

- 2) Si approvava il bilancio ma non il riparto, che veniva solo successivamente allegato al verbale, e nel quale si riportavano come dovuti conguagli derivanti da precedenti gestioni oggetto di impugnazione giudiziale (seguiva riepilogo dei numerosi giudizi in corso col condominio, taluni giunti a sentenza ed altri ancora in corso) che avrebbero dovuto essere escluse dal bilancio e dal riparto;
- 3) Che in ordine al quarto punto all'ordine del giorno (abbattimento dei pini) non risultava allegata al verbale trasmesso la memoria della condomina Di Stefano;
- 4) Che la relazione sulle cause pendenti predisposta dall'amministratore era incompleta ed erronea.

Il condominio rimaneva contumace; il giudizio non conosceva istruttoria.

All'udienza del 14.6.2017 la causa veniva trattenuta in decisione.

Così riassunti i fatti, l'impugnazione è infondata.

In ordine al primo punto, la normativa in tema di rendiconto del condominio prevede che debba essere approvato con cadenza annuale (art. 1129 n. 10 c.c.) e che contenga dati veritieri ed intelligibili; di per sé non è vietato che il rendiconto sia

nell'anno, si sono succeduti, salvo che il risultato non sia un documento contabile non veritiero e/o non intelligibile (evenienza non specificamente contestata da parte attrice).

In ordine al secondo punto, l'assemblea ha in realtà approvato il riparto allegato al bilancio con una correzione ("..fatto salvo..") destinata ad essere compilata successivamente all'assemblea e distribuita unitamente al verbale; non si tratta di procedura di per sé illegittima e che possa, in quanto tale, viziare la delibera di approvazione (salvo, ovviamente, che il riparto contenga vizi sostanziali) atteso che si è formalmente approvata la gestione del 2012 con la mera correzione (ben specificata nel verbale) al riparto (afferente peraltro proprio la posizione dell'attore) che comportava solamente la necessità della materiale riscrittura del prospetto.

In ordine al quarto e quinto motivo (mancata allegazione al verbale trasmesso gli attori della nota di altra condomina; non esauriente esposizione delle cause in corso), trattasi di delibere non aventi alcun contenuto precettivo, ma che si sono limitate a

prendere atto della nota della condomina (la cui mancata allegazione al verbale costituisce un mero dato fattuale, ovviabile con apposita richiesta all'amministratore ma rispetto al quale nulla può statuire il giudicante) e della relazione dell'amministratore sulle lite pendenti (che può essere o meno condivisa, ma che non può essere impugnata in quanto non direttamente costitutiva o lesiva di alcuna posizione soggettiva).

In ordine al terzo motivo – avere inserito nel bilancio anche oneri *sub iudice*, in quanto derivanti da precedenti bilanci impugnati dagli attori – vale osservare quanto segue.

Nell'ipotesi di oneri condominiali attribuiti in un bilancio (preventivo o consuntivo) ad un condòmino e da questi impugnati, l'amministratore non può esimersi dall'inserirli anche nel successivo rendiconto, e ciò in quanto l'impugnativa di per sé non elimina il credito (come è noto esigibile, salvo il caso di sospensione della delibera impugnata) né, del resto, contabilmente quella posta può non essere riportata nel bilancio successivo in attesa della conclusione della lite.

Tale circostanza non obbliga, tuttavia, il condòmino ad impugnare tutti i successivi bilanci nei quali tale posta sia inserita come conguaglio non pagato della

~~... appreziazione anche in sede condominiale il principio generale sancito dall'art. 2434 bis c.c. in tema di bilancio delle società, per il quale il bilancio dell'esercizio nel corso del quale viene dichiarata l'invalidità di un bilancio precedente tiene conto delle ragioni di questa (ad esempio riconoscendo un credito al condòmino vittorioso che abbia pagato medio tempore il credito contestato, ovvero eliminando dal bilancio quella voce laddove non sia stata pagata).~~

Costtingere, del resto, il condòmino ad impugnare tutti i successivi bilanci nei quali sia riportata una posta di una precedente annualità contestata giudizialmente sino a che non si pervenga ad una sentenza definitiva sul punto finirebbe per generare una moltitudine di giudizi aventi l'identico oggetto: accertare la legittimità dell'originario inserimento, nel primo bilancio impugnato, di quella voce di credito poi riportata anche nei bilanci successivi.

Diverso è, ovviamente, il caso in cui nel bilancio successivo non sia stata semplicemente riportata la voce di credito derivante dal bilancio precedente e non pagata

dal condòmino, ma si insetisca una nuova voce di credito, propria della nuova gestione annuale, seppur derivante dalla medesima valutazione di debenza non condivisa dal condòmino (si immagini il caso, ad esempio, che un condòmino contesti di dover pagare un determinato onere condominiale o assuma di doverlo pagare in misura minore, e che ogni anno il condominio invece, ritenendo quella somma dovuta, gli attribuisca un debito corrispondente per la medesima causale): in questa ipotesi il condòmino sarebbe senza dubbio onerato di procedere ogni anno all'impugnazione del bilancio, perché si tratterebbe ogni volta di un credito nuovo e non della semplice traslazione nel bilancio successivo di un credito non pagato nella gestione precedente.

In conclusione, nessuno dei motivi di impugnazione merita accoglimento.

Nulla sulle spese, stante la contumacia del condominio.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) Rigetta l'impugnazione;
- b) Nulla per le spese.

Roma, 2/10/2017

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
SANDRA GRAPPASONNI

Il Giudice
dott. Fabio Miccio

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Deposito in Cancelleria



Roma, il

5.10.2017

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
SANDRA GRAPPASONNI