



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di CIVITAVECCHIA

Il Tribunale, nella persona del Gop dott.ssa Antonella Soro ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [redacted] promossa da:

[redacted], rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted] per procura alle liti in atti, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. [redacted] in [redacted] a, [redacted]

ATTORE

contro

CONDOMINIO [redacted], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted] per procura alle liti in atti, elettivamente domiciliato presso il suo studio in [redacted]

Esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted], proprietario di un immobile facente parte del Condominio in [redacted] - [redacted] - [redacted], impugnava la delibera condominiale in seconda convocazione del 2.12.2017 con cui veniva approvato il bilancio consuntivo 2016 deducendone l'illegittimità in quanto non conforme alle prescrizioni di cui all'art. 1130 bis c.c.

Si costituiva il Condominio convenuto precisando che l'assemblea del 2.12.2017 fu convocata a seguito dell'impugnazione innanzi al Tribunale di Civitavecchia delle delibere assunte nella precedente assemblea del 21.10.2017 (oggetto del giudizio R.G. [redacted]), previamente annullate in apertura del verbale.

Esponneva che nell'assemblea del 2.12.2017, convocata per l'approvazione del consuntivo 2016, all'attore fu chiarita la voce "anticipazioni di cassa di €. 7.264,99" e che non sussisteva il dedotto di vizio di violazione dell'art. 1130 bis. c.c. La nota esplicativa era stata allegata alla precedente assemblea, per cui non vi era necessità di allegarla di nuovo, trattandosi del medesimo bilancio; il rendiconto condominiale comprendeva il riepilogo finanziario (conto economico delle entrate e uscite della gestione), lo stato patrimoniale con indicazione delle attività e passività; il consuntivo delle spese ed il piano di riparto correlato.

Chiedeva la cessazione della materia del contendere in quanto il bilancio consuntivo era stato nuovamente approvato, all'unanimità dei presenti incluso l'attore, nell'assemblea del 3.3.2018 ove veniva data risposta alle contestazioni formulate dall'attore nell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio quanto agli importi di €. 2.144,85 quale "spesa perdita occulta in parti uguali" e di € 2.589,18 per "spese acqua 2016", che l'attore avrebbe potuto sollevare nel corso dell'assemblea, evitando un ulteriore contenzioso.



Il Condominio, infine, chiedeva dichiararsi cessata la materia del contendere deducendo che con la delibera del 3.3.2018, convocata nonostante la non condivisione delle contestazioni al fine di porre fine al contenzioso, approvava all'unanimità il bilancio consuntivo 2016 e la documentazione relativa.

Esaurita l'istruttoria documentale, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza dell'11.09.2019 con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli atti conclusivi.

In primo luogo, dall'esame del verbale assembleare del 3.3.2018, non emerge una delibera sostitutiva di quella oggetto del presente giudizio.

Si verifica, infatti, la cessazione della materia del contendere quanto l'assemblea condominiale, regolarmente convocata, abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto di impugnazione, anche in assenza di forme particolari. Nella fattispecie, a ben vedere, il punto 1 dell'ordine del giorno ha ad oggetto la "visione documentazione del bilancio consuntivo 2016" e l'assemblea, in relazione a tale punto, così si è espressa: "all'unanimità di tutti i presenti la documentazione visionata del bilancio consuntivo anno 2016 risulta corretta ed approvata".

L'assemblea non ha dunque approvato il bilancio consuntivo relativo alla gestione 2016 ma solo la correttezza della documentazione, peraltro limitatamente a quella contestata dall'attore.

Nel merito la domanda deve trovare accoglimento.

L'articolo 1130 bis c.c., introdotto con la legge 202/2012, dispone che "Il rendiconto deve contenere le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti...".

La norma è stata interpretata dalla giurisprudenza di merito in maniera letterale, con annullamento delle deliberazioni di approvazione del rendiconto in mancanza dei documenti indicati dalla norma in questione (Trib. Roma, n. 20969/2016; Trib. Udine, n. 211/2017; Trib. Torino, n. 3528/17).

La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 33038/2018 ha precisato che registro, riepilogo e nota costituiscono parti inscindibili la cui mancanza, indipendentemente dall'esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa, determina l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione.

Nella fattispecie in esame la convocazione contiene copia del bilancio consuntivo e relativo riparto non risultando pertanto conforme alle prescrizioni di legge.

Anche a voler ritenere che la nota esplicativa fosse conosciuta all'attore in quanto già allegata unitamente alla convocazione della precedente assemblea del 21.10.2017, tenuto conto della giurisprudenza della Suprema Corte sopra richiamata, l'omessa allegazione alla convocazione di copia del registro di contabilità rende la stessa annullabile non essendo possibile per i condomini accertare e verificare prima dell'assemblea, in mancanza del registro, che la situazione patrimoniale indicata sia quella reale (situazione dei pagamenti, date, importi). Il documento deve dunque essere sottoposto all'attenzione dei condomini previo invio di copie dello stesso, essendo parte inscindibile del rendiconto, finalizzato ad una comprensione immediata del medesimo ai fini della discussione e della partecipazione consapevole.

D'altro canto tale rigore introdotto dalla normativa ha la doppia utilità di massima trasparenza della gestione e di risolvere o evitare contestazioni in sede assembleare, oltretutto facili impugnazioni di delibere.



Sentenza n. 9/2021 pubbl. il 07/01/2021

RG n. 4404/2017

Sentenza n. 9/2021 pubbl. il 07/01/2021

Il motivo di impugnazione deve pertanto essere accolto e determina l'annullamento della delibera, senza che sia necessario esaminare le ulteriori censure.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

Accoglie la domanda e, per l'effetto, annulla la delibera del 2.12.2017;

Condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice € 237,00 per spese, € 2.738,00 per compensi professionali, oltre accessori come per legge.

Civitavecchia, 04/01/2021

Il Gop
dott. ssa Antonella Soro

