il bilancio di previsione, inglobante il residuo del bilancio consuntivo dell'esercizio precedente (nell'ipotesi, il 2023: 1.1.2023-31.12.2023), la quota a carico dell'unità N era pari ad Euro €.€€€,€€ (di cui Euro €.€€€,€€ per bilancio di previsione ed Euro €.€€€,€€ per eventuale residuo a consuntivo dell'esercizio precedente), con scadenza GG/MM/AAAA (o più rate, di pari importo o di diverso importo, con relative scadenze), risulta in tutto o in parte pagata (o, delle più rate, risultano in tutto o in parte pagate);**

è opportuno precisare (per quanto sia implicito) che il bilancio di previsione a consuntivo potrà variare, e quindi si potrà verificare una differenza a debito, o a deconto dell'esercizio successivo;

è opportuno precisare (tenuto conto della consolidata giurisprudenza sulla peculiarità della maturazione delle spese straordinarie) se i dati di bilancio indicati comprendono o meno spese straordinarie, e se sono state deliberate spese straordinarie non ancora eseguite e/o comunque non ancora inserite a bilancio, in tutto o in parte;

- sulla attestazione relativa alle eventuali liti in corso:

la terminologia deve essere precisa, per cui è opportuno che il testo venga predisposto dal legale che assiste il condominio.



Lente d'ingrandimento /2

La delibera che esonera l'amministratore da responsabilità

di [**Avv. Monica Marcon**](#)

Quando si profila all'orizzonte della gestione immobiliare la necessità di manutenzioni straordinarie, spesso legate all'onere di adeguamento dell'impiantistica agli standard di sicurezza, gli amministratori si trovano ad affrontare le solite note problematiche.

Per un verso costoro sono impediti ad agire d'iniziativa, giacché lo spazio di manovra autonomamente gestibile è racchiuso nel perimetro dell'art. 1135 c.c.: anche nel caso dell'urgenza è loro concesso di eseguire soltanto opere minimali, strettamente necessarie a preservare nell'immediato l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. In buona sostanza gli amministratori sono legittimati ad eseguire solo quelle opere che non possono attendere neppure lo spazio temporale della convocazione assembleare straordinaria.

Per altro verso, sono a tutti note le dinamiche che regolano le assemblee condominiali a fronte della necessità di costituire consistenti provviste economiche: i condòmini sovente scelgono la direzione dell'“attendismo”.

In questi contesti l'amministratore diligente null'altro può fare che inserire tra i temi di discussione le problematiche di cui si è detto e spronare l'assemblea a adottare le necessarie soluzioni, illustrando i rischi connessi alla protratta inerzia.

Purtuttavia l'amministratore può trovarsi di fronte a consessi assembleari recalcitranti a risolvere i problemi e disponibili, piuttosto, ad adottare una delibera di esonero da responsabilità in suo favore.

È doveroso interrogarsi circa la validità di una delibera di questa portata, per comprendere se gli amministratori possano riposare tranquilli e fiduciosi di andare indenni da conseguenze pregiudizievoli nell'ipotesi di accadimenti dannosi conseguenti all'inerzia.

Giova richiamare l'attenzione sulla pronuncia del Tribunale di Aosta (del 28 giugno 2022, n. 223) che ha ritenuto **nulla la delibera** con la quale l'assemblea aveva approvato - all'unanimità dei presenti - di tenere chiuse le autorimesse (non in regola con la normativa antincendio), prevedendo la possibilità di accedervi mediante richiesta all'amministratore, ed aveva deliberato l'esonero del già menzionato amministratore da responsabilità sia in sede sia civile che penale.

Secondo il giudice la questione dell'adeguamento delle autorimesse doveva essere posta all'ordine del giorno e discussa. Solo nell'eventualità della mancata approvazione delle opere poteva essere disposta la chiusura delle autorimesse. Nella fattispecie esaminata, invece, l'assemblea aveva direttamente deciso per la chiusura dei locali senza deliberare alcunché in punto di esecuzione delle opere di adeguamento. Questa deliberazione costituiva, a parere del Giudicante, un'illegittima limitazione dei diritti individuali di utilizzo delle proprietà esclusive.

In ogni caso per il Tribunale di Aosta, la decisione dell'assemblea di esonerare l'amministratore dalle proprie responsabilità avrebbe esorbitato dalle competenze dell'organo collegiale e per tale motivo doveva ritenersi radicalmente ed irrimediabilmente nulla.

Inevitabile il richiamo alla nota pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione n.4806/2005: *“sono da ritenersi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'Assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto”*.

Sotto il profilo penale è facilmente intuibile come la posizione di garanzia rivestita dall'amministratore involga precisi doveri e conseguenti responsabilità che non possono venir meno per effetto delle determinazioni dell'autonomia privata.

Diversamente, il risarcimento del danno per la responsabilità civile, sostanziandosi in un diritto di credito, rientra nel novero dei diritti disponibili e ben potrebbe essere rinunciato da parte dei soggetti astrattamente legittimati a farlo valere. Per soggetto intendiamo il singolo condòmino, di talché l'eventuale delibera dell'assemblea che decidesse di evitare

all'amministratore l'azione di responsabilità non varrebbe ad impedire la possibilità di agire per gli assenti o i dissenzienti.

Nel rapporto obbligatorio che si instaura tra i condòmini e l'amministratore, non può ritenersi valido un preventivo e generalizzato esonero da responsabilità rispetto agli obblighi connaturati all'espletamento dell'incarico ad amministrare, oramai ritenuto contratto dotato di una sua tipicità.

In materia di prevenzione incendi, ad esempio, integra fattispecie penalmente rilevante la condotta dell'amministratore che abbia omissso le attività dovute, quale la richiesta di rinnovo periodico della conformità dell'impianto: in un recente caso trattato dalla Suprema Corte, è stato confermato il profilo della colpa in capo all'amministratore che pure si era trovato a gestire una situazione di pregressa irregolarità, attivandosi per sanarla (Cass. Pen. Sez. III, 8.5.24 n. 33114).

Le norme che attengono alla sicurezza degli immobili non sono convenzionalmente derogabili: esonerare l'amministratore da responsabilità per consentirgli di omettere attività obbligatorie, dettate principalmente a tutela della vita e della salute dei cittadini, contrasta con l'ordine pubblico.

E come abbiamo visto, le citate Sezioni Unite della Cassazione annoverano le delibere adottate in contrasto con l'ordine pubblico tra quelle sanzionate con la nullità.

Del resto, nella disciplina delle obbligazioni vi è una norma di carattere generale, l'art. 1229 c.c. secondo la quale *"E' nullo qualunque patto che escluda o limiti preventivamente la responsabilità del debitore per dolo o per colpa grave. È nullo altresì qualsiasi patto preventivo di esonero o di limitazione di responsabilità per i casi in cui il fatto del debitore o dei suoi ausiliari costituisca violazione di norme di ordine pubblico."*

Ma di quale responsabilità stiamo parlando?

A ben vedere, proprio nei casi in cui l'ordinamento attribuisce all'amministratore una "posizione di garanzia", non gli riconosce un corrispondente e valido potere di attivazione. Laddove servano opere di manutenzione straordinaria per l'adeguamento degli edifici agli standard di sicurezza, l'approvazione degli interventi compete all'assemblea e non rientra tra i compiti dell'amministratore conferire incarichi a tecnici o ad imprese. È fatta salva l'urgenza, ma - come s'è visto - è problematica in sé l'individuazione delle situazioni di urgenza e, in ogni caso, sono limitati i poteri di azione e sostanzialmente azzerati i poteri di spesa.

Andrebbe forse valorizzata la provocatoria proposta di chi ipotizzava come doverosa la denuncia all'Autorità Giudiziaria, ad opera dell'amministratore, dell'inerzia o della trascuratezza dei condòmini in tema di sicurezza degli edifici.

Ferma restando l'invalidità della delibera di esonero da responsabilità, si tratta di comprendere quali oneri non possono essere assolutamente disattesi dall'amministratore. In caso di attività che rientrino nell'orbita dei doveri e delle attribuzioni previste dal legislatore a carico dell'amministratore, non vi sono delibere di esonero da responsabilità che possano reggere al vaglio di legittimità. Al più, potrà risultare tranquillizzante la delibera, adottata dall'unanimità dei condòmini, di rinuncia all'azione di responsabilità verso l'amministratore.

In tutti gli altri casi l'amministratore potrà andare indenne da conseguenze solo se l'Autorità Giudiziaria potrà verificare che egli ha adempiuto agli oneri di informativa, ove possibile ha interdetto la fruizione degli spazi irrispettosi dei presidi di sicurezza, ha inserito costantemente le problematiche all'ordine del giorno nelle convocazioni assembleari e non ha mai avuto dai condòmini mandanti le delibere favorevoli ed i fondi necessari.



Aggiornamenti di giurisprudenza

In tema di fondo cassa e annualità della gestione (Cass. civ., sez. II, 5 settembre 2024, n. 23893)

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Abstract

La Suprema Corte approfondisce alcune questioni in tema di fondo cassa e annualità della gestione.

* * *

La recente **Cass. civ., sez. II, 5 settembre 2024, n. 23893**, affronta una serie di tematiche piuttosto interessanti.

I condòmini attori chiedevano l'annullamento di una delibera assembleare *“perché approvata nonostante l'omesso invio del prospetto del bilancio consuntivo e la mancata indicazione, nei documenti presentati in sede assembleare, di tutti gli elementi essenziali del bilancio, lamentando che l'amministratore non aveva prodotto i giustificativi delle spese effettuate nell'annualità di riferimento”*.

Il Tribunale annullava la delibera nella parte in cui l'assemblea aveva deliberato di utilizzare il relativo residuo attivo nell'esercizio successivo, istituendo un fondo cassa.

Il Condominio proponeva appello e il giudice del gravame riformava integralmente la decisione di primo grado affermando:

1. che *“l'istituzione di un fondo cassa per le spese ordinarie rientrava nel potere discrezionale dell'assemblea, non sindacabile dal giudice, e la relativa deliberazione non pregiudicava l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio o il loro diritto proporzionale al riaccredito (o scomputo) delle somme, non essendo necessario nella convocazione dell'assemblea l'inserimento dell'argomento relativo all'istituzione del fondo cassa qualora prevista dall'approvazione del rendiconto”*;

2. che *“non sussisteva l'obbligo per l'amministratore di allegare all'ordine del giorno la documentazione giustificativa del bilancio, essendo questi tenuto soltanto a consentire ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione o estrarne copia a loro spese, richiesta che non era stata mai avanzata”*;

3. che *“la contabilità presentata dall'amministratore non deve essere redatta redigere con forme rigorose analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, dovendo semplicemente rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita con le relative quote di ripartizione, in modo da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, delle entità e delle causali degli esborsi fatti”*;

4. che, in concreto, *“dal libro giornale in atti e dalle tabelle di ripartizione pertinenti al bilancio spese consuntivo - bilancio spese preventivo fosse possibile verificare puntualmente ogni voce di entrata e di uscita, non occorrendo la redazione dello stato patrimoniale, avuto riguardo alle modalità di redazione del rendiconto in ambito condominiale”*.

La Suprema Corte conferma integralmente la decisione di appello, delineando interessanti profili di ordine sistematico.

A) Sulla questione del fondo-cassa e dell'utilizzo del residuo di gestione

Il Giudice di secondo grado – rileva la Corte – ha argomentato in modo chiaro che l'assemblea aveva il potere discrezionale di deliberare circa l'utilizzazione di un avanzo di gestione (salvo un eventuale eccesso di potere) e che non occorreva inserire all'ordine del giorno la costituzione del fondo cassa, essendo sufficiente che fosse prevista l'approvazione del rendiconto (era onere del singolo, peraltro, richiedere all'amministrazione il rilascio di copia dei giustificativi di spese, richiesta che, nel caso di specie, non era stata avanzata).

Il ricorrente sbaglia laddove afferma e presuppone che l'assemblea che istituisca il fondo cassa debba obbligatoriamente prevedere il riaccredito delle somme quale unica modalità di impiego o che debba specificare quali somme, su quei residui, competano ai singoli, in modo da rendere verificabile la successiva compensazione.

Invero, accertata la piena intellegibilità del bilancio con l'analitica indicazione delle entrate e delle uscite con le relative causali, può procedersi alla regolazione dei rapporti di dare e avere allorquando, nell'esercizio successivo, sia deliberato l'impiego dei fondi e adottato il corrispondente criterio di riparto della spesa.

Non è quindi richiesta l'espressione in cifre delle somme spettanti a ciascun comproprietario a pena di annullabilità, essendo possibile stabilirne l'entità e procedere alle opportune verifiche sulla correttezza della successiva compensazione sulla base della documentazione contabile pienamente esplicativa (richiamiamo, a conforto, Cass. civ., sez. II, 2 settembre 2022, n. 25900/2022).

B) Sotto il profilo delle modalità di redazione del bilancio: è ribadito il discrimen dell'intelligibilità

Né merita censura – ribadisce la Cassazione – la decisione di merito che ha affermato la legittimità della delibera di approvazione, ribadendo la piena corrispondenza ai canoni legali del “bilancio”.

E infatti:

- è principio consolidato quello secondo cui il bilancio non doveva essere redatto in forme rigorose, essendo – nella specie – garantita l'intelligibilità delle voci di entrata e di uscita con le relative causali mediante l'annotazione di tutte le spese e delle entrate con le tabelle di ripartizione per il consuntivo 2010 e il preventivo 2011;
- l'omessa allegazione dei documenti poteva avere un qualche rilievo solo nel caso in cui (non ricorrente in concreto) i ricorrenti avessero richiesto l'esame e il rilascio di copia dei documenti stessi;
- l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio, essendo tenuto a permettere ai condòmini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, gravando su questi ultimi l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha consentito di esercitare detta facoltà.

C) Sull'annualità della gestione

La previsione di un fondo cassa alimentato con le anticipazioni da parte dei condòmini o con l'accantonamento di eventuali entrate è, sotto tale riguardo, del tutto legittima e non viola la necessaria dimensione annuale della gestione condominiale (cfr. Cass. civ., sez. II, 25 giugno 2020, n. 12638, secondo cui “*Al fine di assicurare alla collettività condominiale di poter far conto su di una liquidità economica per far fronte ai maggiori oneri economici futuri, l'assemblea può autorizzare l'amministratore a richiedere ai condòmini l'incasso della rata di acconto concernente la gestione successiva dell'anno*”).

In concreto, la reale finalità della delibera era di assicurare alla collettività condominiale, gestita dall'amministratore, la disponibilità di liquidità economica per far fronte ai maggiori oneri economici che si sarebbero dovuti affrontare una volta terminato il periodo in relazione al quale era stato approvato il preventivo e l'assemblea, disponendo ai sensi dell'art. 1135, comma primo, n. 3, c.c., aveva semplicemente ommesso di disporre il concreto impiego dei residui nell'esercizio di riferimento, senza vincolarli oltre l'esercizio successivo o per periodi ancor più lunghi.

Quando l'assemblea omette di disporre il concreto impiego è **sufficiente che i residui attivi possano anche solo implicitamente desumersi dal rendiconto**, in modo da poter essere rilevati nei conti individuali dei singoli condòmini per la conseguente riduzione per compensazione delle quote di anticipazione dovute per l'anno per l'anno successivo (a conforto plurimi arresti: Cass. nn. 3936/1975, 8167/1996, Cass. 7706/1996, 17035/2016, 20135/2017, 25900/2022).