

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **70430** del Ruolo Generale per l'anno **2018**,

TRA

M. B. (C.F. *****), elettivamente domiciliato in Roma, Via Ugo de Carolis n. 31, presso lo studio dell'Avv. Vito Sola come da procura in atti.

ATTORE

E

CONDominio DI VIA V., ROMA (C.F. *****)

CONVENUTO CONTUMACE

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato Maurizio Bianchini ha convenuto in giudizio il Condominio di Via V, Roma impugnando la delibera condominiale del 14 giugno 2018 chiedendo che ne venisse dichiarata l'invalidità.

Ha premesso di essere proprietario di un immobile ricompreso nello stabile condominiale e di aver anche ricoperto la carica di amministratore del Condominio sino alla data del 30 marzo 2017 allorché l'assemblea lo revocava dall'incarico nominando, come nuovo amministratore, A. U..

Ha precisato che al momento del passaggio di consegne (avvenuto in data 2 maggio 2017) veniva redatto un verbale nel quale venivano indicati tutti i documenti consegnati al nuovo amministratore nonché i fondi presenti nella cassa condominiale.

All'assemblea del 14 giugno 2018, convocata dal nuovo amministratore e alla quale l'attore non partecipava, veniva approvato il bilancio condominiale relativo alla gestione ordinaria dell'anno 2017.

L'attore ha censurato una serie di incongruità presenti nei bilanci approvati rispetto alla contabilità da egli stesso redatta fino all'epoca in cui era stato amministratore (gestione 2016) evidenziando che, durante la sua gestione, la situazione patrimoniale si era chiusa con una passività pari ad euro 23.500,69 per fondi di spesa e che vi era un fondo di euro 16.846,08 a titolo di T.F.R. del portiere e di euro 3.000,00 a titolo accantonamento T.F.R., mentre nella situazione contabile redatta dal nuovo amministratore e sottoposta all'assemblea del 18 giugno 2018, veniva riportata una passività pari ad euro 34.285,65, mentre il fondo T.F.R. del portiere si riduceva inspiegabilmente ad euro 10.500,00 e ad euro 915,50 a titolo di accantonamento.

L'attore rilevava che vi era anche una discrepanza di cassa tra l'avanzo della gestione 2016 e la cassa riportata ad inizio gestione 2017; infatti, mentre nella cassa 2016 redatta dall'attore erano riportate somme

pari ad euro 5.537,99 nella cassa gestione 2017 redatta dal nuovo amministratore, tale somma non era affatto presente.

Infine, l'attore sottolineava una duplicazione di spese riferite al consumo dell'acqua ripartita tra i condomini poiché l'amministratore nel redigere il consuntivo non aveva tenuto conto delle somme già versate in anticipo e non imputate correttamente nello stato di ripartizione.

Evidenziati tali vizi, l'attore ha concluso chiedendo di *“accertare e dichiarare, per tutti i motivi appena esposti, la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del 14 giugno 2018 del Condominio di Via V., Roma in quanto palesemente erronea e priva di corrispondenza alla reale situazione contabile del suddetto Condominio. Il tutto con vittoria di spese e compenso professionale della fase stragiudiziale, di mediazione e del giudizio da distrarsi in favore del procuratore che si dichiara antistatario.”*

Il Condominio di Via V., sebbene regolarmente citato in giudizio ed invitato a partecipare alla mediazione introdotta dall'attore prima dell'avvio del presente procedimento, non si è costituito in giudizio e ne è stata dichiarata la contumacia all'udienza del 3 ottobre 2019.

La causa è stata istruita mediante CTU disposta per la verifica delle censure mosse dall'attore al deliberato impugnato.

Espletata la CTU, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 27 maggio 2022 ove è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'impugnazione proposta è fondata e va accolta per le ragioni che seguono.

E' noto che il principio fondamentale da seguire nella redazione del rendiconto è quello della chiarezza ed intellegibilità che ha lo scopo di facilitare la verifica ed il controllo dei dati da parte dei condomini che, generalmente, non hanno specifiche competenze nella lettura dei bilanci; ciò si traduce nella necessità che nell'indicare i dati contabili siano rispettati alcuni criteri che consentano la comprensibilità di tutte le scritture al fine di avere contezza della effettiva consistenza patrimoniale del condominio.

La Suprema Corte (sentenza n. 3892 del 19.02.2017) si è soffermata sull'importanza della chiarezza del bilancio condominiale non solo quale documento contabile essenziale, ma anche quale atto di verifica sull'operato dell'Amministratore il quale deve uniformarsi ai criteri della buona amministrazione in quanto il rapporto tra l'Amministratore ed i condomini è legato da un contratto di mandato, dove il mandatario (Amministratore) ha l'obbligo di presentare al mandante (i condomini) il rendiconto del proprio operato anche in funzione del proprio compenso.

Tutte le informazioni contenute nel rendiconto devono, perciò, essere redatte in modo tale da rendere intellegibili le voci di entrata e di uscita, rispettando semplici regole di ordine e correttezza, senza necessità di rigore e formalismo come può accadere per le società commerciali (la contabilità condominiale è una contabilità semplificata redatta secondo le norme a presidio della partita semplice che è una modalità di registrazione delle operazioni contabili suddivisa semplicemente in entrate ed uscite). Agli elaborati contabili dovranno corrispondere i relativi giustificativi di spesa che l'Amministratore è tenuto a far visionare o inviare ai condomini a loro semplice richiesta (così, Cass. n. 454/2017).

A mente dell'art. 1130 bis c.c., il rendiconto condominiale si compone di un registro di contabilità (poi riassunto in un consuntivo ove le spese sono suddivise in base alle “tabelle condominiali”), da un riepilogo finanziario (insieme del Conto Economico e della Situazione Patrimoniale) e da una nota sintetica

esplicativa. Esaminando in particolare lo stato patrimoniale - per il quale parte attrice ha evidenziato la maggior parte delle censure – occorre precisare che esso è un documento contabile schematico che espone le attività (cioè i crediti del condominio) e le passività del patrimonio condominiale per ogni singola gestione (ad esempio i debiti verso i fornitori compresi quelli delle precedenti gestioni contabili, con indicazione di eventuali fondi speciali di riserva) con espressa indicazione del saldo e cioè del patrimonio netto. La differenza tra entrate e uscite, di cui al conto economico, che raffronta costi e ricavi, consente di calcolare il risultato di esercizio, cioè utili e perdite di gestione, mentre la differenza tra attività e passività, che confronta debiti e crediti di tutti gli anni di esercizio, definisce il patrimonio effettivo del condominio.

Dal punto di vista operativo, in forza di un principio di continuità, il rendiconto deve partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente, a meno che l'esattezza e la legittimità di questi ultimi non siano state escluse da una sentenza passata in giudicato, perché solo in tal caso l'amministratore ha l'obbligo di apporre al rendiconto impugnato le variazioni imposte dal giudice, e di modificare di conseguenza i dati di partenza del bilancio successivo (così Cass. n. 7706 del 21 agosto 1996).

Inoltre, mentre lo stato patrimoniale presenta una visione statica delle risorse finanziarie nella misura in cui contiene solo una fotografia della situazione a fine anno, il rendiconto finanziario, invece, contiene una misura dinamica, ovvero un riepilogo dei fattori che hanno determinato la variazione delle disponibilità liquide a fine esercizio rispetto a quello precedente.

Tanto premesso e andando ora ad esaminare le censure sollevate dall'attore sul rendiconto, occorre osservare che effettivamente dall'esame della documentazione, come emerge anche dal verbale di passaggio di consegne, l'amministratore uscente M. B. consegnava al nuovo amministratore U., una liquidità di euro 24.766,35 (euro 14.452,35) su cc 3012263 ed euro 10.314,00 su libretto di risparmio 0412/106 presso Intesa San Paolo) (cfr. doc. n. 1 allegazione parte attrice). Inoltre, nella situazione contabile redatta dall'amministratore uscente in data 17 marzo 2017 (cfr. doc. n. 4- allegazione parte attrice), emerge un avanzo di cassa a fine gestione pari ad euro 5.537,99 che viene riportata nello stato patrimoniale. In ogni caso, la situazione patrimoniale consegnata al 02.05.2017 dal B. comprendeva tutte le gestioni aperte, ordinarie e straordinarie e i cui saldi e relativi debiti/crediti non erano stati convogliati in altre gestioni, fotografando così la situazione contabile generale del Condominio.

Tuttavia, tale liquidità e l'avanzo di cassa di fine gestione B. non viene in alcun modo evidenziata nello stato patrimoniale per l'anno 2017 redatto dal nuovo amministratore U. (bilancio dal 01.01.2017 al 31.12.2017) e portato all'esame dell'assemblea con approvazione del consuntivo (cfr. doc. n. 5 – allegazione parte attrice). Da tale documento emergerebbe, invece, un saldo iniziale pari a 0 e un'anticipazione amministratore iniziale di euro 5.461,70 mentre risulterebbe un'anticipazione a fine gestione del nuovo amministratore pari ad euro 20.793,37 che non sembrerebbe essere stata illustrata e giustificata in assemblea dal nuovo amministratore neanche mediante nota esplicativa.

Inoltre, come evidenziato nella CTU disposta in ausilio alla decisione, nella situazione patrimoniale Bianchini è riportato “ • Fondo di riserva € 2.016,79 nelle passività; • Fondo TFR portiere € 19.846,08 che sarebbe (16.846,08+3.000); • Fondo interessi di mora € 830,18” mentre nella situazione patrimoniale redatta dal nuovo amministratore tali cifre si riducono sensibilmente e così è indicato il “Fondo TFR € 915,50; • Fondo accantonamento TFR € 10.500,50 (appunto diminuito di € 9.345,58); • F.do interessi di mora 0 zero” (cfr. pag. 2 della CTU redatta dal dott. M.R.). Il consulente, sulla base degli elementi e della documentazione in atti, ha evidenziato, così, una “evidente discrepanza nella continuità tra il 2016 ed il 2017 sia per i fondi di accantonamento che nella giacenza di cassa a fine stagione 2016 e inizio gestione 2017” e, dunque, ha concluso ritenendo il rendiconto approvato con la delibera impugnata erroneo nella sua compilazione e carente di intelligibilità, intesa come chiarezza, ordine, correttezza e trasparenza necessaria nella redazione dei bilanci.

Nella specie, dunque l'assenza di una reale corrispondenza della situazione patrimoniale del condominio quanto alle entrate, alle spese e ai fondi disponibili, comporta l'annullabilità della delibera assembleare di approvazione, potendosi assimilare tale situazione a un bilancio non chiaro e non comprensibile ai condomini. Tanto è sufficiente per determinare l'annullamento della delibera impugnata

Va rigettata, invece, la domanda per responsabilità aggravata proposta dall'attore ex art.96, co. 3, c.p.c. , per assenza dei presupposti previsti dalla norma.

Viceversa, va disposta la condanna al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio (art. 8, comma 4-bis d.lgs. 28/2010) per la mancata partecipazione, in assenza di giustificato motivo, del Condominio convenuto al procedimento di mediazione avviato dall'attore prima del presente giudizio. Invero, parte attrice ha invitato il Condominio – in ben tre incontri - a partecipare alla mediazione che, come noto, ha finalità deflattiva del contenzioso, mentre parte convenuta, come si legge dal verbale di mediazione allegato, sebbene ripetutamente chiamata a partecipare, non ha fornito alcuna indicazione sulle ragioni del rifiuto ed è rimasta contumace anche nel presente giudizio. L'omissione di tale rilevante aspetto preclude a questo giudicante ogni valutazione in ordine alla sussistenza di possibili profili di giustificatezza, onde la condanna a carico del Condominio di Via V. , Roma al versamento, in favore delle casse dello Stato, della somma di euro 237,00, pari all'importo del contributo unificato dovuto per il presente giudizio, come conseguenza sanzionatoria della ingiustificata volontà di non prendere parte alla fase del procedimento di mediazione.

Infine, le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate secondo quanto dispone il D.M. 55/2014 da distrarsi in favore del difensore nominato antistatario.

Spese di CTU definitivamente a carico di parte convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- annulla la delibera assunta dall'assemblea del Condominio di Via V, Roma in data 14 giugno 2018;
- condanna il Condominio di Via V, Roma al pagamento in favore di M. B. delle spese di lite che liquida in complessivi euro 5.392,00 di cui euro 5.077,00 per onorari ed euro 315,00 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15% da distrarsi in favore dell'Avv. Vito Sola dichiaratosi antistatario;
- condanna il Condominio di Via V. , Roma al versamento, in favore dell'Erario, della somma di euro 237,00, pari all'importo del contributo unificato dovuto per il presente giudizio, come conseguenza sanzionatoria della ingiustificata volontà di non prendere parte alla fase del procedimento di mediazione;
- pone definitivamente a carico del Condominio di Via V., Roma le spese di CTU già liquidate con separato decreto.

Così deciso in Roma il 31 ottobre 2022

IL GIUDICE

Maria Grazia Berti