



Durante la suddetta assemblea erano stati discussi tutti i punti all'ordine del giorno, ed in particolare erano stati approvati sia il punto 1 "*Bilancio consuntivo dell'esercizio ordinario 2014/2016 (I semestre) e sua ripartizione di spesa*", che il punto 2 "*Bilancio preventivo seconda parte lavori garage*".

Relativamente ai punti 3, 4 e 5 l'assemblea aveva deliberato dando disposizioni all'Amministratore sulla gestione dei contenziosi e sulle richieste di pagamento dei fornitori del condominio.

Tale delibera è oggetto di contestazione in questa sede avendo gli attori ritenuto che, con specifico riguardo alla redazione del bilancio consuntivo dell'esercizio ordinario 2014/2016 (I semestre), sulla sua ripartizione di spesa e nel calcolo dei millesimi, fossero state violate norme codicistiche e regolamentari.

Hanno in particolare ritenuto che la redazione di un unico bilancio che accorpi due annualità e mezzo sia contrario alle norme codicistiche sulla redazione del rendiconto.

Hanno altresì sostenuto che la situazione economico/patrimoniale sarebbe stata redatta in maniera succinta mancando altresì di molte voci quali anche la situazione patrimoniale, la voce crediti verso i condomini e la voce fondi.

Hanno poi osservato che l'accorpamento delle annualità non permetterebbe di valutare le diverse gestioni precedenti e di porre in essere una verifica immediata di gestione rilevando altresì che con tale accorpamento non si sarebbe tenuto conto della circostanza che nelle precedenti assemblee erano stati già approvati i bilanci preventivi 2014 e 2015 e che pertanto in sede di redazione dei consuntivi per i predetti anni sarebbe stato necessario operare un raffronto con quanto autorizzato in via preventiva.

Gli attori hanno poi rilevato che il bilancio approvato con delibera del 24.04.2014 mai impugnata non aveva dato conto dei saldi della gestione anno 2013 sia a debito che a credito dovuti o spettanti ai condomini ed hanno infine eccepito che sia il calcolo del *quorum* costitutivo che di quello deliberativo era stato effettuato sulla base di millesimi non corrispondenti a quelli delle tabelle millesimali condominiali evidenziando a sostegno di tale tesi che i millesimi di proprietà da considerare per il calcolo dei *quorum* sono quelli della tabella B del regolamento condominiale di natura contrattuale.

Hanno pertanto chiesto che fosse accertata e dichiarata l'invalidità e/o la nullità e/o l'annullabilità della delibera condominiale del 05.05.2017, con la quale sono stati approvati il bilancio consuntivo dell'esercizio ordinario 2014/2016 (semestre) e sua ripartizione di spesa, il bilancio preventivo seconda parte garage, e gli ulteriori punti n.3, 4 e 5 all'ordine del giorno.

Si è costituito in giudizio il condominio via *...* sostenendo che l'assemblea non aveva approvato un rendiconto bensì una revisione dei conti per gli esercizi 2014-2015 e primo semestre 2016, attività questa espletata dall'amministrazione condominiale avendo i condomini nutrito forti dubbi circa la correttezza dell'operato dei precedenti gestori.

Nel caso specifico quindi si sarebbe trattato di approvare la revisione degli esercizi precedenti e non quindi di approvare la gestione dell'amministratore.

Ha altresì rilevato che i documenti previsti all'art. 1130 bis del codice civile avrebbero potuto essere redatti con qualsiasi criterio purché idoneo a dare evidenza ai condomini del proprio conguaglio di gestione, della consistenza della cassa e della movimentazione dei fondi.



Ha infine escluso che i millesimi fossero stati erroneamente ripartiti.

Prodotti documenti la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve essere preliminarmente valutato il punto di contestazione concernente l'erronea attribuzione dei millesimi, situazione questa destinata ad incidere anche sui criteri di ripartizione delle spese comuni.

Tale contestazione deve essere disattesa non avendo gli attori provato l'erronea applicazione delle tabelle millesimali e prima ancora la circostanza che le tabelle prodotte abbiano natura contrattuale.

Il condominio al riguardo ha anche prodotto una nota del notaio [REDACTED] il quale, investito dall'amministratore sulla questione, aveva relazionato, con mail del 11 luglio 2016, che la redazione ed il deposito notarile dei regolamenti condominiali e le relative tabelle millesimali degli edifici C1, C2 e C3 - quest'ultimo edificio dovrebbe coincidere con il Condominio odierno convenuto - era stato effettuato a cura del consorzio Coop. [REDACTED] che raggruppava solo alcune delle Cooperative che avevano realizzato i tre edifici. Sarebbe inoltre emerso che era intervenuta nell'atto di deposito del regolamento relativo all'edificio C3 la sola Cooperativa [REDACTED] che aveva anche espressamente dichiarato in quella sede che le disposizioni regolamentari erano da valere per le sole unità immobiliari di sua proprietà nell'edificio C3 e non anche quindi nei confronti delle altre Cooperative [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], enti questi che avrebbero provveduto successivamente ad approvarle e finanche ad integrarle.

Devono invece ritenersi fondate le contestazioni riguardanti l'argomento posto al primo punto dell'ordine del giorno.

E' al riguardo da chiarire che all'assemblea del 05.5.2017 è stato approvato il "*Bilancio consuntivo dell'esercizio ordinario 2014/2016 (I semestre) e sua ripartizione di spesa*".

Tale documento è effettivamente un rendiconto come anche indicato nella lettera di convocazione dell'assemblea condominiale nonché nella delibera impugnata dove si legge "*il Presidente propone di approvare il Bilancio consuntivo così come presentato dall'amministratore Adducchio [...]. Il Bilancio in approvazione e tutte le sue parti vengono dunque approvate a maggioranza*".

Lo stesso bilancio contiene le singole ripartizioni riguardanti gli esercizi 2014 - 2016.

E' pertanto da escludere, anche in assenza di elementi di valutazione sul punto, che l'amministratore fosse stato incaricato di effettuare una revisione delle annualità - tantomeno con le modalità contemplate dall'art. 1130 bis c.c. (la disposizione prevede che l'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio) - e che tale revisione fosse stata poi sottoposta al vaglio dell'assemblea.

E' quindi da rilevare che l'art.1130 c.c. impone all'amministratore di redigere annualmente il rendiconto condominiale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

La previsione in esame sancisce quindi l'obbligo per l'amministratore di rendere annualmente il conto della sua gestione.



Del resto il principio di annualità della gestione discende dai riferimenti dell'articolo 1135 c.c. all'annualità tanto del bilancio preventivo quanto del rendiconto consuntivo, con la conseguenza (esplicitata in Cass. n. 7706/96) della nullità della deliberazione condominiale che vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione.

Ciò trova spiegazione nell'esigenza inderogabile che il rendiconto condominiale, riferito ad un anno di gestione, non possa prescindere dai saldi della gestione precedente per consentire all'amministratore di predisporre un documento contabile allineato e quindi effettuare quella serie di operazioni contabili che consentano di collegare un nuovo esercizio finanziario alle annualità precedenti, contestualizzando il tutto in un *unicum* contabile privo di soluzioni di continuità, adeguando anche (e necessariamente) lo stato patrimoniale.

Il non integrale accoglimento della domanda ne giustifica la parziale compensazione in ragione di un terzo, con addebito dei residui due terzi a carico del condominio convenuto. Tali spese si liquidano come in dispositivo in favore dell'avvocato della parte attrice dichiaratosi antistatario.

PQM

- annulla la delibera adottata in data 5 maggio 2017 dall'assemblea del Condominio Via ..... con specifico riguardo all'approvazione del primo punto all'ordine del giorno avente ad oggetto il Bilancio consuntivo dell'esercizio ordinario 2014/2016 (I semestre) e sua ripartizione di spesa;
- rigetta ogni ulteriore o diversa domanda;
- Compensa fra le parti le spese processuali nella misura di un terzo e condanna il Condominio Via ..... - Roma al pagamento di 2/3 delle spese di giudizio sostenute dal condominio che, per l'intero, si liquidano in euro 720,00 per esborsi ed euro 3,860,00 per compensi, oltre accessori come per legge. Tali spese si liquidano in favore dell'avv.to dell'Avvocato ..... dichiaratasi antistataria.

Così deciso in Roma il 8.4.2019

IL GIUDICE  
(Lorenzo Pontecorvo)

