



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.
Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di I° Grado iscritta al n. r.g. 3505/2017 promossa da:

tutti rappresentati e difesi dall'avv. domiciliati in Roma alla via	,	ed elettivamente Parte attrice
	contro	
CONDOMINIO DI c.f. _____, in persona rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'avv.:		- ROMA, dell'amministratore legale Parte convenuta



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sig.ri _____, _____
(tutti
proprietari di unità immobiliari site nel CONDOMINIO _____
ROMA) evocavano in
giudizio detto Condominio chiedendo l'annullamento della
deliberazione assunta dall'assemblea del giorno 12.12.2016,
limitatamente al punto 5) dell'o.d.g. ("Approvazione bilancio
consuntivo gestione ordinaria 2015 e relativo riparto (ex-
amministratore)").

A sostegno dell'impugnazione, gli attori lamentavano, da un lato, che
gli fosse stata impedita la partecipazione consapevole all'assemblea a
causa della condotta dell'allora amministratore, il quale non aveva
esaudito le loro legittime richieste di accesso alla documentazione
contabile del Condominio; dall'altro, deducevano l'incompletezza, la
non intellegibilità, nonché l'omessa o errata contabilizzazione e
ripartizione di svariate spese ed entrate economiche.

Si costituiva parte convenuta, contestando in fatto ed in diritto
l'avversa domanda e chiedendone il rigetto.

Concessi i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., erano acquisiti i documenti
depositati dalle parti e veniva disposta una c.t.u..

All'udienza del 17.11.20 le parti precisavano le conclusioni come da
note di trattazione scritta ed erano assegnati i termini di legge per
conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e merita accoglimento.

In base al principio dell'assorbimento, verranno tralasciate le
questioni relative al difetto di informazione dei condòmini e si
esamineranno solo quelle relative ai vizi intrinseci del rendiconto,
ampiamente sufficienti a motivare l'annullamento della delibera
impugnata.

Per inquadrare tali vizi nella loro esatta portata, si impone una breve
digressione su natura, funzione e contenuti del rendiconto
condominiale.

Com'è noto, il rendiconto deve consentire la verifica dell'operato
gestorio dell'amministratore e, nello stesso tempo, permettere ai



condòmini di avere un quadro preciso della situazione finanziaria e patrimoniale del Condominio.

E' parimenti noto, essendo insegnamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, che il bilancio di un Condominio non debba essere necessariamente redatto in "forma rigorosa", posto che non trovano diretta applicazione, nella materia condominiale, le norme prescritte per i bilanci delle società.

Pur tuttavia, per svolgere efficacemente la sua funzione, il rendiconto deve possedere tre requisiti basilari, desunti dalla scienza ragionieristica:

- chiarezza (comprensibilità per tutti i destinatari, trasparenza nel processo di formazione sostanziale e di rappresentazione formale; 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);
- correttezza (rispettare i principi fondamentali della tecnica contabile);
- veridicità (riportare le esatte quantità oggettive e, se del caso, stime attendibili); la veridicità deve poter essere verificabile sulla base della documentazione giustificativa a supporto, che va posta a disposizione dei condòmini.

In base alla disposizione dell'art. 1130 bis c.c., introdotto dalla Riforma del 2012, il rendiconto condominiale *"contiene 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."*

Nell Registro di Contabilità devono essere annotati *"in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed uscita"*, come previsto dall'art. 1130 n. 7° c.c.; detto Registro non può essere sostituito dall'estratto del c/c, perché quest'ultimo documento proviene da un terzo e non deve rispettare le prescrizioni di cui al cit. art. 1130 n. 7° riguardo alle modalità di redazione. D'altro canto, dal momento che il legislatore della riforma ha previsto all'art. 1129 co. 7° c.c. l'obbligo per l'amministratore di *"far transitare le somme ricevute a qualunque*



titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del Condominio, su uno specifico conto corrente”, è ragionevole presumere che, ove avesse ritenuto l’estratto di c/c idoneo a soddisfare le esigenze informative e contabili, avrebbe previsto l’allegazione di quest’ultimo al Rendiconto, e non del Registro di contabilità.

Riguardo al Riepilogo finanziario, esso consta innanzitutto di un elenco delle entrate e delle uscite del Condominio nel periodo considerato, che definisce l’avanzo o il disavanzo della gestione (non desumibile dal saldo di c/c, sul quale possono confluire, ad es., movimentazioni attinenti a gestioni straordinarie). Peraltro, siccome il legislatore, dopo aver prescritto che il rendiconto dia atto della “situazione patrimoniale del condominio”, non la menziona espressamente come componente del rendiconto, è lecito ritenere che nella nozione di “riepilogo finanziario” intendesse far confluire anche la situazione patrimoniale, elaborato contabile che rappresenta una sorta di equivalente, in ambito condominiale, dello “Stato patrimoniale” societario, indicando le attività e le passività, ovvero crediti e debiti del Condominio, oltre alla presenza di eventuali fondi/riserve.

La Nota sintetica esplicativa ha la funzione di offrire opportuni chiarimenti su appostazioni che richiedano esplicazione, ovvero apportare ulteriori elementi conoscitivi non desumibili dai dati numerici contenuti nelle altre componenti del rendiconto. Ad es., fornire indicazioni sui contratti stipulati e/o risolti nell’anno, sul contenzioso attivo e passivo in essere e sul contenzioso attivo/passivo potenziale, sull’andamento della gestione rispetto alle annualità pregresse, sull’utilizzo delle cose comuni e sugli eventuali atti conservativi, etc..

Registro di contabilità, Riepilogo finanziario e Nota sintetica costituiscono componenti essenziali del rendiconto, destinati a fornire informazioni diverse che – integrandosi – permettono il raggiungimento dell’obiettivo di dare ai condòmini un quadro esaustivo della gestione e della situazione contabile.

Come è stato affermato dalla S. Corte, “allorché il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condòmini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne - indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa,



l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione" (v. Cass. 33038/2018, in motivazione).

Riguardo ai principi contabili che devono presiedere alla compilazione del rendiconto, è evidente che il Registro di contabilità va necessariamente predisposto applicando il criterio c.d. "di cassa", come il conto consuntivo o riepilogo finanziario che ne sintetizza le risultanze.

La "situazione patrimoniale" si fonda, invece, per sua stessa natura, sul criterio contabile "di competenza": costi e "ricavi" relativi al periodo di riferimento vengono registrati indipendentemente dal fatto che abbiano avuto manifestazione finanziaria, ovvero siano stati effettivamente pagati o incassati.

Ovviamente, i saldi contabili devono corrispondere con quelli iniziali della gestione successiva. Inoltre, per consentire ai condomini di apprezzare e valutare il bilancio, l'amministratore dovrà trasmettere, prima dell'assemblea deputata alla discussione in merito, il Rendiconto e il relativo stato di riparto, rendendo disponibile tutta la documentazione giustificativa.

La mancanza delle indicazioni di cui si è detto, che conferiscono certezza e chiarezza al rendiconto, l'incompletezza di quest'ultimo ovvero la presenza di elementi che ne inficino la veridicità, quali l'omissione o l'alterazione dei dati, determina l'illegittimità del consuntivo, che si estende alla delibera che l'abbia approvato.

Nel caso di specie, il Rendiconto impugnato non risulta predisposto in conformità ai principi sopra illustrati.

Sotto il profilo componentistico, il Rendiconto 2015 approvato consta di un "conto consuntivo" in cui sono riportate le spese sostenute nell'anno classificate per Tabella e, nell'ambito di ciascuna Tabella, per "voci", con l'indicazione dell'importo complessivamente erogato in relazione a ciascuna.

Vi è poi la "ripartizione consuntivo", nel quale si specificano le somme versate da ciascun condomino, distinte tra quelle di competenza dell'anno in corso (colonna "Totale dovuto") e quelle relative alle gestioni pregresse (colonna "Conguagli es. preced.- Versato").

Il Rendiconto così predisposto fornisce ai condòmini un'informazione ristretta, per così dire, all'essenziale; troppo, avuto riguardo a quanto oggi previsto dall'art. 1130 bis c.c. introdotto con la riforma ex L. 220/2012.

Non risulta annesso al Rendiconto, innanzi tutto, il Registro di Contabilità, con l'indicazione in ordine cronologico dei singoli



movimenti in entrata ed uscita, come previsto dall'art. 1130 n. 7° c.c.. Dal "riparto consuntivo" si evincono le quote incassate dai singoli condòmini, ma non sono indicate (né potrebbero esservi) tutte le entrate conseguite a diverso titolo dal Condominio nel corso della gestione (a prescindere dal fatto che vi siano state, il dato non può essere *sic et simpliciter* omesso).

Non vi è, infatti, un Riepilogo finanziario che permetta di avere un quadro completo delle movimentazioni finanziarie in entrata e in uscita che hanno determinato la variazione della consistenza di liquidità nel periodo considerato.

Non vi è alcuna indicazione sulla situazione patrimoniale del Condominio, al di là del dato (desumibile dal riparto consuntivo) inerente ai debiti/crediti verso condòmini).

Parte convenuta ha sostenuto che le carenze finora descritte avrebbero valore solo "formale".

Può tuttavia osservarsi che i principi di chiarezza e correttezza contabile del rendiconto non hanno una rilevanza limitata ai soli casi in cui possa provarsi che la loro violazione è servita a nascondere anomalie di gestione ovvero ammanchi (situazione, quest'ultima, che avrebbe ricadute non solo sul versante civilistico). Quanto al difetto di completezza del rendiconto in relazione alle componenti che devono farvi parte, oltre a tradursi in un *deficit* di chiarezza, determina anche una violazione di quanto espressamente disposto dall'art. 1130 bis c.c..

In conclusione, può affermarsi che il Rendiconto 2015, approvato dall'assemblea del 12.12.2016, non è idoneo a fornire ai condòmini una chiara e fedele rappresentazione dell'andamento contabile della gestione.

Ne consegue l'annullamento della delibera di approvazione.

Può aggiungersi che sussistono ulteriori autonomi motivi di annullabilità.

Sul conto corrente del condominio risulta esser stato accreditato un bonifico di € 29.755,95 con valuta 24/02/2015, disposto da

(cfr. all. 11 alla c.t.u.), ma di tale entrata il Rendiconto non offre alcuna indicazione. E' vero che, come spiegato nella comparsa di costituzione del Condominio, il versamento riguardava un risarcimento danni corrisposto da parte della Compagnia assicurativa del condominio a favore della S.r.l., società cessionaria dei crediti del condomino S.r.l., ma, trattandosi di entrata affluita nella disponibilità condominiale, si sarebbe dovuto rilevarla in



contabilità, non mancando di palesare con opportune appostazioni che tale somma avrebbe dovuto essere erogata dal Condominio, o era già stata erogata nel corso del 2015, a favore di un terzo.

L'omissione assume particolare rilievo considerando quanto appresso. Nel consuntivo delle Spese Generali - Tab. A, risultano addebitate spese per consulenze tecniche d'ufficio pari ad € 5.531,04. Dette somme risultano, invece, relative a spese legali liquidate a favore del procuratore della società S.r.l. (cui si è cennato sopra) in un

contenzioso contro il Condominio per risarcimento danni. Il pagamento, effettuato il 03/04/2015 (v. all. 12 alla c.t.u.) è stato finanziato mediante parte della copertura assicurativa di € 29.755,95 ricevuta da Spa il 24/02/2015. A seguito della ricezione

del suddetto indennizzo, il Condominio ha pertanto dapprima disposto il versamento della somma di € 22.798,00 in data 11/03/2015 alla

S.r.l. (v. all. 13) e, successivamente, il pagamento delle citate spese legali. Dette spese, pagate con le somme provenienti dal bonifico non contabilizzato, non possono essere quindi incluse nel consuntivo come costi da ripartire tra i condòmini.

Ancora, gli attori hanno dedotto che il Condominio, il quale anni addietro aveva ottenuto un decreto ingiuntivo nei confronti di un soggetto allora condomino, ha conseguito somme in via esecutiva nel corso del 2014 - 2015, di cui non è stata data evidenza contabile. Il Condominio ha sostenuto che le somme recuperate sono state rendicontate nella "contabilità separata e definita nell'anno 2014", ma non ha specificato né la somma effettivamente incassata, né ha prodotto la "contabilità separata".

Infine, si è rivelata esatta la contestazione di parte attrice riguardo all'addebito individuale di € 7,82 posto a carico del sig.

. Il Condominio ha giustificato tale addebito in relazione all'invio di una raccomandata. Non ha però fornito il pertinente giustificativo di spesa, come ha rilevato il c.t.u., né ha specificato il fine in relazione al quale la lettera era stata inviata, il che assume essenziale rilevanza per dimostrare la legittimità dell'addebito. Infatti, in materia di condominio negli edifici, *"gli oneri riguardanti le spese effettuate per fini individuali, come quelle postali ... sono inquadrabili nell'ambito dell'art. 1123, comma 2, c.c., purché sia concretamente valutata la natura dell'attività resa al singolo condòmino e la conseguente addebitabilità individuale o meno ad esso dei relativi costi"* (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12573 del 10/05/2019).



Per tutti i motivi sopra esposti, la delibera impugnata deve essere annullata.

Le spese seguono la soccombenza ai sensi dell'art. 91 c.p.c. e vengono liquidate come da dispositivo.

Possono essere liquidate, in favore di parte attrice, anche le spese di c.t.p., documentate con fatture depositate in data 9.11.2020. La Corte di Cassazione, infatti, ha più volte avuto modo di affermare che le spese sostenute per la consulenza tecnica di parte, la quale ha natura di allegazione difensiva tecnica, rientrano tra quelle che la parte vittoriosa ha diritto di vedersi rimborsate, a meno che il giudice non si avvalga, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., comma 1, della facoltà di escluderle dalla ripetizione, ritenendole eccessive o superflue (Cass. sez. II, 18/05/2015, n.10173; Cass. 3/1/2013 n. 84; Cass. 16/6/1990 n. 6056; Cass. 11/6/1980 n. 3716).

Per poter essere rimborsate, le spese del c.t.p. devono essere provate - anche se non nei termini previsti dall'art. 183 co. 6° c.p.c. (che non potrebbero valere per documentare costi maturati successivamente alla loro scadenza) - e devono essere riferibili al procedimento.

Nel caso di specie, la fattura 2/19 della dr.ssa _____ indica la causale 'revisione contabile del bilancio anno 2015' ed è d'altronde pacifico che la stessa abbia svolto, nel giudizio, le funzioni di c.t. di parte attrice. L'importo appare congruo nei soli limiti di € 951,60 di cui alla cit. fatt. n. 2.

Il rimborso della somma anzidetta va pertanto riconosciuto a parte attrice.

Per intero a carico del Condominio vanno definitivamente poste, altresì, le spese di c.t.u., già liquidate con decreto.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, annulla la delibera assunta dall'assemblea del CONDOMINIO

ROMA, all'adunanza del 12.12.2016, riguardo all'approvazione del Rendiconto gestione 2015 e relativo riparto.

Condanna il CONDOMINIO

ROMA, alla refusione, in favore di parte attrice, delle spese di lite, che liquida in euro 618,58 per esborsi, € 951,60 per



spese di c.t.p., euro 5.800,00 per compensi professionali, oltre i.v.a.,
c.p.a. e spese generali come per legge.

Pone definitivamente a carico di parte convenuta le spese di c.t.u..

Roma, 19/02/2021

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato

