

N. R.G./2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

Prima Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa ha pronunciato la seguente

SENTENZA

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

... .. (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. elettivamente domiciliato in VIA ... ,
presso il difensore avv.

... .. (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. elettivamente domiciliato in VIA ...,
presso il difensore avv.

ATTORE/I

Contro

CONDOMINIO ..., IN PERSONA DELL'AMMINISTRATORE E L.R.P.T. (C.F. ...), con il
patrocinio dell'avv. elettivamente domiciliato in PIAZZA COSENZA presso il
difensore avv.

CONVENUTO/I

OGGETTO: impugnativa delibera assemblea del 25.11.2016

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

pagina 1 di 5



Gli attori, ... e ..., proprietari di unità immobiliari all'interno del Condominio Palazzo ..., con atto in riassunzione hanno convenuto in giudizio l'odierno condominio al fine di, in via preliminare, sospendere l'esecuzione della impugnata delibera assembleare del 25.11.2016 relativamente ai punti 1 e 3 dell'o.d.g.. Nel merito, accertare e dichiarare nulla/annullabile la impugnata delibera relativamente ai punti indicati e rispettivamente nella parte in cui è stato approvato il bilancio consuntivo 2015 poiché ritenuto errato ed illegittimo ed anche nella parte in cui al "al saldo anni precedenti" prevede a carico della sig.ra ... un debito pari ad euro 824,06, mentre nella parte in cui "totale dovuto 2015" pone a carico della medesima un debito pari ad euro 722,72 e a carico del ... un debito di euro 338,36, di conseguenza accertare che nessuna somma è dovuta dagli attori; e per il punto 3 risultato incomprensibile il dettato letterale riguardo alla nomina dell'amministratore, conseguentemente condannare il condominio al risarcimento del danno, con vittoria e competenze di lite.

Hanno inoltre chiesto il risarcimento del danno nonché l'esibizione di tutti i documenti contabili condominiali.

Si è costituito in giudizio il condominio convenuto eccependo in via preliminare l'incompetenza per valore del giudice adito, questione risolta dal Giudice di Pace con provvedimento relativo dichiarandosi incompetente per valore. Nel merito ha contestato ogni assunto in quanto gli odierni attori presenti all'assemblea hanno espresso parere contrario non risultando il motivo contrario; mentre riguardo al punto 3 ha affermato la sua assoluta inesistenza della eccezione poiché relativamente all'attore ... il medesimo si sarebbe proposto come amministratore del condominio, ma l'assemblea avrebbe respinto la sua candidatura confermando il precedente amministratore. Riguardo poi alla assenza dei documenti contabili in base ai quali si sarebbe formato il deliberato, ha affermato il condominio circostanza non veritiera in quanto i documenti presenti in assemblea ed a disposizione del singolo condomino ma nessuno di essi avrebbe fatta richiesta di visione, nonché dei medesimi è stata data lettura dal Presidente della assemblea. Ha inoltre ritenuto completamente infondata la richiesta di risarcimento del danno per la mancata adesione alla procedura di mediazione.

Ha concluso per la dichiarazione di incompetenza per valore del giudice adito, accertare regolare la impugnata delibera condominiale del 25.11.2016 e per il rigetto della domanda di risarcimento danno da responsabilità aggravata.



Nel corso del giudizio è stata espletata prova testimoniale nonché CTU contabile, la causa è stata poi assunta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per conclusionali e repliche.

Preliminarmente, riguardo l'incompetenza per valore del giudice adito, il Supremo collegio con l'ordinanza del 11 settembre 2020, n. 18938, ha affermato che in ipotesi di varie domande proposte dal condomino (tra cui nel caso in esame risarcimento del danno e mancata esibizione dei documenti contabili) la competenza per valore appartiene al Tribunale e ciò in virtù del cumulo delle domande anche se non altrimenti connesse. Ed infatti, gli attori hanno proposto anche domanda di risarcimento del danno che non ha avuto una sua quantificazione iniziale per cui il valore è indeterminabile.

Detto ciò, si passa all'esame nel merito.

La prova testimoniale espletata ha dato modo di far rilevare che i documenti contabili erano presenti nella seduta di assemblea tenutasi il 25.11.2016, sul punto i testi escussi hanno riferito che erano a disposizione dei condomini e che il Presidente dell'assemblea ha dato lettura dei medesimi e su alcuni il condomino ... presente ha mosso contestazioni che comunque sono state chiarite e ciò riguardo al punto 1 di cui all'o.d.g.; riguardo, invece, al punto 3 relativo alla nomina del nuovo amministratore, dal verbale assembleare sulla proposta dello stesso attore ... per la nomina non ha fatto seguito alcuna votazione sulla figura proposta, oltre che non risulta molto chiara la volontà dell'assemblea relativamente alla nomina dell'amministratore.

Anche per le quote indicate nel bilancio consuntivo e ritenute dovute dal condominio dovute, in realtà hanno trovato smentita nella espletata CTU contabile oltre che nelle dichiarazioni dei testi avv.ti ... e ... i quali hanno riferito dell'avvenuto pagamento poi quietanzato.

In particolare la consulenza espletata ha dato modo di verificare che gli attori non devono le somme indicate nel bilancio consuntivo approvato con la delibera impugnata.

In particolare, è emerso essere corretto l'applicazione del criterio misto ossia per cassa e per competenza a seconda della tipologia di documento o attività contabile da eseguire; ha affermato il dr. ..., CTU nominato, che ha applicato il detto criterio, l'illegittimo conteggio della somma di euro 371,50 relative a presunte spese legali di competenza del condominio imputate alla attrice ... ed euro 100,00 imputate all'attore ... e quindi la irregolarità del bilancio consuntivo approvato.



Il principio di cassa impone di indicare solo entrate e uscite effettive nel corso dell'anno mentre il principio di competenza impone di registrare le diverse voci attive e passive nel periodo a cui queste si riferiscono, indipendentemente dal momento in cui gli incassi e i pagamenti si verificano.

La redazione del rendiconto condominiale deve seguire i criteri previsti dall'art. 2423 c.c. in materia di bilancio della società, per il quale è prevista, appunto, la predisposizione di diversi documenti contabili, gli stessi che deve presentare l'amministratore.

L'amministratore deve rispettare i principi della contabilità aziendale che prevede espressamente che il registro di contabilità venga predisposto applicando il criterio di cassa, mentre per lo stato patrimoniale occorre seguire il criterio di competenza. Il principio di cassa impone di indicare solo entrate e uscite effettive nel corso dell'anno, mentre il principio di competenza impone di registrare le diverse voci attive e passive nel periodo a cui queste si riferiscono, indipendentemente dal momento in cui gli incassi e i pagamenti si verificano. Pertanto le stesse voci dovranno necessariamente essere riportate in entrambi i documenti, ma nel primo compariranno solo le somme effettivamente transitate nel conto corrente condominiale e nel secondo tutte le somme che sarebbero dovute entrare ed uscire dal conto, a prescindere dal fatto che i movimenti ci siano stati oppure no.

Il nuovo articolo 1130 bis c.c. rimanda ai due criteri ognuno dei quali richiede ora il rispetto del criterio di cassa, ora quello di competenza che comprende e non esclude il precedente. Infatti, la giurisprudenza di merito ha recepito tale visione, Tribunale di Udine, sentenza n. 1014 del 19.08.2019, secondo cui: *"L'art. 1130 bis c.c.....stabilisce, nella prima parte del comma 1, che <il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente la situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica>".*

Nel caso in esame, non è dato evincersi il rispetto dei detti criteri tanto più che il condominio ha ritenuto gli attori essere debitori di somme che, invece, non sono dovute per come dalla CTU emerge a fronte delle verifiche contabili operate.

La consulenza ha acclarato, invece, che il condomino ... è creditore della somma di euro 35,64 mentre la sig.ra ... di euro 41,18 e *che nessuna somma può essere imputata alla sig.ra ... a titolo di saldo anni precedenti (anno 2014) essendo in presenza di atti che dimostrano che il debito in questione è stato a suo tempo estinto.* L'amministratore al riguardo



avrebbe dovuto rettificare l'importo *saldo anni precedenti* indicato nel bilancio consuntivo della delibera condominiale impugnata, risulta dunque illegittimo il debito imputato alla ... per euro 722,72 e per il ... per euro 338,36 indicato nella tabella totale dovuto anno 2015.

Pertanto, risultando errati i conteggi della cui verifica il consulente ha affermato essere presenti nel bilancio consuntivo errori relativamente al punto 1 dell'o.d.g. della adunanza del 25.11.2016; per il punto 3 dell'o.d.g., dalla disamina della delibera non risulta chiara la volontà dell'assemblea riguardo alla nomina dell'amministratore ed anche per la votazione del nominativo ... il quale si è proposto per la nomina di amministratore di condominio offrendo di svolgere il mandato a titolo gratuito.

Alla luce di quanto emerso, dai documenti contabili in atti e dall'istruttoria tutta, la domanda deve essere accolta e conseguentemente statuire la annullabilità della delibera impugnata in ordine ai punti 1 e 3 dell'o.d.g..

Ogni altra questione rimane assorbita o non provata.

Le spese, comprese quelle di CTU già liquidate con separato decreto, seguono la soccombenza e si liquidano per come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

accoglie la domanda e per l'effetto dichiara annullabile la delibera di condominio del 25.11.2016;

Condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese di lite che si liquidano in euro 518,00 per spese vive, oltre quelle di CTU già liquidate con separato decreto, euro 3.824,00 per onorari di avvocato, oltre forfetario 15%, oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Cosenza, 15 giugno 2021

Il Giudice
dott.ssa

