

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il dott. ██████████, 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. 24078/18 Ruolo Generale Contenzioso Affari
Civili

TRA

E****A A****A

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio degli avv. Alessandro
P****A e M****O F****O che lo rappresenta e difende in forza di
procura in atti

ATTORE

E

CONDOMINIO IN ROMA, VIA G****A 57

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv. K****a
Cantarella che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata E****A A****A ha allegato quanto segue: 1 -
di essere proprietari o di un appartamento facente parte del plesso
condominiale convenuto, 2 - che, in data 21-9-2017, l'assemblea aveva
approvato il bilancio consuntivo 2016, il bilancio preventivo 2017 ed
aveva nominato l'amministratore, 3 - che le delibere erano illegittime in
quanto l'amministratore non gli aveva previamente consegnato la
documentazione contabile necessaria per poter partecipare, informato,
all'assemblea, 4 - che la delibera di approvazione del consuntivo 2016 era
viziata in quanto erano risultati incongruenti i documenti contabili redatti
dall'amministratore rispetto alle risultanze del conto corrente e della
documentazione acquisita a riscontro di entrate ed uscite e, 5 - la delibera
di nomina dell'amministratore era viziata in quanto il soggetto prescelto
non aveva dimostrato di essere in possesso dei requisiti previsti dall'art.
71 bis disp. att. in particolare con riferimento all'attività di formazione
periodica. Ciò premesso ha chiesto che le delibere di approvazione del
consuntivo 2016, del preventivo 2017 e di nomina dell'amministratore
fossero annullate/dichiarate affette da nullità.

Si è costituito il Condominio di cui in epigrafe allegando che, al
momento delle richieste, la documentazione oggetto di domanda non
sussisteva ancora (non erano stati ancora preparati i bilanci) mentre,
ricevuta la convocazione, nessuna istanza controparte aveva avanzato.
Ha contestato anche gli ulteriori motivi di doglianza affermando, quanto
Sentenza n. 8792/2020 pubbl. il 18/06/2020
RG n. 24078/2018

all'ultimo, che la pregressa esperienza consentiva all'amministratore di non dover essere in possesso della documentazione inerente la partecipazione a corsi di formazione. Ha concluso chiedendo il rigetto dell'avversa domanda.

Espletata l'attività, all'esito del giudizio le parti hanno concluso come in atti e, all'udienza del 28-1-2020, la causa è stata trattata in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc.

Si deve dare atto che, pur a fronte di quanto previsto dai ddll 18/20 e 23/20 in tema di sospensione dei termini, le parti hanno depositato entrambi le memorie conclusive donde la causa può essere decisa.

La prima delle doglianze non coglie nel segno.

Invero il diritto dei condomini (art. 1130 bis cc) di essere informati e di prendere visione dei documenti anche in vista della consapevole partecipazione all'assemblea impone all'amministratore di approntare un'organizzazione seppur minima che consenta di esercitare detto diritto (Cass. 19800/14) ma non deve, l'esercizio del diritto, risultare di ostacolo all'attività dell'amministratore stesso, non deve essere contrario ai principi di correttezza e non deve risolversi in un onere economico per il condominio (Cass. 19210/11). Dunque, se l'amministratore abbia conunicato le modalità per prendere visione dei documenti, grava sui condomini che si proffessino lesi l'onere di dimostrare che l'amministratore non abbia consentito di esercitare tale facoltà, ovviamente nei limiti sopra indicati. Mentre le richieste dei condomini devono essere conformi alle previsioni di legge.

Invero mette conto di evidenziare che l'art. 1130 bis comma 2 cc prevede espressamente che i condomini possano in ogni tempo prendere visione dei documenti giustificativi di spesa ed estrarne copia a proprie spese. Così delimitando il diritto all'accesso.

Nel caso in esame si rileva che l'attore ha invece chiesto (v. lettere in atti del 10-5-2017 e del 16-6-2017) tout court la 'consegna della documentazione' indicata nelle lettere prodotte, da consegnare 'entro 5 giorni'. All'evidenza quindi la mancata risposta è risultata giustificata in quanto la richiesta non rientrava nei limiti di legge (previsti per l'esercizio del diritto) e d'avrebbe comportato una spesa per il Condominio (per le fotocopie) ed un aggravamento non giustificato dell'attività dell'amministratore attesa la mancata richiesta di un previo incontro per verificare l'oggetto della domanda e la mole della documentazione che l'attore avrebbe dovuto ricevere (da ritenersi su supporto cartaceo). Così abusando del suo diritto.

È emerso, in conclusione, che, l'attore nessuna valida ed esigibile richiesta conforme alle indicazioni di legge ha avanzato.

Consegue il rigetto della domanda di annullamento delle deliberazioni sotto tale profilo.

La domanda avanzata da l'attore avverso la delibera di approvazione del bilancio consuntivo 2016, che afferma non veridico e chiaro per una pluralità di motivi, è risultata invece fondata. Per contro nessun profilo di illegittimità del bilancio preventivo 2017, che è mero bilancio di previsione e quindi non necessita di riscontro alcuno, è stato rappresentato dall'attore che ha lamentato fatti relativi al consuntivo 2016 pur richiedendo (immotivatamente) anche il preventivo per l'anno successivo. Donde detta ultima domanda deve essere rigettata.

Il rendiconto consuntivo, predisposto dall'amministratore, risponde all'esigenza di porre i condòmini in grado di sapere come effettivamente è stato speso il danaro versato all'organizzazione comune con il conseguente diritto, dei partecipanti, all'informazione e del corrispondente obbligo dell'amministratore di mettere a disposizione degli stessi la documentazione giustificativa delle spese ivi indicate. 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 giustifica le spese sostenute. Inoltre deve essere intellegibile onde consentire ai condòmini (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 cpc che prevedono disposizioni applicabili anche al rendiconto sostanziale, costituisce il presupposto fondamentale perché possano essere contestate, appunto, le singole partite. Invero il rendiconto 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 finanziaria condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa (ciò non toglie il fatto che, separatamente, possano anche essere catalogate le spese/entrate di pertinenza dell'anno in esecuzioni non ancora sostenute/incassate); 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 corrispondenza. La mancata applicazione del criterio di cassa (Cass. 10153/11, Cass. 27639/18) è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere, il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condòmino, 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 (v. art. 1130 bis cc), consente infatti di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune anno per anno e di poter raffrontare le entrate/uscite preventivate con quelle effettive (Cass. 27639/18). Laddove il rendiconto sia redatto, invece, tenendo conto sia del criterio di cassa e che di competenza (cioè indicando indistintamente, unitamente alle spese e delle entrate effettive, anche quelle preventivate senza distinguerle fra loro) i condòmini possono facilmente essere tratti in inganno se non sono chiaramente e separatamente indicate le poste per esercizio. Inoltre, con il bilancio, devono sempre essere indicati la situazione patrimoniale del condominio (contenente i crediti ed i debiti verso i proprietari ed i terzi) 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 denaro. Il criterio di cassa consente altresì di fare un raffronto tra le spese sostenute ed i movimenti del conto corrente bancario intestato al Condominio sul quale l'amministratore ha l'obbligo di far transitare le somme ricevute a qualsiasi titolo dai condòmini e/o dai terzi (art. 1129 comma 7 cc); a ciascuna voce di spesa deve corrispondere un prelievo diretto a mezzo assegno o bonifico sul/dal conto corrente condominiale tenuto conto che entrate e spese devono recare traccia documentale mentre non è consentito l'utilizzo del contante che tale traccia non reca. Inoltre, per consentire ai condòmini di apprezzare e valutare il bilancio, l'amministratore dovrà indicare ed inviare ad ogni condòmino 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 condòmini 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 condòmino e per ogni categoria di spesa il criterio di riparto e la quota a suo carico. Dovendo la mancanza di tali indicazioni, che conferiscono certezza e chiarezza al bilancio consuntivo annuale in toto nella completezza dei suoi elementi, 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

Sentenza n. 8792/2020 pubbl. il 18/06/2020

RG n. 24078/2018

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 palesemente non si è attenuto avendo posto all'approvazione un conto non improntato ai suindicati criteri necessari per renderlo legittimo come risulta dalla documentazione contabile prodotta e dai condivisibili esiti degli accertamenti peritali dai quali è emersa la fondatezza delle doglianze di parte attrice. In particolare l'ausiliario, con logico e condivisibile metodo, ha consentito di accertare in primo luogo che le modalità di presentazione della documentazione contabile non risulta conforme a legge ed è di difficile comprensione mancando la necessaria nota esplicativa idonea a rendere edotti i condomini dell'attività svolta e mancando la compatibilità fra le operazioni sul conto corrente e la documentazione a riscontro dell'attività svolta. Ha inoltre evidenziato che la situazione patrimoniale è 'gravemente carente' perché non riporta il saldo del c/c posta al 31-12-2016, che costituisce un credito verso Poste Italiane, e che inspiegabilmente è emerso che l'amministratore ha sostenuto spese in esubero rispetto alle disponibilità del Condominio frutto della riscossione delle quote dai condomini senza indicazione alcuna circa l'eventuale esistenza di anticipi. Inoltre sono emerse incongruenze fra i dati contabili e le movimentazioni sul c/c e mancano le ricevute di pagamento degli esborsei dei condomini.

Tali emergenze consentono di poter affermare che il bilancio consuntivo 2016 non è stato redatto con i necessari criteri di chiarezza e veridicità donde l'esistenza dei presupposti per annullamento della delibera del 21-9-2017 che tale bilancio ha, ciò nonostante, approvato.

Non merita infine positivo scrutinio la domanda volta a conseguire la declaratoria di nullità/annullamento della delibera di nomina dell'amministratore in quanto il soggetto nominato non sarebbe stato in possesso di alcuni dei requisiti previsti dall'art. 71 bis disp att cc e segnatamente per non avere svolto il corso di formazione iniziale e, quindi, la successiva attività di formazione periodica di cui alla let. g del citato articolo. Ebbene, con la produzione del decreto di nomina del Tribunale di Tivoli del 5-11-2010, l'amministratore nominato ha documentato di essere rientrato, quanto alla partecipazione al corso iniziale, nell'eccezione di cui all'ultimo comma dell'art. 71 bis disp att cc che esentava da detto requisito gli amministratori che 'avevano svolto attività di amministratore di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione' (la l. 220/12 è entrata in vigore il 13-6-2013). Mentre, con la produzione dell'attestazione dell'Anaci (in allegato alla memoria ex art. 183 comma 6 n. 2 c pc) che appare conforme alle disposizioni di cui al DM 140/14, l'amministratore ha documentato di avere effettuato

6

formazione per l'anno 2017 (nel corso del quale è stata deliberata la nomina).

Alla fondatezza di uno solo dei capi di domanda segue, a mente dell'art. 92 cpc, la condanna del Condominio di cui in epigrafe a rifondere le spese di lite in favore dell'attore solo nella misura di 1/3. Spese per il resto come pensate.

Spese di ctu da attribuire al convenuto per 2/3 e all'attore per 1/3.
P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda disattesa, annulla la delibera approvata dall'assemblea del Condominio il 21-9-2017 con la quale l'assemblea ha approvato il bilancio consuntivo 2016.

Condanna il convenuto a rifondere, in favore dell'attore, un terzo delle spese di lite che si liquidano, già in tale misura, in complessivi EUR 210.000,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Spese di ctu da attribuire al convenuto per 2/3 e all'attore per 1/3.

Roma 18-6-2020

il Giudice Unico

dott. ~~Roberto Gli~~

Sentenza n. 8792/2020 pubbl. il 18/06/2020

RG n. 24078/2018