



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. 69659/2018 promossa da:

██████████ c.f. ██████████ nato il 02/04/1975
a ROMA,
con il patrocinio dell'avv.: ██████████

Parte attrice

contro

CONDOMINIO ██████████ C, (C.F. ██████████ con
sede in Roma alla Via ██████████ ██████████ ██████████ in persona
dell'amministratore pro tempore, sig. ██████████ ██████████
rappresentato e difeso nel presente giudizio, dall'avv.: ██████████
██████████

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, il sig. ██████████
██████████ premesso di essere proprietario di appartamento
ubicato nello stabile di via ██████████ scala A, facente parte



del Condominio denominato [REDACTED] C, evocava in giudizio il predetto Condominio ed esponeva:
che in data 21.5.18 si era tenuta in seconda convocazione l'assemblea del Condominio, che aveva deliberato, tra l'altro, sull'approvazione del rendiconto 2017 (punto 7 o.d.g.) e sulla nomina dell'amministratore (punto 9 o.d.g.);
che il consuntivo addebitava all'attore la somma di € 3.355,00, non dovuta perché pagata, come da bollettini di pagamento già comunicati all'amministrazione, che non ne aveva tenuto conto;
che al consuntivo non era allegato il registro di contabilità, ma vi era solo un rendiconto gestionale dal quale non era possibile evincere tutti gli incassi e tutti i versamenti effettuati per data;
che il rendiconto, incompleto ed inveritiero, doveva pertanto ritenersi nullo;
che anche la delibera di nomina dell'amministratore doveva ritenersi nulla, perché l'amministratore non aveva indicato il proprio compenso né prodotto i titoli abilitativi annuali.
Ciò esposto, parte attrice chiedeva all'adito Tribunale di "dichiarare la nullità insanabile dei punti all'o.d.g. 7 - 9 deliberati nell'assemblea del 21.5.18 del Condominio di via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Condominio Saponara Comparto C".
Si costituiva parte convenuta, la quale eccepiva la tardività dell'impugnazione con la conseguente decadenza; nel merito, contestava in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto.
Concessi i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., l'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti.
All'udienza del 10.11.20 parte convenuta concludeva come da note di trattazione scritta ed erano assegnati i termini ex art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va innanzi tutto rilevato, in merito all'eccezione di decadenza dall'impugnazione, che il termine di 30 giorni fissato dall'art. 1137 c.c. decorre, per gli assenti, dalla data in cui il verbale dell'assemblea viene comunicato (v. co. 2°), e nel caso di specie il Condominio non ha prodotto la comunicazione. Pertanto, l'eccezione va respinta.
E' ancora necessario premettere che, come documentato dal Condominio, in data 15/02/2019 si è svolta un'assemblea



condominiale con il seguente oggetto all'o.d.g.: "1) il condomino [REDACTED] ha impugnato l'assemblea del 21/05/2018 in quanto a suo dire affetta da anomalie. A tal proposito e al fine di ratificare la suddetta assemblea, si riporta in approvazione il Registro di contabilità ex art C.C.. Si chiede altresì all'assemblea sempre ai suddetti fini, di votare la ratifica della nomina dell'amministratore [REDACTED]".

L'assemblea ha proceduto a ratificare la precedente delibera di approvazione del rendiconto e ad approvare specificamente il registro di contabilità. Ha altresì ratificato la nomina (*rectius* conferma) dell'amministratore [REDACTED] "come da proposta approvata". La materia del contendere è dunque cessata e le questioni dedotte vanno valutate solo ai fini della decisione sulle spese.

Riguardo alla contestazione del [REDACTED] che ha lamentato essersi visto attribuire nel riparto consuntivo un debito di € 3.355,00, estinto a seguito di pregressi pagamenti, osserva il Tribunale che non vi sono riscontri in merito a quanto asserito dall'attore.

Non è stato prodotto il riparto; sono state prodotte, invece, numerose ricevute di versamento che abbracciano un vasto periodo temporale (dal 2009 al 2018, quest'ultimo anno, peraltro, successivo al rendiconto contestato), senza alcun conteggio e senza specifica imputazione dei vari versamenti ai crediti condominiali risultanti dai rendiconti approvati prima di quello relativo alla gestione 2017.

Neppure a seguito della produzione del registro di contabilità del 2017, da parte del Condominio, l'attore ha precisato quali pagamenti da lui effettuati non sarebbero stati registrati.

E' evidente che la contestazione di omessa contabilizzazione di pagamenti non può prescindere dalla specifica indicazione dei versamenti non considerati e dei rendiconti annuali in cui essi avrebbero dovuto essere computati, restando altrimenti, la doglianza, assolutamente generica e non riscontrabile.

Il motivo di impugnazione non era, dunque, fondato.

Riguardo alla carenza del registro di contabilità, si osserva che in effetti tale registro, la cui tenuta è obbligatoria per legge, costituisce componente necessario del bilancio consuntivo (v. art. 1130 bis c.c.) e non era stato portato in assemblea per l'approvazione (a ciò, infatti, l'amministratore ha provveduto solo in occasione dell'assemblea di ratifica del 15/02/2019).



La circostanza, dedotta dal Condominio, che esso 'preesistesse' materialmente alla delibera approvativa, non permette di ritenere irrilevante la sua mancanza.

Invero, mentre la documentazione giustificativa del rendiconto non deve necessariamente essere portata in assemblea e i condomini hanno diritto di esaminarla su richiesta, eventualmente attivandosi per consultarla presso lo studio dell'amministratore, il registro di contabilità è parte essenziale del rendiconto che l'amministratore deve presentare all'assemblea; se non è trasmesso in copia con gli avvisi di convocazione deve, quantomeno, essere presente nel momento in cui i condomini sono chiamati ad approvare il consuntivo.

In difetto, l'eventuale delibera approva un rendiconto incompleto ed è, perciò solo, annullabile.

Non sembra, infatti, potersi applicare alla fattispecie l'insegnamento della S. Corte secondo cui *"ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere allo stesso amministratore, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione"*, e che *"per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre - come già posto in risalto - è onere del condomino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso"* (v. Cass. sez. II, 15/10/2018, n.25693).

La violazione qui contestata, infatti, non riguarda un mero diritto informativo del condomino, ma l'adempimento dell'obbligo dell'amministratore di rendere il conto della sua gestione, obbligo cui l'amministratore deve adempiere presentando all'assemblea un rendiconto completo di tutte le sue parti (oggi previste dall'art. 1130 bis c.c. con un'elencazione precisa che non lascia dubbi sulla necessità di ogni singolo componente); obbligo cui corrisponde il diritto dei condomini a vedersi esibiti in sede assembleare tutti i documenti da approvare, compreso il registro di contabilità, senza doversi recare presso lo studio dell'amministratore per verificarne l'esistenza e la regolarità (con il rischio, tra l'altro, che, successivamente all'assemblea ed all'approvazione del rendiconto, il registro stesso, non presentato ai condomini, possa subire modifiche).



Venendo alla delibera di conferma dell'amministratore, essa era contestata per il fatto che l'amministratore non aveva indicato il proprio compenso né prodotto i titoli abilitativi annuali.

Si osserva, al riguardo, che la delibera impugnata ha confermato il sig. ██████████ nella carica di amministratore che già rivestiva; se è vero che in base al comma 14° dell'art. 1129 c.c. l'amministratore "all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta", occorre evitare interpretazioni eccessivamente formalistiche. La disposizione va interpretata in conformità alla sua *ratio*, finalizzata ad evitare che i condomini, durante il mandato o alla fine di esso, si possano trovare di fronte a pretese economiche dell'amministratore non previamente concordate.

Tale rischio non sembra potersi concretizzare quando l'amministratore sia stato confermato nell'incarico, dal momento che - in tal caso - si intende anche implicitamente confermato il suo compenso già noto ai condomini, sì che essi non potrebbero essere esposti a pretese impreviste.

Può ritenersi, dunque, che la "specificazione analitica" del compenso in sede di rinnovo costituisca requisito di validità della delibera solo nel caso in cui in sede di prima nomina (o comunque precedentemente al rinnovo dell'incarico) non fosse stato precisato il compenso.

Poiché questa circostanza, nella specie, non è stata dedotta dall'attore, la mancata nuova specifica non inficiava la delibera impugnata.

Venendo infine alle contestazioni relative ai "titoli abilitativi annuali" dell'amministratore, va evidenziato che l'art. 71 lett. g disp. attuz. c.c. e l'art. 1129 co. 2° c.c. non richiedono che la documentazione relativa alla formazione periodica (la quale non sembra poter rientrare tra i "dati anagrafici e professionali" dell'amministratore) sia esibita all'assemblea all'atto della nomina o del rinnovo, tantomeno a pena di nullità.

In questo caso, dunque, è sufficiente il riscontro che i titoli formativi sussistessero e, in effetti, l'amministratore li aveva conseguiti, come il Condominio ha dimostrato producendo (con le memorie ex art. 183 co. 6° n. 2 c.p.c.) attestazioni relative ai corsi di aggiornamento frequentati dal sig. ██████████



In conclusione, per i motivi anzidetti va dichiarata la cessazione della materia del contendere e, poiché la domanda era solo parzialmente fondata, si stima equo compensare le spese di lite ai sensi dell'art. 92 c.p.c..

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale dichiara cessata la materia del contendere.

Compensa le spese di lite.

Roma, 12/02/2021

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato

