Tribunale Roma, Sezione 5 civile

Sentenza 11 febbraio 2020, n. 2987

Massima redazionale

Assemblea condominiale - Approvazione preventivi e consuntivi di anni precedenti - Inserimento del credito vantato dall'amministratore - Effetti - Modalità per contestare credito dell'amministratore

---

Qualora l'assemblea condominiale approvi i preventivi ed i consuntivi anche per esercizi relativi ad anni precedenti in seno ai quali risultino chiaramente essere stati inseriti i compensi richiesti dall'amministratore, ratifica non solo l'operato dell'amministratore, ma riconosce altresì i compensi richiesti, sì da affermare di essere debitrice dell'amministratore. Per contestare tale "debito", sarà dunque necessario impugnare le singole delibere di approvazione degli esercizi (precedenti) da cui ha avuto origine il credito dell'amministratore, successivamente riportato mediante mera operazione contabile nel bilancio oggetto di contestazione. (Nella fattispecie, non essendo state impugnate le delibere recanti il riconoscimento di siffatto debito, si evidenziava la loro validità e che solo la loro caducazione avrebbe potuto costituire motivo di illegittimo inserimento delle poste a titolo di saldi nei bilanci poi impugnati dalla parte attrice).

Integrale

Assemblea condominiale - Approvazione preventivi e consuntivi di anni precedenti - Inserimento del credito vantato dall'amministratore - Effetti - Modalità per contestare credito dell'amministratore

---

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. 15283/18 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

(...) E (...)

elettivamente domiciliati in Roma presso lo studio dell'Avv. Si.Ce. che li rappresenta e difende con procure in atti

ATTORI

E

CONDOMINIO IN (...)

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio degli avv. El.Ot. e Gi.Si. che lo rappresentano e difendono con procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata gli attori esponevano quanto segue: 1 - che, in data 6-12-2017, l'assemblea aveva approvato il consuntivo 2016 ed il preventivo 2017 con i relativi riparti, 2 - che la delibera di approvazione del consuntivo era illegittima in quanto era stata inserita, tra le altre, la voce "compensi amministratore" in favore di (...) per gli anni 2005-2006 e 2007 nonostante quest'ultimo avesse svolto il proprio incarico gratuitamente e non fosse mai stato formalmente nominato, 3 - che i crediti del predetto erano prescritti e le nomine erano affette da nullità in quanto il D.I. non aveva indicato contestualmente ed analiticamente i compensi come previsto dall'art. 1129 comma 14 c.c.. Ciò premesso chiedevano che la deliberazione di approvazione del bilancio 2016 fosse annullata/dichiarata nulla nella parte nella quale erano stati liquidati al predetto amministratore compensi per Euro 9934,84.

Si costituiva il Condominio convenuto chiedendo il rigetto dell'avversa domanda.

All'esito del giudizio le parti precisavano le conclusioni come da verbale e all'udienza del 12-11-2019, la causa veniva trattenuta in decisione con in termini ex art. 190 c.p.c..

La domanda non merita positivo scrutinio.

Ed invero, dalla documentazione prodotta, è emerso che già con la Delib. del 18 dicembre 2015, ai punti 1 e 2 dell'o.d.g., l'assemblea aveva approvato i preventivi ed i consuntivi anche per esercizi relativi gli anni 2005-2007 (peraltro già approvati anche in precedenza) in seno ai quali risultano chiaramente essere stati inseriti i compensi richiesti dall'amministratore D.I. (v., nei prospetti dei bilanci approvati e prodotti, la voce: compensi amministratore "proprietà" per Euro 1549,37 e "proprietà generale" per Euro1549,37). Con l'approvazione di detti bilanci l'assemblea ha pertanto ratificato (v. art. 1399 c.c., art. 1711 c.c. e art. 1720 c.c.) non solo l'operato dell'amministratore ma ha anche riconosciuto i compensi richiesti donde, già in quella sede, l'assemblea ha affermato di essere debitrice del D.I..

Mentre l'assemblea, in data 6-12-2017, non ha nuovamente approvato i bilanci degli anni precedenti. Emergenza che non è stata colta appieno dalle difese delle parti (sebbene, nella memoria ex art. 190 c.p.c., la difesa di parte attrice affermi testualmente che i bilanci presentati all'assemblea del 18-12-2015 sono stati "illegittimamente riportati anche nel rendiconto 2016") ma che emerge chiaramente dal fatto che, in quella sede, è stato approvato solo il consuntivo 2016 e non anche i precedenti (v. oggetto dell'o.d.g. e delibera). L'assemblea si è invero limitata a prendere atto dei saldi contabili già approvati con i precedenti bilanci (che all'evidenza risultano approvati con altre e diverse delibere valide ed efficaci) predisposti dall'amministratore e del pagamento sopravvenuto sulla base di precedente delibera. Quale mero dato contabile riferito ad un pagamento effettuato in forza di precedente delibera. Senza manifestare una nuova volontà in ordine alla sussistenza del debito.

Per far valere i vizi denunciati parte attrice avrebbe dovuto, quindi, impugnare le singole delibere di approvazione degli esercizi (precedenti) che hanno dato origine al credito del D.I., successivamente riportato mediante mera operazione contabile nel bilancio contestato.

Le delibere approvate in data 18-12-2015 risultano allo stato valide ed efficaci donde nessuna fondata contestazione può essere sollevata sul punto avverso le delibere in questa sede impugnate. Solo la caducazione delle delibere che hanno approvato i precedenti bilanci può costituire motivo di illegittimo inserimento delle poste a titolo di saldi nei bilanci qui impugnati dalla parte attrice.

Donde il rigetto delle domande così come specificamente formulate, avanzate dalla parte attrice.

L'intervenuta ratifica inoltre assorbe le ulteriori eccezioni proposte mentre occorre, in ultimo, rilevare ulteriormente che la norma di cui all'art. 1129 comma 14 c.c. è entrata in vigore solo con la novella di cui alla L. n. 220 del 2012 e non è applicabile retroattivamente mentre la lettera prodotta da parte attrice sub (...) appare irrilevante in quanto non è indirizzata al Condominio mandante, è di vari anni successiva agli esercizi oggetto di causa e non reca imputazione a detti esercizi.

Alla soccombenza segue la condanna della parte attrice a rifondere, in favore di controparte, le spese di lite che si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo rigetta la domanda avanzata dalla parte attrice. Condanna quest'ultima alla refusione, in favore del Condominio convenuto, delle spese di lite che si liquidano in complessivi Euro 4900,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Così deciso in Roma il 10 febbraio 2019.

Depositata in Cancelleria l'11 febbraio 2020.