

Tribunale Roma, civile
Sentenza 3 marzo 2020, n. 4624

Integrale
Condominio - Rendiconto - Redazione - Principio di cassa - Mancata osservanza

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. 14409/17 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

CA.GI.

elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'avv. Ca.Pa. che la rappresenta e difende in forza di procura in atti

ATTRICE

E

CONDOMINIO IN ROMA, VIA (...) elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv. Fr.Cu. che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata Ca.Gi. esponeva fra l'altro quanto segue: 1 - che, in data 15-11-2016, l'assemblea aveva approvato, al secondo punto all'o.d.g., il consuntivo ordinario per l'anno 2014, al punto terzo, il bilancio consuntivo 2015, al quarto il rendiconto riscaldamento 2015/16, al sesto il rendiconto TRF ed al settimo il bilancio preventivo 2016, 2 - che, in data 29-12-2016, l'assemblea aveva approvato, al punto tre, il rendiconto riscaldamento 2015/16 così sostituendo la precedente delibera in tema, 3 - che i bilanci consuntivi approvati erano privi dei requisiti previsti dalla legge anche a mente dell'art. 1130 bis c.c. ed erano stati redatti sì da non consentire una corretta ricostruzione ed intelligibilità della contabilità condominiale non essendo stati, fra l'altro, riportati in guisa corretta i rapporti di dare-avere, i riepiloghi finanziari e le situazioni patrimoniali, 4 - che, in particolare, nei rendiconti 2014 e 2015 vi era confusione in quanto ivi erano stati inseriti anche i saldi riscaldamento anni precedenti ed altre voci (per consumo acqua) già in precedenza portate a bilancio, 5 - che il rendiconto riscaldamento 2014/15 era stato erroneamente accorpato al consuntivo ordinario ed il riparto non teneva conto dell'installazione dei contabilizzatori del calore e della delibera che aveva deciso di redigere nuove tabelle ed applicarle dall'esercizio 2014/15, 6 - che era errato il riparto riscaldamento 2015/16 con riguardo alla misura della sua contribuzione, 7 - che la delibera del 29-12-2016 aveva sostituito la precedente emendando il bilancio riscaldamento 2015/16 dagli errori aritmetici che tuttavia era rimasto ugualmente errato, in ordine alla quota attribuita ad essa attrice, in quanto i costi fissi e quelli dovuti alla dispersione del calore erano stati ripartiti sulla base del vecchio criterio di riparto e non sul nuovo tenuto conto dell'installazione dei contabilizzatori di calore, 8 - che il calcolo del TFR del portiere non consentiva di apprezzare come si era formato anno per anno nel corso del tempo, 9 - che il preventivo 2016, che prevedeva ulteriori compensi all'amministratore, era illegittimo in quanto predisposto in violazione dell'art. 1120 comma 14 c.c. e. 10 - che immotivatamente l'amministratore non aveva partecipato al procedimento di mediazione. Ciò premesso chiedeva

che fossero annullate/dichiarate affette da nullità le delibere approvate dall'assemblea del Condominio in data 15-11-2016 ai punti 12-3-4-6 e 7 dell'o.d.g. nonché quella approvata il 29-12-2016 al punto 3 dell'o.d.g.

Si costituiva il convenuto evidenziando preliminarmente la difficoltà nel redigere i bilanci contestati in quanto il precedente amministratore non aveva consegnato tutta documentazione condominiale ed era risultato inadempiente agli obblighi del mandato dondove era stato deliberato di presentare insieme, per l'approvazione, i bilanci 2014 e 2015 entro il maggio 2017 senza pregiudizio per alcuno. Evidenziava che le note esplicative erano state redatte in guisa tale da essere idonee a comprendere i bilanci annuali, che correttamente erano stati redatti gli stati patrimoniali ed i riepiloghi finanziari ex art. 1130 bis c.c. che esprimono i riassunti delle entrate ed uscite relative ad un periodo amministrativo e che gli eventuali errori formali erano privi di effetti. Allegava fra l'altro che il consumo dell'acqua per Euro 3055,70 riguardava fatture contabilizzate nel 2013 poi inserite nel bilancio 2014 e saldate mentre l'Accea non aveva chiarito se aveva chiesto gli stessi importi due volte e che l'errore materiale di cui al primo riparto riscaldamento 2014/15 era stato emendato con la delibera successiva. Affermava che il riparto delle spese del riscaldamento non era ancora avvenuta in base ai nuovi criteri in quanto l'assemblea non aveva, al tempo della redazione dei bilanci impugnati, ancora deliberato la redazione effettiva delle nuove tabelle che solo il 26-1-2016 erano state trasmesse ai condomini conformemente a quanto deliberato in data 20.5.2015 quando era stato mandato all'amministratore di 'incaricare un tecnico.'. Allegava infine che, quanto al TFR portiere, con le delibere impuginate era stato solo ripartito quanto dovuto mentre le modalità del calcolo erano state effettuate sulla base di precedente delibera del 13.5.2014 non impugnata. Concludeva chiedendo il rigetto delle avverse domande in quanto infondate.

Espletata ctu, all'esito del giudizio le parti concludevano come in atti e, all'udienza del 26.11.2019, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

La domanda avanzata dalla Ca. avverso la delibera di approvazione dei bilanci consuntivi ordinari 2014 e 2015, che afferma non veridici e chiari per una pluralità di motivi, è risultata fondata nei termini di cui appresso.

Il rendiconto, predisposto dall'amministratore, risponde all'esigenza di porre i condòmini in grado di sapere come effettivamente sono stati spesi i soldi versati con il conseguente diritto, di questi ultimi, all'informazione ed il corrispondente obbligo dell'amministratore di mettere a disposizione degli stessi la documentazione giustificativa delle spese ivi indicata.

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 c.p.c. 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 alla 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, 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, 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 ed alle 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 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 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 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. 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. E la mancanza di documentazione completa per pregressi inadempimenti dell'amministratore non deve costituire impedimento per una ricostruzione, anno per anno, dei singoli bilanci mediante inserimento dei pagamenti e degli incassi nei periodi di competenza salvo il ricorso alla costituzione di un fondo cassa laddove risultino inadempimenti maturati nel corso del tempo e non riscontrabili.

E la contestazione in ordine all'assenza di tali generali presupposti risulta emergere dalle allegazioni di parte attrice (al riguardo è sufficiente, perché la domanda rechi i requisiti di legge, allegare che i bilanci non sono stati predisposti secondo i criteri di legge e senza i criteri necessari per rendere chiaro e veridico un bilancio indicandone i motivi), che successivamente ulteriormente individua e contesta anche singole voci.

Ebbene, nel caso in esame, a tali regole l'amministratore non si è attenuto avendo posto all'approvazione bilanci consuntivi (2014 e 2015) non improntati ai suindicati criteri, necessari per renderli legittimi come si ricava, seppur assai parzialmente dalla ctu, ma chiaramente dalla documentazione contabile prodotta dalla quale è emerso il mancato rispetto di tali principi in particolare per il mancato ricorso al criterio di cassa sol se si confrontano i consuntivi con i registri di contabilità, gli stati patrimoniali e quanto prodotto dal convenuto in sede di costituzione. Ad esempio è emerso che la rendicontazione, che deve essere inserita nei consuntivi spese di ogni anno, relativa ai pagamenti, emersi anche dalle informative dell'amministratore, alla Resine Industriali ed all'Eni non è avvenuta in guisa tale da poter comprendere quanto annualmente veniva versato. Come anche per i pagamenti ad Eq. (parimenti non inseriti nei singoli rendiconti) è mancata tale contabilizzazione pur a fronte di versamenti effettuati via via nel corso del tempo come risulta anche dalla diminuzione delle relative poste in seno allo stato patrimoniale. Se inoltre si confronta, fra i vari documenti, quanto versato sotto la voce "fognature" e se si ha riguardo all'incongruenza di talune voci inserite negli stati patrimoniali 2014 e 2015. Segnatamente, quanto al primo, laddove, come rilevato dall'attrice, la voce "crediti vs condomini" reca importo diverso da quello risultante dal piano di riparto del 2014 e laddove non è dato apprezzare se taluni degli importi ivi inseriti riguardino spese già sostenute e/o incassi già introitati. Senza voler considerare la genericità di talune voci, non riscontrabili, come "spese non pagate precedente amministratore" che avrebbero dovuto trovare, invece, esplicitazione chiara. Mentre lo stato patrimoniale 2015 non è punto congruente con quello relativo all'anno 2014 (per la "sparizione" di talune voci e l'inserimento di importi differenti rispetto all'anno precedente, quali la voce "Resine" che non trovano corrispondenza nei bilanci oggetto di esame). Laddove, risultato "pagato" per espressa indicazione nello stato patrimoniale, il TFR non può essere inserito fra i debiti. Mentre la predisposizione di rendiconti separati per pagamenti dovuti sempre dai condomini rende non chiara la complessiva situazione patrimoniale.

In conclusione le delibere di approvazione dei rendiconti consuntivi 2014 e 2015, privi di elementi di veridicità e di chiarezza, devono essere annullate.

Quanto al rendiconto riscaldamento 2014/15 si deve in primo luogo osservare che è cessata la materia del contendere quanto alla delibera, sul punto, approvata il 15-11-2016 in quanto sostituita dalla successiva, parimenti impugnata in questa sede, del 29-12-2016.

Il primo motivo di doglianza sollevato avverso entrambe le delibere inerisce l'affermato illegittimo ricorso alle tabelle di riparto vigenti negli anni precedenti pur avendo l'assemblea, nelle more, approvato l'installazione dei contabilizzatori del calore con conseguente modifica dei criteri di riparto (in parte, per il consumo volontario, in base ai contabilizzatori, ed in parte mediante nuove tabelle per i consumi involontari). La doglianza non merita positivo scrutinio. Ed invero, dall'informativa dell'amministratore del 13-11-2015, emerge che a tale data non erano stati installati ancora i contabilizzatori a tutti gli appartamenti ed era in corso la predisposizione, da parte del tecnico, delle nuove tabelle. Donde non sussistevano i presupposti per applicare i nuovi criteri di riparto perché mancavano i nuovi dati necessari per suddividere le spese e, conseguentemente, non vi era la possibilità di poter effettuare, in concreto, il calcolo di quanto da ciascuno dovuto. Ciò peraltro in linea con quanto deliberato in data 20-5-2015 (laddove si incaricava l'amministratore di dare incarico ad un tecnico di predisporre le tabelle) ed il 23-11-2015 in ordine al momento nel quale si sarebbe dovuto diversamente ripartire il costo del riscaldamento centralizzato.

Il secondo motivo inerisce errori materiali di calcolo inerenti il primo riparto che sono stati corretti e superati con il secondo, approvato il 29-12-2016.

Non possono in radice cogliere nel segno le contestazioni relative alle modalità di riparto del tfr, maturato dal portiere Sc., in quanto non approvate con le delibere impugnate ma con altra, precedente, del 13-5-2014; mentre i bilanci oggetto di impugnazione recano la voce tfr relativamente al nuovo portiere.

Non merita infine positivo scrutinio l'affermata violazione dell'art. 1129 comma 14 c.c. posto che l'indicazione del compenso ben può risultare dal preventivo predisposto dall'amministratore (ovviamente redatto per iscritto ed integrante la proposta) approvato dall'assemblea.

Insomma infine è quanto contestato all'amministratore in sede di mediazione posta che quest'ultima non è parte in giudizio.

irritante in me e quanto contestato all'amministratore in sede di mediazione posto che quest'ultimo non è parte in giudizio.

Alla fondatezza di solo alcuni dei capi di domanda segue, a mente dell'art. 92 c.p.c., la condanna del convenuto a rifondere, a controparte, la metà delle spese di lite. Spese per il resto compensate.

Spese di ctu da attribuire per 3/4 al convenuto e per 1/4 all'attrice.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda o eccezione disattesa, annulla le delibere con le quali l'assemblea dell'ente di gestione convenuto ha approvato, in data 15-11-2016 al primo e secondo punto all'o.d.g., i bilanci consuntivi 2014 e 2015.

Dichiara cessata la materia del contendere con riguardo alla domanda proposta avverso la delibera, di approvazione del rendiconto consuntivo riscaldamento 2015/16, in data 15-11-2016 al punto 4 all'o.d.g.

Condanna il convenuto a rifondere, in favore dell'attrice, la metà delle spese di lite che si liquidano, già ridotte della metà, in complessivi Euro 3100,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali. Spese per il resto compensate.

Spese di ctu da attribuire per 3/4 al convenuto e per 1/4 all'attrice.

Così deciso in Roma il 2 marzo 2020.

Depositata in Cancelleria il 3 marzo 2020.