

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado,
V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 76740/15 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

CA. LA.

elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'avv. Riccardo
Carnevali che la rappresenta e difende unitamente all'avv. Ferdinando
Della Corte in forza di procura in atti

ATTRICE

E

CONDOMINIO IN (omissis...) elettivamente domiciliato in Ro. presso
lo studio dell'avv. Federico Caparrotta che lo rappresenta e difende
in forza di procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata l'attrice esponeva quanto segue. Di essere proprietaria di un'unità facente parte dello stabile condominiale. Che, in data 1-7-2015, l'assemblea aveva, al primo punto all'o.d.g., approvato il bilancio consuntivo ordinario per l'anno 2014. Che tale delibera era illegittima in quanto violava i principi in tema di rendiconto dettati dall'art. 1130-bis c.c. in particolare perchè nello stato patrimoniale non era stato riportato il saldo del conto corrente alla data del 31-12-2014. Che tale omissione era stata colmata nel successivo bilancio nel quale tuttavia erano stati anche inseriti crediti dell'amministratore per asserite anticipazioni. Ciò premesso chiedeva che la delibera impugnata fosse dichiarata affetta da nullità/annullata.

Si costituiva il convenuto evidenziando che la materia del contendere era cessata in quanto, con delibera dell'11-2-2016, l'assemblea aveva nuovamente approvato il bilancio consuntivo 2014 e chiedendo il rigetto dell'avversa domanda o la declaratoria di inammissibilità avendo la domanda ad oggetto il 'merito' della delibera.

All'esito del giudizio le parti concludevano come in atti e, all'udienza del 7-6-2017, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere. Invero, come si ricava dalle non ex adverso contestate allegazioni del convenuto e dalla documentazione all'uopo versata in atti, è emerso che la successiva delibera approvata in data 11-2-2016 ha sostituito quella impugnata (è stato invero nuovamente approvato il bilancio in questa sede contestato) con la conseguenza che la presente decisione non è più idonea ad incidere concretamente sulla res litigiosa (v. Cass. 11961/04 e Cass. 10344/09) nè sotto il profilo della validità/invalidità della delibera impugnate nè sotto il profilo delle 'conseguenze' per effetto della sua successiva 'sostituzione'.

In ordine alle spese di lite si deve ricorrere al criterio della soccombenza virtuale e, quindi, necessita verificare quale delle parti in astratto sarebbe risultata vittoriosa nella lite.

Ritiene al riguardo questo giudicante che si debba pervenire alla declaratoria di soccombenza virtuale di parte convenuta.

Le doglianze sollevate avverso la delibera con la quale è stato approvato il consuntivo per l'anno 2014 sono risultate invero astrattamente fondate. Attese le allegazioni sul punto di parte convenuta appare necessario evidenziare che il rendiconto, predisposto dall'amministratore, risponde all'esigenza di porre i condòmini in grado di sapere come effettivamente sono stati spesi i soldi versati.

Non si ritiene che il bilancio debba essere redatto in forma rigorosa posto che non trovano diretta applicazione, nella materia condominiale, le norme prescritte per i bilanci delle società.

Pur tuttavia, per essere valido, il rendiconto deve essere privo di vizi intrinseci e deve essere accompagnato dalla documentazione che giustifichi le spese sostenute. Inoltre deve essere intellegibile onde consentire ai condomini (i quali generalmente non hanno conoscenze approfondite sul come un bilancio debba essere formato e 'letto') di poter controllare le voci di entrata e di spesa anche con riferimento alla specificità delle partite atteso che tale ultimo requisito, come si desume dagli artt 263 e 264 c.p.c. che prevedono disposizioni applicabili anche al rendiconto sostanziale, costituisce il presupposto fondamentale perchè possano essere contestate, appunto, le singole partite. Invero il rendiconto che viene portato all'approvazione dell'assemblea non è un mero documento contabile contenente una serie di addendi ma un atto con il quale l'obbligato giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti sì che vi sono delle regole minime che debbono essere rispettate. Ed il bilancio, o meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione. La mancata applicazione del criterio di cassa (Cass. 10153/11), contrariamente a quanto affermato dal convenuto, è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere, il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non si evidenzia la reale situazione contabile. Pertanto laddove l'assemblea abbia approvato un consuntivo (che deve essere, come detto, un bilancio di 'cassa') che non sia improntato a tali criteri e violi, quindi, i diritti dei condòmini lo stesso ben potrà essere dichiarato illegittimo (Cass. 10153/11). Il criterio di cassa, in base al quale vengono indicate le spese e le entrate effettive per il periodo di competenza, consente infatti di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune. Laddove il rendiconto sia redatto, invece, tenendo conto sia del criterio di cassa e che di competenza (cioè indicando indistintamente, unitamente alle spese ed alle entrate effettive, anche quelle preventivate senza distinguerle fra loro) i condomini possono facilmente essere tratti in inganno se non sono chiaramente e separatamente indicate le poste o non trovino riscontro documentale. Inoltre, con il bilancio, devono sempre essere indicati (con possibilità di facile riscontro documentale) la situazione patrimoniale del condominio e gli eventuali residui attivi e passivi, l'esistenza e l'ammontare di fondi di riserva obbligatori (ad esempio l'accantonamento per il trattamento di fine rapporto del portiere) o deliberati dall'assemblea per particolari motivi (ad esempio fondo di cassa straordinario). Ovviamente la situazione patrimoniale deve rispettare il prospetto approvato nella gestione precedente onde verificare la possibilità di un'eventuale 'scomparsa' di somme di danaro. Il criterio di cassa consente altresì di fare un raffronto tra le spese sostenute ed i movimenti del conto corrente bancario intestato al Condominio; a ciascuna voce di spesa deve corrispondere un prelievo diretto a mezzo assegno o

bonifico sul/dal conto corrente condominiale. Inoltre, per consentire ai condomini di apprezzare e valutare il bilancio, l'amministratore dovrà indicare ed inviare ad ogni condomino un elenco delle spese sostenute (con data e causale dell'importo) già diviso per categorie secondo il criterio di ripartizione (come spese generali, acqua riscaldamento, ecc), l'indicazione delle quote incassate dai condomini e quelle ancora da incassare, l'indicazione delle spese ancora da sostenere, le eventuali rimanenze attive (fondi, combustibile ed altro) ed il piano di riparto che indichi per ogni condomino e per ogni categoria di spesa il criterio di riparto e la quota a suo carico. Modalità di predisporre il bilancio previste anche dal legislatore con il novellato art. 1130-bis c.c.. Onde la mancanza di tali indicazioni, che conferiscono certezza e chiarezza al bilancio, ovvero la presenza di elementi che ne inficino la veridicità quali l'omissione o l'alterazione dei dati (ad esempio sugli interessi dei depositi) determina l'illegittimità del bilancio stesso che si estende alla delibera che l'approvi e che sia oggetto di contestazione.

Ebbene, nel caso in esame, a tali regole l'amministratore non si è attenuto in particolare non avendo riportato, neanche nella situazione patrimoniale, il saldo ed i movimenti del conto corrente, dati essenziali per la verifica della corretta ricostruzione contabile posto che l'esame della movimentazione del conto (che proviene da un terzo, la banca) rappresenta il riscontro di tutte le entrate e le spese in danaro (che l'amministratore ha l'obbligo di rendere tracciabili). Irrilevante che si conto confluiscono anche le spese per il riscaldamento, circostanza che avrebbe dovuto, anzi, essere più chiaramente portata a conoscenza dei partecipanti.

Ed inoltre, nel caso in esame, la mancata indicazione del dato richiesto appariva collegata con anticipazioni dell'amministratore che sono rimaste sconosciute ai condomini. Emergenza che rende evidente il mancato rispetto dei necessari richiesti criteri contabili suesposti. La domanda attrice risulta pertanto teoricamente fondata donde il convenuto deve essere condannato a rifondere, in favore di parte attrice, le spese di questo giudizio che si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo dichiara cessata la materia del contendere. Condanna il convenuto a rifondere, in favore di parte attrice, le spese di lite che si liquidano in complessivi € 4900,00 per compensi, oltre iva e cpa.

Roma 2.10.2017