

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Imperia | Civile | Sentenza | 10 dicembre 2020 | n. 690

Data udienza 9 dicembre 2020

Integrale

Condominio - Stesura del consuntivo delle spese di gestione - Criterio di cassa - Sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE DI IMPERIA

Il TRIBUNALE di Imperia in composizione monocratica, in persona del dott. Pasquale LONGARINI, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n.1407/2018 RG del Tribunale di Imperia avente ad oggetto "impugnazione delibera assemblea condominiale"

promossa da

1) (...) SrL (CF: (...)), in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'avv. Mi.PR. e dall'avv. Si.BE., presso il cui studio in Sanremo al corso (...) è eletto domicilio

2) (...) SrL (CF: (...)), in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'avv. Mi.PR. e dall'avv. Si.BE., presso il cui studio in Sanremo al corso (...) è eletto domicilio

- parti attrici -

contro

CONDOMINIO (...) (PI: (...)), in persona della società amministratrice condominiale pro-tempore (...) SnC (PI: (...)) in persona del socio amministratore e legale rappresentante (...), rappresentati e difesi dall'avv. Ed.GR. e dall'avv. Al.RO. presso il cui studio in Arma di Taggia alla via (...) eletto domicilio

- parti convenute -

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. ABSTRACT Con atto di citazione ritualmente notificato, in qualità di condomine del Condominio M. di C. N. non presenti all'assemblea condominiale del 5.5.2018, deducendo la nullità del rendiconto consuntivo del 2017 e del rendiconto preventivo 2018 per violazione dell'art. 1130bis c.c. e per difetto del requisito della veridicità, lamentando plurimi vizi del rendiconto ordinario e dei riparti ad esso conseguenti, allegando l'assenza della indifferibilità ed urgenza delle opere di manutenzione esterna della palazzina 04 la cui esecuzione era stata approvata in sede assembleare, (...) SrL e (...) SrL, in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro-tempore, evocavano in giudizio il CONDOMINIO (...), in persona della società amministratrice condominiale pro-tempore (...) SnC in persona del socio amministratore e legale rappresentante (...), per la dichiarazione, previa sospensione, di nullità della delibere condominiali assunte il 5.5.2018.

1.1) Si costituiva in giudizio il CONDOMINIO (...), in persona della società amministratrice condominiale pro-tempore (...) SnC in persona del socio amministratore e legale rappresentante (...), che, deducendo la chiarezza del rendiconto consuntivo e la situazione patrimoniale al 31.12.2017, contestando nello specifico gli asseriti plurimi vizi del rendiconto ordinario e dei riparti ad esso conseguenti, allegando la indifferibilità ed urgenza delle opere di manutenzione esterna relative alla palazzina 04, instava, previo rigetto della istanza di sospensione della delibera assembleare impugnata e previa sospensione del processo in attesa della decisione della impugnativa dei bilanci originari, per il rigetto della domanda attorea in quanto infondata, in fatto ed i diritto.

1.8) Integrato il contraddittorio, assunta la prova orale (interpello della convenuta (...) e degli attori (...) e (...); testimonianza di (...), (...), (...) e (...)), respinta l'istanza di sospensione della delibera assembleare, la causa veniva assunta a decisione nell'udienza del 21 luglio 2020 sulle conclusioni delle parti in epigrafe riportate e con concessione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

2. sulla NULLITÀ DEL RENDICONTO PER VIOLAZIONE DELL'ART. 1130 BIS C.P.C. Le doglianze sollevate avverso la delibera con la quale è stato approvato il consuntivo per l'anno 2017 e il preventivo per l'anno 2018 sono fondate.

2.1) Con la riforma del condominio (L. n. 220 del 2012), il legislatore ha inteso introdurre una disposizione ad hoc nel codice civile che riguardasse il c.d. "Rendiconto condominiale". Con il nuovo articolo 1130bis c.c., infatti, sono stati ufficializzati dei criteri guida quanto al contenuto e alle regole tecniche che governano questo importante strumento al servizio del condominio che, a seguito della riforma, è divenuto più complesso. Prima della riforma, infatti, era sufficiente unicamente che l'amministratore rendesse il conto della sua gestione, senza precisare in che modo dovesse essere realizzato il rendiconto, mentre sul punto il legislatore del 2012 ha introdotto un'articolata norma che tiene conto della specialità dell'ambito condominiale, evitando qualunque richiamo alle regole dettate in ambito di bilancio di esercizio societario poiché questo si ritiene essere qualcosa di distinto e separato, governato da una disciplina diversa.

2.2) Il rendiconto condominiale, precisa la legge, "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". Il rendiconto, prosegue la norma, 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. Oltre a stabilire che le scritture e i documenti giustificativi dovranno essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione, la riforma ha altresì ufficializzato un diritto già in precedenza riconosciuto seppur nel silenzio della legge, ovverosia quello dei condomini e dei titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari a prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e di estrarne copia a proprie spese.

2.3) La riforma ha notevolmente inciso e implementato gli obblighi contabili che l'amministratore è tenuto a rispettare nei confronti dei proprietari: questi, ad esempio, deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione ed eseguire gli adempimenti fiscali, nonché assicurare la tracciabilità delle operazioni di entrata ed uscita. Infatti, l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio su uno specifico conto corrente intestato al condominio; inoltre, ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, potrà chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

2.4) Il rendiconto, predisposto dall'amministratore, risponde all'esigenza di porre i condomini in grado di sapere come effettivamente sono stati spesi i soldi versati. La norma che stabilisce l'obbligo ex lege di tracciabilità di tutte le operazioni contabili, in entrata ed in uscita, non pone alcun limite minimo o massimo di valore, pertanto ogni movimentazione dovrà necessariamente transitare dal conto corrente condominiale e ciò dovrà risultare in sede di redazione del rendiconto poiché andranno indicate specificamente, per ogni operazione di entrata e di uscita, le modalità attraverso queste sono state effettuate.

2.5) Non deve essere redatto in forma rigorosa, posto che, come correttamente osservato da parte convenuta, non trovano diretta applicazione, nella materia condominiale, le norme prescritte per i bilanci delle società, purtuttavia, per essere valido, deve essere privo di vizi intrinseci e deve essere accompagnato dalla documentazione che giustifichi le spese sostenute. Inoltre, deve essere intellegibile, per consentire ai condomini di poter controllare facilmente le voci di entrata e di spesa anche con riferimento alla specificità delle partite atteso che tale ultimo requisito costituisce il presupposto fondamentale perchè possano essere contestate, appunto, le singole partite.

2.6) Il conto consuntivo della gestione condominiale deve essere strutturato in base al principio di cassa, atteso che esso 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, sicché vi sono delle regole minime che debbono essere rispettate (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).

2.6.1) Il criterio di cassa consente: (I) di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune. Laddove "il rendiconto sia redatto 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 condomini possono facilmente essere tratti in inganno se non sono chiaramente e separatamente indicate le poste o non trovino riscontro documentale" (Trib. Roma 2.10.2017); (II) 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).

2.6.2) La mancata applicazione del criterio di cassa è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere (cass. 10153/11; Tribunale Roma 2.10.2017): non rendendo intelligibili e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non si evidenzia la reale situazione contabile.

2.7) Per consentire ai condomini di apprezzare e valutare il bilancio, l'amministratore dovrà indicare ed inviare ad ogni condomino un elenco delle spese sostenute (con data e causale dell'importo) già diviso per categorie secondo il criterio di ripartizione, l'indicazione delle quote incassate dai condomini e quelle ancora da incassare, l'indicazione delle spese ancora da sostenere, le eventuali rimanenze attive 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. Inoltre, 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 o deliberati dall'assemblea per particolari motivi; la situazione patrimoniale deve rispettare il prospetto approvato nella gestione precedente onde verificare la possibilità di un'eventuale scomparsa di somme di danaro.

2.8) 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.

2.9) Ebbene, nel caso in esame, a tali regole l'amministratore non si è attenuto non avendo redatto il rendiconto in maniera chiara e precisa, non riportando una dettagliata e analitica elencazione di specifiche voci contabili indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino (Tribunale Torino, n.3528/2017) e non risultando intellegibile la situazione patrimoniale al 31.12.2017 per mancanza di un dettaglio dei debiti residui all'inizio dell'esercizio, dei crediti verso terzi, del fondo TFR dei dipendenti, per violazione del principio di continuità e comparabilità tra esercizi successivi (2016 e 2017) e per mancata indicazione dei costi in accertamento.

2.10) Nello specifico, unitamente alla lettera di convocazione dell'assemblea del 5.5.2018, l'amministratore del Condominio (...) di (...), ha trasmesso ai condomini il fascicolo di rendicontazione composto dal bilancio MCN, stato patrimoniale e relazione accompagnatoria.

2.10.1) Il primo contiene un elenco di spese descritte in modo generico, senza indicazione sulla competenza ed in assenza di riscontro documentali, di date e dell'eventuale pagamento, la ripartizione delle stesse nonché riporta l'elenco delle quote addebitate ai singoli condomini in riferimento al fondo riserva "Lavori straordinari strada" ed infine il preventivo per la gestione 2018 e il relativo riparto.

2.10.2) Il secondo, che è il documento che descrive il conto finale della gestione delle attività e delle passività finanziarie e che deve comprendere come allegato l'elenco e la somma dei crediti e dei debiti del condominio alla data di chiusura dell'esercizio, riporta tre riepiloghi, conto delle entrate e uscite (totale dei versamenti condomini, dei costi in accertamento e dei rimborsi con contabilizzati), situazione finanziaria (debiti verso terzi) e situazione bancaria (saldo, entrate ed uscite).

2.10.3) Il terzo contiene la nota sintetica esplicativa nella quale l'amministratore afferma che "il bilancio rendiconto del condominio M. di C. N., periodo 01.01-2017-01.01.2018, si compone, così come previsto dalla normativa L. dell'11 dicembre 2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013", affermazione non conforme a legge in quanto non risulta inviato ai condomini un elemento imprescindibile del rendiconto ovvero il registro di contabilità, la cui mancanza, da sola, rende invalida la delibera assembleare che approva il rendiconto (Tribunale Torino, n.3528/2017).

2.11) Del resto, il conto economico dell'esercizio del 2017 presentato dall'amministratore, come già osservato, contiene nella voce "entrate" non meglio precisati "costi in accertamento", non da evidenza degli accantonamenti (TFR e lavori straordinari), riporta un saldo iniziale ed evidenza "rimborsi non contabilizzati" di cui non è dato comprenderne la natura, evidenza delle differenze (Euro 64.587,93) che non sembrano coincidere con agli altri documenti contabili (disavanzo indicato in riparto che ammonta ad Euro 70.889,76).

2.12) Il rendiconto condominiale, poi, non contiene un apposito documento dai quali emergano i dati inerenti ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, forse riportati nella situazione patrimoniale-situazione bancaria.

2.13) Ictus oculi, al pari del dettaglio delle entrate/uscite, l'elenco dei fondi disponibili e delle eventuali riserve, qualora ritenuto presente, non consente l'immediata verifica richiesta dalla legge.

2.14) Elementi imprescindibili del rendiconto, oltre il registro della contabilità, sono il riepilogo finanziario e una nota di accompagnamento sintetica, esplicativa della gestione annuale, la mancanza di uno solo di questi rende invalida la delibera assembleare che approva il rendiconto.

2.14.1) Nella specie, il riepilogo finanziario, che altro non è che il documento che comprende l'elenco delle entrate e delle uscite e definisce l'avanzo o il disavanzo della gestione che, a sua volta, deve corrispondere alla variazione tra il saldo (conguaglio) della gestione corrente ed il saldo (conguaglio) della gestione precedente, si presume essere "la SITUAZIONE FINANZIARIA debiti verso terzi Euro 238.916,97 debiti verso Condomini Euro 347.447,39", che, in ragione della sua sinteticità, appare incomprensibile oltre che inidoneo ad assumere la funzione propria del riepilogo finanziario e, a ben vedere, neppure della situazione patrimoniale, che è il documento che descrive il conto finale della gestione delle attività e delle passività finanziarie, comprensivo dell'elenco e della somma dei crediti e dei debiti del condominio alla data di chiusura dell'esercizio e del conto finale di tutte le gestioni sia ordinarie, sia straordinarie, alla data di chiusura della gestione amministrativa.

2.14.2) Quanto alla nota di accompagnamento sintetica, pur allegata alla convocazione per l'assemblea del 5.5.2018, contenendo indicazioni idonee ad indurre in errore i condomini, facendogli ritenere di aver allegato al fascicolo di rendicontazione anche il registro contabilità fornendone, peraltro, una definizione in contrasto con l'art. 1130 n.7 c.c., risulta inidonea a fornire adeguate e intellegibili informazioni a ciascun condomino sulla gestione annuale.

2.15) La fondatezza, sul punto, della domanda attore, rende invalida la delibera assembleare del 5.5.2018 che ha approvato il rendiconto consuntivo 2017 e rendiconto preventivo 2018.

3. sui VIZI DEL RENDICONTO ORDINARIO E DEI RIPARTI AD ESSO CONSEGUENTI. La ulteriore domanda, eccezione e questione proposta dalla parte attrice in relazione ai plurimi vizi che inficerebbero il consuntivo 2017 presentato dall'amministrazione all'assemblea e da quest'ultima approvato, deve ritenersi assorbita, anche in ossequio al c.d. "criterio della ragione più liquida", in forza del quale la pronuncia viene emessa sulla base di un'unica ragione, a carattere assorbente, che da sola è idonea a regolare la lite (cfr. per tutte: cass. UU n.26242/2014; cass. UU n.26243/2014; cass. n. 16630/2013; cass. n. 11356/2006)

4. sulla DELIBERA DI RATIFICA DELLE OPERE DI MANUTENZIONE ESTERNA INERENTI LA PALAZZINA 04 La censura è priva di pregio, trattandosi di opere indefettibili ed urgenti come si evince dalla relazione dell'ing. D. (doc. 12 di parte convenuta) e approvate dall'assemblea del 20.08.2016 (doc.14 di parte convenuta).

5. LE SPESE DI GIUDIZIO Principio cardine che regola la materia relativa alle spese processuali è il criterio della soccombenza, sancito dall'art. 91 c.p.c., laddove prevede che il giudice, con la sentenza che chiude il processo davanti a lui, condanna la parte soccombente al rimborso delle spese a favore dell'altra parte e ne liquida l'ammontare insieme con gli onorari di difesa. L'individuazione del soccombente si compie in base al principio di causalità, con la conseguenza che parte obbligata a rimborsare alle altre le spese anticipate nel processo è quella che, col comportamento tenuto fuori del processo stesso, ovvero col darvi inizio o resistervi in forme e con argomenti non rispondenti al diritto, abbia dato causa al processo o al suo protrarsi (cass. n. 25111/2006). Al criterio della soccombenza può derogarsi, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., in caso di reciproca soccombenza, ovvero, "nel caso di assoluta novità della questione trattata o mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti". Con l'intervento della Corte Costituzionale (sentenza n. 77/18) è stato dichiarato incostituzionale il comma 2 dell'art. 92 nella parte in cui non prevede che il giudice possa disporre la compensazione anche laddove sussistano gravi ed eccezionali ragioni, che devono essere specificamente indicate nella motivazione. Ne consegue che le ipotesi espressamente indicate dal legislatore devono ritenersi paradigmatiche svolgendo "in sostanza una funzione parametrica ed esplicativa della clausola generale".

5.1) Nella specie, in ragione della reciproca soccombenza, le spese del giudizio vanno integralmente compensate.

P.Q.M.

Il TRIBUNALE di IMPERIA, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e definitivamente pronunciando:

1) accoglie parzialmente la domanda attorea e, per l'effetto, dichiara la invalidità della delibera dell'assemblea Condominiale del Condominio (...) del 5.5.2018 nella sola parte in cui ha approvato il rendiconto consuntivo anno gestionale 2017 e relativo riparto e rendiconto preventivo anno gestionale 2018 e relativo riparto

2) compensa integralmente le spese del giudizio tra le parti

3) visto l'art. 52 del D.Lgs. n. 196 del 2003, dispone che, in caso di diffusione della presente sentenza in qualsiasi forma, per finalità di informazione giuridica su riviste, supporti elettronici o mediante rete di comunicazione elettronica, sia omessa l'indicazione delle generalità e degli altri dati identificativi degli interessati.

Così deciso in Imperia il 9 dicembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 10 dicembre 2020.