

Tribunale | Crotona | Civile | Sentenza | 15 giugno 2021 | n. 562

GIURISPRUDENZA

Data udienza 15 giugno 2021

Integrale

Condominio - Consuntivo - Approvazione - Mancata disponibilità della documentazione contabile - Amministratore - Violazione dell'obbligo di rendiconto - Sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Stefano Buttà

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2161/2015 promossa da:

(...), con il patrocinio dell'avv. PU.VI., giusta procura in atti elettivamente domiciliato in via (...), BOTRICELLO, presso il difensore avv. PU.VI.

ATTORE

contro

CONDOMINIO (...), sito in I. di (...), c.da A., località (...), in persona dell'amministratore, legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Lu.To. e Sa.Ai. giusta procura in atti, elettivamente domiciliato in VIA (...), 88900 CROTONE, presso il difensore avv. TO.LU.

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato la parte attrice conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Crotona il Condominio "(...)", sito in I. di (...), c.da A., località (...), in persona dell'amministratore, legale rappresentante pro tempore, per ivi sentire dichiarare la nullità e/o l'annullabilità della delibera da questi assunta in data 21.08.2015, con particolare riferimento ai punti n. 1) "Bilancio consuntivo 2014- determinazione e approvazione" e n.5) "Approvazione Bilancio Preventivo di spesa per L'esercizio 2016 e stato di ripartizione delle Spese", per violazione degli artt.1130 bis c.c. in materia di rendiconto condominiale, nonché per tutti gli altri motivi meglio specificate nell'atto introduttivo. Chiedeva la condanna al pagamento delle spese e competenze di lite.

Nel costituirsi in giudizio, con comparsa di costituzione e di risposta depositata in data 7.03.2016, il Condominio convenuto chiedeva il rigetto della domanda contestandone il fondamento in fatto e diritto e insistendo nella richiesta di condanna della parte attrice al pagamento delle spese e competenze di giudizio.

Durante l'istruttoria venivano escussi testi e prodotti documenti. Veniva, altresì, disposta ed espletata C.T.U., con ordinanza del G.I. del 20.07.2018. La causa, sulle conclusioni delle parti, veniva trattenuta per la decisione con l'assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Preliminarmente va rigettata, per le medesime motivazioni di cui all'ordinanza istruttoria depositata dal Giudice in data 17.03.2017, in atti, le eccezioni, sollevate tempestivamente dal procuratore di parte convenuta, di improcedibilità della domanda per violazione del procedimento di mediazione di cui all'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 2010 e di inammissibilità della domanda per decadenza ai sensi dell'art. 1137 c.c.. Si osserva, infatti, che, ai sensi dell'art. 5, comma 1 bis, (Condizione di procedibilità e rapporti con il processo) del D.Lgs. n. 28 del 2010, chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del su citato decreto. Si osserva, inoltre, quanto statuito dall'art. 6 (durata), D.Lgs. n. 28 del 2010, laddove stabilisce che "1. Il procedimento di mediazione ha una durata non superiore a tre mesi. 2. Il termine di cui al comma 1 decorre dalla data di deposito della domanda di mediazione, ovvero dalla scadenza di quello fissato dal giudice per il deposito della stessa e, anche nei casi in cui il giudice dispone il rinvio della causa ai sensi del sesto o del settimo periodo del comma 1 bis dell'articolo 5, ovvero ai sensi del comma 2 dell'articolo 5 non è soggetto a sospensione feriale". È opportuno contestualizzare la fattispecie dell'impugnazione ex art. 1137 c.c. all'interno del meccanismo posto dall'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 28 del 2010. Sul punto, si osserva, infatti, che l'art. 8 della Direttiva 2008/52/CE, sotto la rubrica "Effetto della mediazione sui termini di prescrizione e decadenza", affermava già che "gli Stati membri provvedono affinché alle parti che scelgono la mediazione nel tentativo di dirimere una controversia non sia successivamente impedito di avviare un procedimento giudiziario o di arbitrato in relazione a tale controversia per il fatto che durante il procedimento di mediazione siano scaduti i termini di prescrizione o decadenza".

Pertanto, la comunicazione della domanda di mediazione è stata intesa dal legislatore come evento idoneo ad impedire la decadenza da un diritto (nel caso di specie, quello di impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c.), non in quanto costituisca la manifestazione di una volontà sostanziale, bensì in quanto instaura un rapporto diretto a realizzare un accordo conciliativo. L'inizio della mediazione non vale, però, a sottrarre definitivamente alla decadenza il diritto esercitato nell'ipotesi in cui il tentativo di conciliazione sortisca esito negativo, atteso che la decadenza opera sul diritto e non sulla conciliazione o sull'azione giudiziaria. Si osserva, ancora, che la "sospensione feriale" di cui all'art. 6, 2 comma, D.Lgs. n. 28 del 2010, si riferisce ai casi in cui "il giudice dispone il rinvio della causa ai sensi del sesto o del settimo periodo del comma 1 bis dell'articolo 5", norma quest'ultima che prevede espressamente che "Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è ancora conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'art. 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione"; quindi, sotto un profilo sostanziale non vi è luogo ad emettere un formale provvedimento di improcedibilità, dovendosi invece assegnare un termine per l'inizio del procedimento di mediazione, con contestuale fissazione dell'udienza per una data successiva alla scadenza del termine di tre mesi previsto dall'art. 6, comma 1, del D.Lgs. n. 28 del 2010. Ne consegue che la non assoggettabilità del termine di cui all'art. 6, comma 2, del D.Lgs. n. 28 del 2010 alla "sospensione feriale" in commento si riferisce al procedimento di mediazione ex art. 5, comma 1 bis del D.Lgs. n. 28 del 2010, che è una condizione di procedibilità per l'instaurarsi del procedimento giudiziario, e non alla decadenza dal diritto di proporre l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea entro 30 giorni, ai sensi dell'art. 1137, 2 comma, c.c., la cui azione giudiziaria è soggetta, invece, alla sospensione feriale, con riferimento alla quale opera l'effetto impeditivo collegato dall'art. 5, comma 6, D.Lgs. n. 28 del 2010. La domanda di mediazione non è, pertanto, soggetta, nel caso di specie, al termine di decadenza. Semmai, la domanda di mediazione, non soggetta a sospensione feriale ex art. 6, 2 comma, D.Lgs. n. 28 del 2010 dà luogo ad un vero e proprio impedimento della decadenza dall'esperimento del procedimento giudiziario ai sensi dell'art. 1137, 2 comma, c.c., producendo soltanto uno sdoppiamento dello stesso termine, in maniera da consentire che non si produca l'effetto della perdita del diritto nella pendenza del procedimento di mediazione. Conseguentemente, laddove la domanda di mediazione è esperita prima dell'inizio del procedimento di cui all'art. 1137, 2 co, c.c., essa può essere iniziata parimenti durante il periodo di sospensione feriale, così come il procedimento di mediazione prosegue anche durante il periodo di sospensione feriale, laddove la domanda di mediazione è esperita, una volta iniziato il procedimento giudiziario, con termine assegnato dal giudice ai sensi dell'art. 5, 1 comma, D.Lgs. n. 28 del 2010, non essendo soggetta, appunto, al periodo di sospensione feriale.

In ragione delle su esposte motivazioni, vanno rigettate le eccezioni sollevate dal procuratore di parte convenuta di improcedibilità della domanda per violazione del procedimento di mediazione di cui all'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 2010 e di inammissibilità della domanda per decadenza ai sensi dell'art. 1137 c.c..

Nel merito, petitum del presente giudizio è la declaratoria di nullità e/o annullabilità delle delibere dell'assemblea condominiale adottate in data 21.08.2015 dal Condominio "...", sito in I. di (...), c.da A., località (...), prodotta dalla parte convenuta agli atti del giudizio, in data 11.05.2018, in ottemperanza all'ordine di esibizione ai sensi dell'art. 210 c.p.c., di cui all'ordinanza istruttoria depositata dal Giudice il 17.03.2017, in atti.

I due motivi di impugnazione invocati dalla parte attrice sono relativi all'approvazione dei punti dell'ordine del giorno n. 1) "Bilancio consuntivo 2014 - determinazione e approvazione" e n.5) "Approvazione Bilancio Preventivo di spesa per L'esercizio 2016 e stato di ripartizione delle Spese", delle delibere condominiali adottate il 21.08.2015, per violazione degli artt. 1130 bis c.c. in materia di rendiconto condominiale.

Argomentava la parte attrice che l'Amministratore aveva presentato in assemblea un semplice riepilogo delle spese relative all'anno 2014 "con la sola dicitura "gestione ordinaria es. 2014"" e che l'assemblea aveva approvato tale "rendiconto" sostenendo di approvare il "bilancio consuntivo dell'anno 2014 e relativo piano di riparto" (quest'ultimo assolutamente inesistente), privo, secondo la tesi sostenuta dalla parte attrice, dei requisiti formali e sostanziali per essere valutato come "rendiconto di gestione" ai sensi dell'art. 1130 bis c.c.. In particolare, evidenziava la parte attrice, che tra le voci di rendiconto "illegittimamente approvate dall'Assemblea si rinvenivano: B) TAB. A voce Ao3 - Consulenza lavoro: l'Assemblea aveva approvato la spesa di Euro 1.464,20 per l'opera di un professionista che elabora le buste paga di un dipendente addetto alla pulizia e manutenzione del "verde pubblico" e dei "giardini privati" addebitando l'intera somma (e le altre indicate di seguito) secondo le tabelle millesimali, con ciò ripartendo su base condominiale e millesimale di proprietà interventi nelle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva dei condomini; inoltre, la stessa attività di manutenzione e cura del "verde pubblico" risultava assolutamente fantasiosa e priva di riscontro alcuno, dal momento che il Condominio non possiede alcuno spazio verde, eccezion fatta per due triangoli di terreno di circa 30 mq complessivi, in quanto il costruttore - che è anche l'attuale amministratore - non aveva mai individuato né consegnato al Condominio gli spazi comuni sia a verde che di altro tipo. C) Le medesime osservazioni e contestazioni emergevano anche con riguardo alle voci di rendiconto TAB D (per intero), Tab E voce Eo1 e TAB I voce Io5, anch'esse voci espressamente dichiarate in assemblea dallo stesso Amministratore/Costruttore come riferite al solito "verde pubblico" e "giardini privati"; In altre parole, non essendovi il verde pubblico, l'amministratore/costruttore addebitava al Condominio l'opera di un dipendente e relative spese per curare e mantenere gli spazi verdi che ancora oggi sono di sua esclusiva proprietà e per curare i giardini privati dei singoli condomini, ripartendo la spesa sulla base delle tabelle millesimali. D) TABELLA H - voce H 01 - SPESE LEGALI: All'interno di tale voce erano contenute le spese legali sostenute dal Condominio nella precedente analogo vertenza intentata dall'attore, per la quale è attualmente in corso il relativo giudizio di impugnazione innanzi alla Corte di Appello di Catanzaro, ma per cui lo stesso attore ha già provveduto a versare quanto stabilito giudizialmente. Con l'inserimento nel "rendiconto" dell'anno 2014 e attribuendo anche questa pro-quota condominiale, all'attore erano state, quindi, addebitate anche le voci di spesa del condominio come parte, e come tale, quindi, costretto a pagare due volte, sia come parte attrice che come parte convenuta. E) TAB H - voce Ho2: L'Assemblea aveva approvato a maggioranza la spesa di Euro 2.000,00 ed in specie, sempre con il voto contrario dell'attore, delle spese di "Consulenza Tecnica" assolutamente inspiegabile posto che nemmeno nella vertenza passata si sono registrate spese di consulenza tecnica e, quindi, assolutamente ingiustificate ed ingiustificabili. F) PREVENTIVO ANNO 2016 - Tab A voce Ao3 - Tab D tutta - Tab I voce Io5: L'Assemblea aveva approvato a maggioranza il preventivo anno 2016 ed in particolare le voci indicate, tutte riferite all'attività del dipendente, come già detto rivolta esclusivamente alla cura e manutenzione di aree di proprietà esclusiva o della (...) s.r.l. o dei singoli condomini, ma ponendo la spesa a carico dell'attore e degli altri condomini in proporzione millesimale" (Si vedano pagg. 2, 3 e 4 dell'atto di citazione depositato in data 2.12.2015, in atti).

Nel verbale di assemblea del 21.08.2015, in atti, al termine della discussione del punto 1) viene riportato che l'assemblea approvava, a maggioranza dei presenti, il bilancio consuntivo chiuso al 31.12.2014, con il voto contrario del condomino (...). Mentre al termine della discussione del punto 5) viene riportato che l'assemblea approvava, a maggioranza dei presenti, il bilancio preventivo di spesa di esercizio per l'anno 2016 e lo stato di ripartizione delle spese, con il voto contrario dei condomini (...) e (...) (si vedano pagg. 2 e 4 del verbale di assemblea condominiale del 21.08.2015, in atti).

Nella "Gestione Ordinaria: Es. 2014 (periodo di gestione: dal 01/01/14 al 31/12/2014)", in atti, approvato con delibera n. 1 del verbale dell'assemblea condominiale del 21.08.2015, in atti, viene riportato, testualmente, nella descrizione delle spese quanto segue: TAB. A voce Ao3 - Consulenza lavoro Euro 1.464,26; TAB D (spese personale dipendente) Euro 12.785,94; Tab E voce Eo1 (Spese materiale per manutenzione Verde Condominiale) Euro 1004,29; TAB I voce Io5 (Spese materiali di consumo); Euro 896, 96; TABELLA H - voce H 01 - SPESE LEGALI Euro 3953,78; E) TAB H - voce Ho2 (Spese consulenze tecniche) Euro 2.000,00.

Nella "Gestione Ordinaria: Es. 2016 (periodo di gestione: dal 01/01/16 al 31/12/2016)", in atti, approvato con delibera n. 5 del verbale dell'assemblea condominiale del 21.08.2015, in atti, viene riportato, testualmente, nella descrizione delle spese quanto segue: PREVENTIVO ANNO 2016 - TAB. A voce Ao3 - Consulenza lavoro Euro 1.500,00; TAB D (spese personale dipendente) Euro 15.900,00; TAB I voce Io5 (Spese materiali di consumo); Euro 1000,00.

Ai sensi dell'art. 1130-bis c.c. (Rendiconto condominiale): "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. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione. L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo".

Le nuove disposizioni in materia di amministrazione, contabilità e gestione del Condominio, ex artt. 1129, 1130 e 1131 bis c.c., impongono, tra gli altri, nuove previsioni per la contabilità e per la rendicontazione annuale. La redazione di un rendiconto annuale della gestione comporta: 1) la tenuta un registro di contabilità, in cui sono annotate tutte le entrate e le uscite del Condominio, con precisazione che tutte le somme ricevute ed erogate a terzi devono obbligatoriamente transitare su un apposito separato conto corrente intestato al Condominio; 2) la redazione di un riepilogo finanziario, costituito dal conto finanziario, quale sintesi delle entrate e delle uscite, e dalla situazione patrimoniale, quale sintesi delle disponibilità, dei crediti e dei debiti; 3) la redazione della nota di accompagnamento sintetica esplicativa della gestione annuale; 4) la redazione di prospetti di ripartizione delle spese a consuntivo ed a preventivo. Il registro di contabilità ed il conto finanziario impongono l'adozione del criterio di cassa, mentre il rendiconto consuntivo economico, così pure quello preventivo, il criterio di competenza, quale base dei piani di riparto, in più la situazione patrimoniale deve tener conto della competenza delle spese e dei ricavi, questi ultimi dati dagli addebiti effettuati e da effettuare ai condomini. Ogni fine anno, le entrate e le uscite annotate sul registro di contabilità, che corrispondono a quelle dell'estratto conto bancario, saranno così esposte sinteticamente nel conto finanziario, evidenziando il saldo iniziale del conto corrente, gli incassi e le uscite per tipologia di voce, e la differenza che non potrà che essere quella pari al saldo del conto corrente a fine anno (principio di cassa). Sarà poi redatto il rendiconto consuntivo a dimostrazione delle spese sostenute, precisando ed includendo pure quelle di competenza dell'anno, anche se non pagate, e dei ricavi (addebiti a condomini, incassati o meno), riportando il saldo di conto corrente dell'anno precedente, per ottenere così l'avanzo od il disavanzo di gestione, che dovrà coincidere con il saldo a credito/a debito del piano di riparto. La rendicontazione annuale condominiale, così come sopra prospettata, potrà consentire una consapevole ed informata votazione assembleare di approvazione, unitamente alla possibilità di verifica della corretta tenuta della contabilità, della documentazione bancaria e di spesa, e dei criteri adottati di ripartizione delle spese, sulla base di idonee ed incontestate tabelle millesimali approvate dall'assemblea.

Pertanto, il registro della contabilità, consente la trasparenza amministrativa, incidendo sul rendiconto e sulla contabilità: in specie il nuovo art. 1130 n. 7 c.c. obbliga l'amministratore ad annotare cronologicamente, entro 30 giorni dall'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed uscita, mentre è consentito di tenere il registro anche con modalità informatiche. In tal caso, peraltro, è possibile un continuo e diretto controllo (da parte dei condomini e degli aventi diritto) in tempo reale sia della situazione contabile, sia delle somme a disposizione del condominio direttamente al momento della consultazione. Vi è quindi uno stretto collegamento tra la tenuta del registro e l'obbligo dell'amministratore di aprire, curare e utilizzare il c/c condominiale e, poi, presentarlo all'assemblea (artt. 1130 n. 3 e 1130 bis c.c.). Con l'introduzione dell'art. 1130 bis c.c., si prevedono regole molto specifiche ed analitiche su modalità e contenuti del rendiconto: oltre al rendiconto stesso, infatti, si dispone che tale registro debba essere composto anche da un riepilogo finanziario e da una nota sintetica esplicativa della gestione (con l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti), mentre l'assemblea ha sempre il potere di nominare un revisore dei conti per verificare la contabilità dell'ente. Si aggiunga che la regolare tenuta del registro di contabilità costituisce un presupposto di legittimità del rendiconto, il quale, se privo di un tempestivo aggiornamento del registro di contabilità, difetta dei necessari requisiti di completezza, chiarezza ed intelligibilità (cfr. Trib. Roma 10. 11. 2016 n. 20969). La giurisprudenza di merito, ha annullato la deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto condominiale, non fornendo lo stesso una fedele e chiara rappresentazione della gestione svolta e delle spese sostenute, nonché della situazione patrimoniale e di cassa. In particolare, la mancanza di saldi di gestione certi e la conseguente impossibilità di predisporre un documento contabile allineato, nonché di effettuare le operazioni contabili di collegamento tra il nuovo esercizio finanziario e le annualità precedenti, hanno indotto il giudice di merito a sanzionare con l'invalidità della delibera di approvazione la scarsa intellegibilità del bilancio approvato (cfr. Tribunale di Roma sentenza 17 giugno 2020, n. 8698, in www.ilquotidianogiuridico.it). Secondo consolidata interpretazione giurisprudenziale, per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti, nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità, restando perciò escluso ogni sindacato giudiziale sulla consistenza degli esborsi o sulla convenienza delle scelte gestionali (cfr. Cass. 4 marzo 2011, n. 5254; Cass. 20 aprile 1994, n. 3747; Cass. 17 agosto 2017, n. 20135; Cass. II, 27 gennaio 1988, n. 731). E' poi certo che, se ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), senza neppure l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), l'esercizio di tale facoltà non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione, né rivelarsi contraria ai principi di correttezza (cfr. Cass. II, 21 settembre 2011, n. 19210; Cass. 29 novembre 2001, n. 15159; Cass. II, 26 agosto 1998, n. 8460). È altrettanto consolidato l'orientamento che precisa come, per la validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale, non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione, e ciò comunque alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito. Non esiste, dunque, un obbligo per l'amministratore di depositare la documentazione giustificativa del bilancio, né tanto meno di allegarla all'avviso di convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione (cfr. Cass. 20 dicembre 2018, n. 33038). Neppure si richiede che le voci di spesa siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione

giustificativa (cfr. Cass. 17 gennaio 2019, n. 1186; Cass. 23 gennaio 2007, n. 1405; Cass. 7 febbraio 2000, n. 9099; Cass. 20 aprile 1994, n. 3747). È pertanto valida la deliberazione assembleare con la quale si proceda sinteticamente all'approvazione di una voce, o si indichi la somma complessivamente stanziata, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presidiano alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti (cfr. Cass. 8 giugno 2020, n. 10844; Cass. 30 dicembre 1997, n. 13100; Cass. 31 marzo 2017, n. 8521; Cass. 13 ottobre 1999, n. 11526). Pertanto, l'art. 1130-bis c.c., stabilisce che il rendiconto condominiale 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, il tutto espresso in modo da consentire l'immediata verifica. Il rendiconto deve comporsi di un registro di contabilità, un riepilogo finanziario, nonché una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. Il rendiconto deve, dunque, specificare le voci di entrata e di uscita, la situazione patrimoniale del condominio, i fondi disponibili e le eventuali riserve, "in modo da consentire l'immediata verifica". In particolare, il rendiconto condominiale deve contenere "le voci di entrata e di uscita", e quindi gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto alle relative manifestazioni finanziarie (c.d. principio di cassa), nonché "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio", con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo qui riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati, e non dal solo conto cassa (c.d. principio di competenza). Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, che compongono il rendiconto, sono ispirati dallo scopo di realizzare l'interesse del condomino a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili ivi recati dal bilancio, e sono, quindi, orientati dall'esigenza di informazione dei partecipanti, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Si prestano a tale scopo pure i chiarimenti forniti dall'amministratore in assemblea, se adeguati a far venire meno l'interesse del condomino, che li abbia chiesti e ottenuti, a eventuali impugnative della deliberazione di approvazione del rendiconto in relazione ai punti oggetto dei chiarimenti. Il registro, il riepilogo e la nota, avendo lo scopo di informare dettagliatamente i condomini sulla reale situazione patrimoniale, devono essere redatti con i prescritti criteri, ovvero con indicazione chiara delle entrate e delle spese, dei fondi disponibili e delle riserve. Può costituire autonoma ragione di invalidità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto condominiale ex art. 1130 bis c.c. il fatto che lo stesso rendiconto non sia composto da registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa della gestione. Ciò non significa che l'avviso di convocazione dell'assemblea chiamata ad approvare il rendiconto debba esso stesso allegare a ciascuno dei destinatari registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa. Un conto è il contenuto dell'avviso di convocazione, che è chiaramente indicato nell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., un conto è il contenuto del rendiconto condominiale, che è altrettanto chiaramente specificato nell'art. 1130 bis c.c. L'ordine del giorno inserito nell'avviso di convocazione dell'assemblea deve chiarire quali saranno gli argomenti da trattare, sicché, ove sia preannunciata l'approvazione del rendiconto, i condomini potranno prendere visione dei documenti giustificativi di spesa, estrarne copia (art. 1130 bis c.c.) presso il locale indicato dall'amministratore all'accettazione della nomina (art. 1129, comma 2, c.c.), nonché constatare, soprattutto, che il medesimo rendiconto sia strutturato, come vuole la legge, sulla base di un riepilogo finanziario, di una nota sintetica esplicativa della gestione e del registro di contabilità, in cui sono annotati in ordine cronologico tutti i movimenti in entrata in uscita (art. 1130, n. 7, c.c.) (cfr. Tribunale di Roma sentenza 17 giugno 2020, n. 8698, in www.ilquotidianogiuridico.it).

Pertanto, l'intervenuta approvazione, da parte dell'assemblea condominiale, dei rendiconti consuntivi costituisce pur sempre, dal punto di vista civilistico, un atto vincolante, con conseguente limite a una diversa ricostruzione della contabilità relativa agli esercizi in questione, superabile, bensì, ma soltanto previa "impugnazione", per errore di fatto o dolo, delle singole poste "incriminate" (cfr. Tribunale di Roma, sez. V, sentenza 26 aprile 2019, in www.ilquotidianogiuridico.it).

In generale, l'amministratore di condominio è definito sia in dottrina che in giurisprudenza come un ufficio di diritto privato, oggettivamente orientato alla tutela degli interessi individuali dei condomini (cfr. Cass. civ. n. 10815/2000; Cass. civ. n. 7891/2000; Cass. civ. n. 1286/1997; Cass. civ. n. 826/1997), assimilabile al mandato con rappresentanza (cfr. Cass. SS.UU. n. 9148/2008); il rinnovato art. 1129 c.c., infatti, per quanto non disciplinato dalla norma rinvia espressamente alla normativa sul contratto di mandato. L'obbligo di rendiconto si ritiene comunque legittimamente adempiuto quando il mandatario (cioè l'amministratore) abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi non soltanto delle somme incassate e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali all'individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato, o meno, ai criteri di buona amministrazione (cfr. Cass. civ. sez. I 23 aprile 1998, n. 4203; Cass. civ. sez. III 14 novembre 2012, n. 19991). Il mandante (cioè il condominio), è invece onerato di provare che gli esercizi in contestazione si siano chiusi con delle irregolarità contabili. Secondo il principio affermato sia dalla giurisprudenza di legittimità che di merito (cfr. Cass. civ. 8 agosto 2003 n. 11940; Trib. Monza sez. IV 26 novembre 2007, Trib. Trento 27 maggio 2014), la mancata disponibilità della documentazione contabile in sede di approvazione del consuntivo da parte dei condomini comporta la violazione, da parte dell'amministratore, dell'obbligo di rendiconto e la conseguente invalidità della delibera di approvazione, ciò che non si verifica quando la disponibilità della documentazione manchi in sede di approvazione del preventivo dove, normalmente, l'approvazione della previsione di spesa viene fatta sulla base della gestione dell'anno precedente, e dove, soprattutto, la documentazione sulle spese potrà essere conseguita una volta che esse siano state effettuate, e non in via preventiva. La giurisprudenza di merito, da questo consolidato principio, ha dedotto il ragionamento inverso, per cui l'intervenuta approvazione, da parte dell'assemblea condominiale, dei rendiconti consuntivi costituisce pur sempre un atto vincolante, con conseguente limite a una diversa ricostruzione della contabilità relativa agli

esercizi in questione, superabile soltanto previa impugnazione (per errore di fatto o dolo) delle singole poste incriminate (cfr. Tribunale di Roma, sez. V, sentenza 26 aprile 2019, in www.ilquotidianogiuridico.it). Particolarmente significativa, in tema della illegittimità del rendiconto condominiale perché non composto da registro di contabilità unitamente al riepilogo finanziario e alla nota sintetica esplicativa della gestione previste dal nuovo art. 1130 bis c.c., la pronuncia dei giudici di legittimità nella quale è stato affermato al riguardo che i tre elementi richiesti dalla normativa per un corretto rendiconto condominiale "perseguono lo scopo di soddisfare l'interesse del condominio ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto e così, consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato" e che, "qualora il rendiconto non sia composto dai tre elementi, parti inscindibili di esso, ed i condomini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne l'annullabilità della delibera assembleare di approvazione dei bilanci (prescindendosi dal possibile esercizio del diritto dei singoli condomini di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa)" (cfr. Cass. ord. del 20 dicembre 2018 n. 33038, in www.italgiure.giustizia.it). Posto che, per quanto concerne la necessaria diligenza dell'amministratore, quale mandatario del condominio, si è affermato che lo stesso "è tenuto, con riferimento alle somme detenute per conto del condominio, nell'adempimento all'obbligo del rendiconto, a fornire la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto della somma incassata e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato sia adeguato o meno, ai criteri di buona amministrazione" (cfr. Cass., ord. n. 1186/2019).

Pertanto, costituiscono irregolarità nella tenuta della contabilità condominiale, in quanto non consentono l'immediata verificabilità delle voci di entrata e di uscita, l'omissione della registrazione dei movimenti in entrata e uscita, il mancato rispetto dell'ordine cronologico delle registrazioni; l'annotazione cumulativa e non analitiche delle operazioni; l'annotazione di operazioni anticipata rispetto alla manifestazione finanziaria; la mancata tenuta del riepilogo finanziario (cfr. Tribunale Brescia, 14 Febbraio 2019, Est. (...), RG 6079/2017, in www.ilcaso.it).

Sul punto si osserva, inoltre, quanto statuito dalla Suprema Corte di Cassazione laddove ha stabilito che in tema di condominio negli edifici, la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio e del bilancio preventivo dell'esercizio successivo, nonché dei relativi riparti, non postula che detta contabilità sia stata redatta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, purché essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, anche con riferimento alla specificità delle partite, atteso che quest'ultimo requisito - come si desume dagli artt. 263 e 264 cod. proc. civ. (disciplinanti la procedura di rendiconto ed applicabili anche al rendiconto sostanziale) - costituisce il presupposto indispensabile per la sussistenza dell'onere del destinatario del conto d'indicare specificamente le partite che intende contestare (cfr. Cass. Civ., Sentenza n. 896 del 06/02/1984).

In merito, parte attrice ha fornito idonea prova documentale di quanto asserito circa l'assenza dei requisiti, sia sotto il profilo formale che sostanziale di un rendiconto di gestione per l'anno 2014, ai sensi dell'art. 1130 bis, c.c., atteso che nonostante i documenti esibiti per l'approvazione riportassero le diciture, rispettivamente, di "bilancio consuntivo dell'anno 2014 e relativo piano di riparto" e "bilancio preventivo per l'anno di esercizio 2016", erano privi sia della situazione patrimoniale (il c.d. riepilogo finanziario) che della situazione di cassa (il c.d. registro di contabilità) e della nota sintetica esplicativa relative al rendiconto di gestione per l'anno di esercizio 2014, nonché dei piani di riparto delle spese relativi al rendiconto di gestione per l'anno di esercizio 2014 e al bilancio preventivo per l'anno di esercizio 2016. Parte attrice ha richiesto, ai sensi dell'art. 210 c.p.c., la produzione agli atti del giudizio di copia del verbale dell'assemblea condominiale del 21.08.2015, avendone già fatto istanza all'Amministratore condominiale, con raccomandata a/r del 05.09.2015, in atti, al fine di esercitare i propri diritti di impugnazione, senza che l'Ente convenuto ottemperasse. Il verbale di assemblea condominiale del 21.08.2015, prodotto dalla parte convenuta agli atti del giudizio, in data 11.05.2018, in ottemperanza all'ordine di esibizione ai sensi dell'art. 210 c.p.c., di cui all'ordinanza istruttoria depositata dal Giudice il 17.03.2017, in atti, riporta le contestazioni mosse dal (...) all'approvazione delle delibere impugnate con il presente giudizio, atte a dimostrare la inidoneità del documento contabile esibito dall'amministrazione condominiale a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, anche con riferimento alla specificità delle partite, del rendiconto dell'Esercizio 2014 e del bilancio preventivo dell'Esercizio 2016.

Nel verbale dell'assemblea del 21.08.2015, in atti, in merito al punto 1) dell'ordine del giorno, si legge, testualmente, a pag. 2, "Chiede la parola il condominio (...), per evidenziare che il Bilancio Consuntivo chiuso al 31/12/2014 e sottoposto all'approvazione dell'Assemblea è un semplice rendiconto e non presenta la situazione patrimoniale e di Cassa del condmino, pertanto, invita, l'amministrazione a presentare per il prossimo Bilancio Consuntivo che si chiuderà al 31.12.2015, corredato anche della situazione patrimoniale e di cassa. L'amministratore, prende atto della richiesta e si dichiara disponibile a integrare il documento da presentare alla prossima Assemblea completo degli allegati rappresentanti le informazioni richieste. Il condmino (...) aggiunge che la richiesta del Sig. (...) è corretta, anzi è conforme a quanto previsto dalla legge in materia di condominio".

Le dichiarazioni dell'amministrazione convenuta, contenute nel verbale dell'assemblea condominiale del 21.08.2015, in atti, in merito alle eccezioni formulate dalla parte attrice, ossia l'assenza della situazione patrimoniale e di cassa del condominio relative all'esercizio dell'anno 2014, confermano la fondatezza delle stesse, atteso che è la medesima amministrazione che "si dichiara disponibile a integrare il documento da presentare alla prossima Assemblea completo degli allegati rappresentanti le informazioni richieste" (si veda pag. 2 del verbale di assemblea condominiale del 21.08.2015, in atti).

Sempre sul punto, il teste escusso in corso di causa, (...), a conoscenza dei fatti di causa poiché, all'epoca dei fatti, prestava l'opera di consulente del lavoro per il Condominio convenuto, e, nella sua qualità di prestatore d'opera professionale, chiamato dall'amministrazione condominiale a visionare il bilancio, ha dichiarato che "Il sig. (...) percepisce un compenso dal Condominio, quale operatore assunto a tempo pieno per la cura degli spazi verdi condominiali e degli spazi di proprietà privata per come deliberato dall'assemblea condominiale", precisando, altresì, che "in realtà non si tratta di spazi condominiali, ma di spazi di proprietà della (...) s.r.l., Società costruttrice del Villaggio che dovrebbe poi cederle al Condominio", specificando, poi, che "i su indicati spazi sono in uso ai condomini, e l'assemblea del condominio, pur non avendone i condomini la proprietà ma solo l'uso, se ne accollano le spese di gestione inserendone apposita voce in bilancio di previsione e consuntivo"; che "solo alcuni condomini, circa quattro o cinque, non hanno usufruito del servizio di manutenzione del giardino privato non avendo dato l'autorizzazione"; che "il sig. (...) non ha usufruito fino a tutto agosto 2015 del servizio di manutenzione del giardino privato, non avendone dato l'autorizzazione"; ha confermato, quindi, che "il condominio utilizza due soli spazi a verde e di incamminamento, uno verso il mare e l'altra di fronte le unità abitative", precisando, inoltre, che "non esiste alcuna convenzione di consegna formale delle aree verdi di proprietà della (...) s.r.l al Condominio"; che "la voce di spesa Tab. H- Voce Ho2 "spese consulenze tecniche" approvate dall'assemblea nell'agosto 2015 era riferita al compenso dovuto al geom. A. per la redazione del progetto "piano spiagge" da depositare presso gli uffici comunali al fine di attendere alle necessarie autorizzazioni", per come confermato anche dal medesimo geom. A., escusso nella qualità di teste nella stessa udienza (si veda il verbale dell'udienza del 20.10.2017, in atti).

Le medesime circostanze sono state confermate anche dal teste (...), a conoscenza dei fatti di causa per essere stato, all'epoca dei fatti, amministratore del Condominio limitrofo, denominato "...", il quale, ha confermato che il sig. (...), almeno "fino al 2013", non aveva "usufruito del servizio di manutenzione del giardino privato", precisando poi che alcuni condomini avevano eliminato "il giardino coprendolo con mattonato", mentre altri condomini provvedevano in proprio alla manutenzione del giardino; ribadiva, inoltre, come il (...) non avesse "proprietà di spazi verdi". Il teste (...) ha precisato, ancora, che esiste un rapporto di collaborazione con il (...) in quanto alcuni servizi sono in comune quali la guardiana all'ingresso (avendo un unico cancello), l'acquedotto e l'illuminazione esterne; ha specificato di aver visionato alcuni documenti, quali il titolo di proprietà e la convenzione urbanistica, dai quali risulta che la (...) s.r.l. ha la proprietà esclusiva di tutti gli spazi circostanti i fabbricati, estesi dal litorale fino ai confini, e che gli stessi non risultano essere mai stati consegnati; precisava poi che alcuni spazi di proprietà della (...) s.r.l., quali i viottoli, gli spazi di illuminazione e gli spazi verdi sono in uso ai condomini mentre nella restante parte vi erano cantieri; specificava, infine, che "ci sono più di due spazi verdi e sicuramente superiore ad una superficie di 30 mq, ma non so quantificarla di proprietà della (...) s.r.l., perché il condominio (...) non ha proprietà di spazi verdi" e che "esistono due spazi verdi grossi circa 2000 mq un tempo in uso al solo (...) il cui Condominio si adoperò per sistemarli costruendo vialetti per il mare e dotandoli di illuminazione", ma che "Attualmente la cura di questi spazi verdi è abbandonata nel senso che non è curata mediante apposite spese né del (...) né del (...). Essendo la proprietà della (...) s.r.l. dovrebbe provvedere quest'ultima società alle spese della cura del suddetto spazio verde" (si veda il verbale dell'udienza del 20.10.2017, in atti).

Infine, il teste (...), a conoscenza dei fatti per aver lavorato, all'epoca dei medesimi, presso il limitrofo Condominio "...") ha dichiarato di aver visto il sig. (...), odierno attore, curare direttamente il suo giardino senza l'ausilio di un giardiniere, confermando la circostanza che alcuni condomini hanno eliminato il giardino coprendolo con il mattonato (si veda il verbale dell'udienza del 20.10.2017, in atti).

Il consulente tecnico d'ufficio nominato in corso di causa, con ordinanza del 14.09.2018, in atti, anche al fine di accertare "la sussistenza di aree verdi e non, di proprietà del condominio o di proprietà della (...) srl ma che siano ad uso esclusivo del condominio" nonché "quali di queste aree siano effettivamente praticabili anche dai condomini", ha verificato che "il condominio (...) non possiede aree verdi comuni, ma solo i relativi giardini annessi e di proprietà individuale dei condomini che ne fanno parte; Da mirata visura catastale vi è invece un lotto identificato con dati catastali Fg. (...) part. (...) (Comune di I. (...) ...) la cui proprietà è attribuita alla (...) srl...mq 2077 identificato come area urbana (superficie urbanizzata afferente unità edificate su area urbana). - si allega copia in All.2. Tale lotto, trovandosi in un più ampio contesto generale che abbraccia anche il Condominio (...), e utenze varie che usufruiscono anche solo della spiaggia, quindi soggetto al transito di tutti coloro che vogliono poter scendere al mare o anche di visitatori terzi parenti, etc. etc. non essendovi delimitazioni o recinzioni che ne proibiscono anche materialmente l'ingresso, è potenzialmente utilizzabile da chiunque anche dai condomini (...)" (si veda pag.4 della C.T.U. redatta dall'ing. V. Durante, depositata telematicamente in data 28.01.2019, in atti).

In merito all'attività di accertamento "se tali spazi così detti verdi di proprietà del condominio o della (...) srl asseritamente in uso al condominio (...) siano stati censiti accatastati come beni comuni nell'ambito del regolamento di condominio", il C.T.U. ha constatato che "Gli spazi cosiddetti a verde esplicitati al punto precedente 1) consistenti in un lotto identificato con dati catastali Fg. (...) part. (...) (Comune di I. (...) ...) la cui proprietà è attribuita alla (...) srl...mq 2077 è identificato come "area urbana" (superficie urbanizzata afferente unità edificate su area urbana) ma comunque di fatto allo stato attuale come da rilievo fotografico annesso e da rif. ctastali indicati nell'All.2, insiste sulle aree ove si effettua la ordinaria cura e manutenzione. E' da dire comunque, che tale lotto rientranti nel contesto generale il condominio indipendentemente che siano di proprietà della (...) srl, sono potenzialmente praticabili da chiunque vi passi solo perché non limitati, (...), (...) srl, dal Condominio (...) o terzi passanti. ... Nell'ambito del Regolamento di Condominio, non si evidenziano indicazioni di superfici precise censite accatastati come beni comuni" (si veda pag.5 della C.T.U. redatta dall'ing. V. Durante, depositata telematicamente in data 28.01.2019, in atti).

In merito poi al fatto "se tali spazi verdi di proprietà o asseritamente utilizzati dal condominio (...) non siano in realtà spazi ad uso pubblico ovvero siano ad uso anche dei condomini adiacenti nonché di tutti coloro che ne transitano sugli stessi, il C.T.U. ha accertato che "il lotto identificato con dati catastali Fg. (...) part. (...) (Comune di I. (...) ...) la cui proprietà è attribuita alla (...) Srl...mq 2077 identificato come area urbana (superficie urbanizzata afferente unità edificate su area urbana). - si allega copia. Trattandosi di proprietà esclusiva della (...) srl, inserito comunque in un contesto molto frequentato nel periodo estivo, chi ne detiene la proprietà (soprattutto dell'area ove cresce la vegetazione) ha il dovere di mantenerla pulita e sgombra da vegetazione spontanea, ovvero impedirne la libera fruizione irresponsabilmente" (si veda pag.6 della C.T.U. redatta dall'ing. V. Durante, depositata telematicamente in data 28.01.2019, in atti).

Infine, in merito alla quantificazione "sulla base dell'analisi contabile dei bilanci condominiali presenti in atti separandole in singole voci le spese relative all'attività di cura e manutenzione del verde distinguendo il costo per la cura e la manutenzione del verde sulle aree di proprietà del condominio da quello relativo alle aree di proprietà della (...) Srl in uso al condominio (...) e da quello relativo ai giardini privati individuati nel loro complesso", il C.T.U. ha accertato che "Dall'analisi dei bilanci condominiali presenti in atti .., si evidenzia che le specifiche correlate voci contestate riguardano nel caso oggetto della presente CTU - La Tab. D per intero, La Tab. E voce E 01 La Tab. I voce I 01. Nello specifico nella Tab. D spese personale dipendente sono riportate tutti i costi inerenti il corrispettivo del personale identificato nella persona sopra menzionata corrispondente ad una previsione di Euro. 17.000,00 e a un corrispettivo consuntivo di Euro. 12.785,94, nella fattispecie secondo il sottoscritto commisurato all'effettivo lavoro che la preposta persona esegue nell'arco dei 12 mesi. La Tab. E voce E1 identifica le spese dei materiali per la manutenzione del verde condominiale che ammonta ad Euro. 1.004,29 . La Tab. I voce I 05 identifica le spese dei materiali di consumo che ammonta ad Euro.896,96. Da quanto sopra premesso si rammenta che nell'intero contesto del Villaggio esiste un lotto in capo a (...), limitrofo agli insediamenti residenziali e comunque identificato come area urbanizzata di circa 2000 mq. Da una planimetria che identifica un Lay-Out di previsione della (...) Srl su tale lotto si è programmato la realizzazione di un "Market"; Allo stato attuale tale lotto pur essendo graficamente destinato a tale realizzazione, attualmente è visivamente identificabile come un'area a verde, nel concreto potenzialmente utilizzabile da tutti coloro che transitano in quella zona e non solo dai condomini (...) e da un sistema viario che permette il raggiungimento di alcune villette poste verso il centro dello stesso Condominio (...); anche se in futuro potrà essere completata la definizione dello stesso attualmente fa capo alla (...) Srl e pertanto da essa dovrà essere gestito e/o eventualmente custodito. A meno di esplicite e precise delibere reciprocamente condivise che rendano tale area fruibile solo ai condomini di (...), la gestione e comunque le relative spese di cura e manutenzione del verde e/o dei materiali di consumo possono non essere accettate dagli stessi condomini, sia perché il lotto in oggetto è in capo alla (...) e per il quale lo stesso Condominio è libero di non assumersi alcuna responsabilità circa la gestione la cura altri potenziali eventi terzi che siano piacevoli o spiacevoli, sia perché lo stesso lotto essendo non delimitato, è praticamente accessibile a tutti coloro che transitano in quell'area (Condominio (...), (...), (...), e la stessa (...). etc. etc.). A completamento dell'ultimo quesito "....distinguendo il costo per la cura e la manutenzione del verde sulle aree di proprietà del condominio da quello relativo alle aree di proprietà della (...) Srl in uso al condominio (...) e da quello relativo ai giardini privati individuati nel loro complesso."nel sottolineare che il verde "identificato sulle aree di proprietà del condominio" è solo quello annesso ad ogni villetta a relativo uso esclusivo, si precisa invece, come illustrato (All. 2) quello relativo a (...) Srl, somma circa 1700 mq del complessivo di 2000 mq in un unico lotto part. (...) Fg. (...), e solo perché non delimitato, potenzialmente fruibile di tutti gli utenti del complesso turistico. Tutto ciò mi porta a dedurre, che il costo per la cura e la manutenzione sulle aree così dette "aree di proprietà del condominio" è da intendersi nell'arco dell'anno ... considerando le superfici, la difficoltà relative all'accesso nei singoli lotti, la distanza dalla strada carrabile, la difficoltà d'intervento dovuta al rallentamento e discontinuità delle operazioni perché interne ad un agglomerato residenziale rispetto al lotto di proprietà della (...), e considerando anche tutti gli altri servizi che "il giardiniere" esplica e comunque contenuti nella Tab. B - (spese personale dipendente ...attribuibile a circa il 90% (molto sommariamente si ipotizza che 36 gg. nell'arco dell'anno in vari e distinti interventi, siano completamente dedicati al lotto part. 2896 Fg.(...) di circa 2000 mq)". (si vedano pagg. 7, 8, 9 e 10 della C.T.U. redatta dall'ing. V. Durante, depositata telematicamente in data 28.01.2019, in atti).

Il C.T.U. ha precisato, infine, che "Sempre con riferimento al bilancio consuntivo 2014, a seguito di esplicita richiesta di supplemento di perizia ed esplicazione dettagliata riguardante il restante 90 % al fine di separare le proprietà di pertinenza del condominio dalla proprietà individuale, (come richiesto dal Giudice) si sono effettuate ulteriori indagini e considerazioni....Nel voler ottemperare a quanto richiesto come supplemento di perizia nella seduta dell'ultimo 19 luglio 2019 il sottoscritto al fine di dare maggiori dettagli circa il 90% delle spese attribuite al condominio (...) e di cui se ne chiede ulteriore suddivisione individuale, ha ipotizzato una razionale partizione di superfici di tutta l'area interessata dal condominio (...); Lotto A Foglio (...) part. (...); Lotto B Foglio (...) part. (...); Lotto C Foglio (...) part. (...)-(...)-(...)-(...)-(...)-(...); Per complessivi 10 + 9 + 24 appartamenti/mini appartamenti. Le aree così parzializzate racchiudono nel proprio interno alcune superfici comprendenti sia i manufatti abitativi che le rispettive pertinenze a verde, quali giardini oggetto di manutenzione e gestione a cura esclusiva del giardiniere assunto e retribuito dal condominio.... Le aree per come graficamente identificate nell'Ortofoto sono così composte: Area .. Lotto A 1500 mq Area .. Lotto B 1500 mq Area .. Lotto C 8000 mq Area .. Villetta interna 1300 mq (non di pertinenza diretta dei singoli condomini). Volendo sommare complessivamente tali superfici edificate (A-B-C) otteniamo circa 11.000 mq di aree composte dal manufatto abitativo e dal relativo verde. Ulteriormente a tale computo è da riscontrare una superficie complessivamente a verde ma facente anche parte come graficamente identificata del condominio (...) di complessivi 1.300 mq, la cui gestione e manutenzione è anch'essa a cura dell'unico giardiniere in quanto interna al condominio anche se di utilizzo comune (Margheritissima, I., Seleno eventuali terzi). Allo scopo di essere più razionali possibile si va a dividere il costo di gestione e manutenzione delle aree per tutta la superficie computata costituente il Condominio (...). Nella fattispecie abbiamo il 90%

(percentuale di cui se ne richiede la ripartizione individuale) di spese da suddividere tra 11.000 mq. Ipotizzando che tale 90% vada ad essere ripartito per superficie unitaria (abitativa + annesso corte a verde oggetto di manutenzione e gestione) si avrà: $(90\%/11000=0,008181)$ tale valore unitario moltiplicato per la superficie che compone il singolo lotto identificato ci restituisce la percentuale da attribuire ipotizzandola come spesa al lotto da suddividere ulteriormente tra i facenti parte dello stesso. Si avrà che il Lotto A con riferimento alla sola gestione del verde contribuirà per complessivi $(0,008181 \times 1500 = 12,28\%)$ così per medesimo ragionamento anche il Lotto B contribuirà per complessivi 12,28%. Il Lotto C contribuirà per pari similitudine con il $(0,008181 \times 8000 = 65,44\%)$. Si precisa che dette percentuali indicative sono riferite alla complessiva area composta da abitazioni, e spazi verdi. Come indicato nella stessa ortofoto. Per maggiori e più precisi dettagli e ripartizioni occorreranno delle precise misurazioni e stralci planimetrici individuali che potrà eseguire un futuro tecnico appositamente incaricato. Gli stessi condomini facenti parte dei Lotti A,B,C, contribuiranno per le percentuali indicate alla manutenzione della superficie di mq 1300 indicata come (...), anche se tale area per come gestita e per come sopra anticipato potrebbe essere utilizzata da tutti coloro che transitano nel condominio anche dai passanti proveniente dal Seleno, da (...) da terzi utenti etc. etc.. Quanto esplicitato ci restituisce anche se in forma sommaria effettivamente quanto ogni singolo appartamento facente parte della parziale suddivisione fittizia in Lotti, dovrebbe corrispondere in percentuale commisurato e paragonato proporzionalmente a tutti i lotti facente parte del condominio. Tale percentuale dovrà naturalmente essere ulteriormente ripartita tra i diversi proprietari degli immobili facenti parte del manufatto di appartenenza. E' da evidenziare che tale ragionamento per le ipotesi di partenza che riguardano le superfici costituenti l'intero complesso costituente il condominio, può essere esteso anche alla gestione di quanto elencato e dettagliatamente illustrato nella perizia originaria; Infatti le commisurate percentuali di spesa da attribuire ai singoli condomini, racchiudono in quota parte tutta la gestione dei restanti servizi che il condominio attraverso il personale assunto offre naturalmente completando tale spesa con eventuali ulteriori contributi di tutti gli utilizzatori di dette aree (Seleno, (...), Margheritissima e terzi ...)" (si vedano pagg.1, 6, 7 e 8 dei CHIARIMENTI RICHIESTI CON NOTA DEL 19/07/2019, redatti dall'ing. V. Durante, depositata telematicamente in data 8.11.2019, in atti).

Il C.T.U. ha, quindi, concluso che "Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e di mirate "interrogazioni" alle parti, e data la complessità della gestione anche concordata con il vicino e primitivo (...), circa la stessa fornitura elettrica, l'illuminazione, gestione e utilizzo anfiteatro e relativa animazione ed utenza, percorsi e aiuole al contorno, impiego di navetta per il trasporto di persone in spiaggia, manutenzione gestione e pulizia della stessa.... mi sembra utile suggerire ... una rivalutazione del COMPLESSIVO stato di fatto con una nuova mirata e dettagliata identificazione e redistribuzione delle diverse aree e dei percorsi che compongono l'intero complesso turistico. Questo vuol dire se reciprocamente accettato dettagliare con estrema precisione e per iscritto oltre alla mansione e i compiti effettivi da affidare alla persona preposta, .. TRASFERIRE AI CONDOMINI che costituiscono l'intero complesso, pertinenze di superfici e dirette responsabilità attribuendone precise percentuali e quote parti, così come la gestione/riparazione dell'ANFITEATRO, la gestione della SPIAGGIA, la gestione/riparazione dei VIALI E DELLE GRADINATE CHE SCENDONO A MARE;... .Per quanto percepito, la situazione attuale da la possibilità a chiunque di esimersi o ostentare una specifica richiesta di pagamento che sia necessaria a ripristinare qualcosa non di proprietà e pertinenza...., compromettendo la garanzia del costante godimento della struttura turistica complessiva" (si veda pag. 10 dei CHIARIMENTI RICHIESTI CON NOTA DEL 19/07/2019, redatti dall'ing. V. Durante, depositata telematicamente in data 8.11.2019, in atti).

Le conclusioni esposte sul punto dal consulente d'ufficio, suffragate da accertamenti diagnostici e adeguatamente motivate, non hanno motivo di non essere condivise.

Alla luce di quanto accertato dal C.T.U., si può logicamente e giuridicamente dedurre che, per quanto concerne la gestione degli spazi comuni adibiti a verde, oggetto del giudizio, si è dunque in presenza di un c.d. supercondominio, per la cui costituzione, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere "ipso iure et facto", se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti. Si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione (cfr. Cass. civ. Sez. 2, Sentenza n. 19939 del 14/11/2012; Cass. civ. Sez. 2, Sentenza n. 9096 del 07/07/2000).

Ai sensi dell'art. 1123, 1 comma, c.c., "Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione".

Pertanto, tale disciplina di legge vale anche per le spese relative alla manutenzione degli spazi di verde condominiale, comune agli enti condominiali esistenti ("(...) e "(...)"), nonché alla società (...) s.r.l., costituenti un c.d. supercondominio, con la conseguenza logica e giuridica che, salvo diversa convenzione, allo stato inesistente, tali spese necessarie per la conservazione e il godimento di tali parti comuni di verde condominiale non possono essere sostenute dai soli condomini di uno degli enti condominiali facenti parti del s.c. supercondominio, spettando a ciascuno dei condomini dei singoli enti condominiali e alla sopra indicata società la titolarità "pro quota" su tali parti comuni e l'obbligo, quindi, di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione (cfr. Cass. civ., Sez. 2, Sentenza n. 2305 del 31/01/2008). Infatti, "in tema di spese condominiali, il regolamento di un condominio non integra, rispetto ad

altro condominio facente parte del medesimo supercondominio, la "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., che si riferisce esclusivamente ad una ripartizione convenzionale tra gli interessati, diversa da quella legale, delle spese che i condomini di un edificio sono tenuti a sopportare, sicché è nulla la delibera che accoli ai condomini gli oneri relativi ad un altro fabbricato sul solo fondamento delle disposizioni regolamentari di quest'ultimo in assenza di espressa adesione" (cfr. Cass. civ. Sez. 2, Sentenza n. 23688 del 06/11/2014).

Infatti, per i beni comuni facenti parte del supercondominio, che, quale accorpamento di due o più singoli condominii per la gestione di beni comuni, deve essere gestiti attraverso le decisioni dei propri organi, e, cioè, l'assemblea composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarlo e l'amministratore del supercondominio (cfr. cass. civ. Sez. 2, Sentenza n. 19558 del 26/08/2013), ciascun condomino, proprietario di alcuna delle unità immobiliari ubicate nei diversi edifici che lo compongono, è legittimato ad agire per la tutela delle parti comuni degli stessi ed a partecipare alla relativa assemblea, con la conseguenza che le disposizioni dell'art. 1136 cod. civ., in tema di formazione e calcolo delle maggioranze, si applicano considerando gli elementi reale e personale del medesimo supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le porzioni comprese nel complesso e da tutti i rispettivi titolari (cfr. Cass. civ., Sez. 2, Sentenza n. 4340 del 21/02/2013; nella specie la S.C. ha ravvisato la legittimazione del singolo condomino ad impugnare la sentenza inerente all'apposizione di cancelli su area antistante e comune agli edifici del supercondominio).

In conclusione, sebbene sia prassi per gli addetti ai lavori utilizzare nella materia condominiale espressioni quali bilancio preventivo e bilancio consuntivo, in realtà sussistono delle differenze tra il rendiconto dell'amministratore di condominio ed il bilancio delle società, con assai limitati punti di analogia. Anzi, si ritiene che il rendiconto del condominio, più che con il bilancio delle società, presenta maggiori affinità con altre forme di rendiconto, quali il rendiconto del mandatario (art. 1713 c.c.), dell'erede beneficiato e del curatore dell'eredità giacente (art. 531 c.c.), del tutore e delle altre figure affini (art. 385 ss c.c.) ed entro certi limiti, con il conto della gestione del curatore fallimentare (art. 33 L.F.). Analogamente a tali figure, anche l'amministratore del condominio gestisce somme di denaro, riscuote crediti, paga debiti non suoi, ma del condominio che amministra (Tribunale di Udine, sentenza 19 agosto 2019, n. 1014, in www.ilquotidianogiuridico.it).

Infatti, possiamo considerare il rendiconto un atto con il quale l'amministratore giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti (rectius condomini), posto che nella particolare fattispecie del condominio, la "gestione" dell'edificio (rectius, dei beni e degli impianti comuni) si concretizza nel compito dell'amministratore di riscuotere dai condomini le quote per la gestione dell'edificio, pagare i fornitori e le utenze nonché presentare il conto finale (cfr. (...) (...), Il rendiconto condominiale: trasparenza e controlli, in Consulente Immobiliare, n. 920, Milano, 2012, pag. 2160).

In materia di condominio, inoltre, secondo attenta dottrina, sarebbe più appropriato parlare di "fascicoli di rendicontazione", più che di rendiconto condominiale, in quanto il rendiconto è costituito da tre documenti: il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, con la conseguenza che il rendiconto di gestione deve essere improntato ad un criterio misto sia di cassa che di competenza (Tribunale di Udine, sentenza 19 agosto 2019, n. 1014, in www.ilquotidianogiuridico.it).

Il registro di contabilità per contenuto e forme è, infatti, soggetto al criterio di cassa in quanto vi sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata e in uscita, seguendo, pertanto, il metodo analitico per la rilevazione contabile degli eventi di gestione economica rilevanti, ossia rappresentando, quindi, il dettaglio analitico di quanto riportato in sintesi nel conto flussi.

Il riepilogo finanziario è un documento che, per struttura e caratteristiche, si potrebbe definire come lo stato patrimoniale del condominio in quanto rappresenta una "fotografia" della situazione patrimoniale, definendo lo stato delle attività e passività, enucleando quindi debiti ed eventuali fondi di riserva. Il riepilogo finanziario ha, dunque, la finalità di individuare la situazione dello stato patrimoniale del condominio amministrato (cfr. (...) (...), Il rendiconto condominiale: trasparenza e controlli, in Consulente Immobiliare, n. 920, Milano, 2012, pag. 2161). La situazione patrimoniale richiesta dall'art. 1130 bis c.c., - e quindi, il rendiconto generale- dev'essere, invece, redatta secondo il criterio di competenza, in quanto tra le "attività" dovranno essere indicati, ad esempio, i crediti verso i condomini, i crediti verso i fornitori (da annotare secondo competenza), le disponibilità liquide, mentre tra le "passività" dovranno essere indicati i debiti verso i condomini, i debiti verso i terzi, i fondi accantonati, le riserve. La situazione patrimoniale è, pertanto, tale solo se redatta secondo il criterio di cassa, non sarebbe altro che una duplicazione del conto entrata/uscite. Il criterio di competenza non esclude alcuna elaborazione contabile di cassa, anzi, la include necessariamente (infatti, il conto economico di esercizio è redatto secondo il criterio di competenza nell'annoverare i costi di gestione e la rispettiva relatività di esercizio; ma il conto entrate/uscite, è redatto secondo il criterio di cassa, annoverando quali di questi costi di gestione siano stati "incassati", senza che si crei confusione, posto che si tratta di elaborati contabili separati, che rendono il rendiconto chiaro ed intellegibile ai condomini).

La nota sintetica esplicativa comporta, infine, che il registro di contabilità e il riepilogo finanziario devono essere corredati da una relazione redatta dall'amministratore. E' un documento propedeutico in quanto ha la finalità di descrivere sinteticamente l'intera gestione annuale, dando conto non solo dei rapporti in corso, ma anche delle questioni pendenti. La nota ha la finalità di rendere intellegibile la documentazione contabile annuale, considerando che il rendiconto essendo un coacervo di numeri e voci, difficilmente potrebbe essere facilmente comprensibile (cfr. (...) (...), Il rendiconto condominiale: trasparenza e controlli, in Consulente Immobiliare, n. 920, Milano, 2012, pag. 2161).

Pertanto, con la riforma del 2012, il rendiconto di gestione è costituito da un fascicolo i cui documenti sono tenuti e curati secondo i criteri diversi, con la conseguenza che il registro di contabilità deve compilarli secondo il criterio di cassa, mentre lo stato patrimoniale perché possa raccontare in maniera fedele la realtà delle variazioni finanziarie negative e/o positive di incidenza sui debiti e sui crediti, non può che essere redatto secondo il criterio di competenza (Tribunale di Udine, sentenza 19 agosto 2019, n. 1014, in www.ilquotidianogiuridico.it). Con riferimento all'ambito applicativo dell'art. 1130 bis c.c. si osserva, in particolare, che:

-l'attuale quadro normativo impone una maggiore precisione e analiticità nella redazione del rendiconto;

- secondo la ratio della norma, il rendiconto contabile, pur non dovendo rispettare le regole dei bilanci societari, deve essere idoneo a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e d'uscita,

l'entità e le causali degli esborsi, nonché di consentire un controllo sulla gestione;

- un rendiconto che non renda intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, che non consenta ai medesimi di conoscere l'esatta situazione patrimoniale del condominio, che non sia accompagnato da una sintetica nota esplicativa, lede il diritto di informazione di ciascun condomino, e quindi, incide negativamente sul procedimento di informazione dell'assemblea e sulla formazione della volontà assembleare;

- il bilancio di condominio deve essere rispettoso dei principi di verità ed intellegibilità (fornire ai partecipanti della res communis un efficace quadro prospettico dell'andamento economico dell'attività di governo dei beni e servizi predisposti e gestiti nell'interesse della collettività condominiale), nonché di chiarezza e completezza (esporre con semplicità tutte le voci che compongono il rendiconto in modo da consentire una immediata verifica).

Nella fattispecie in esame, non si ritiene siano stati rispettati i suddetti principi, in quanto il rispetto dell'art. 1130 bis c.c. comporta l'immediata verificabilità dei dati espressi in rendiconto. E' evidente che, proprio nel caso di specie, tale possibilità di immediata verificabilità dei dati espressi in rendiconto sia da ritenersi insussistente, sebbene tale valutazione sia necessaria, tanto più per il semplice condomino che non è un commercialista, soprattutto laddove per superare incongruenze oggettive sia indispensabile esaminare direttamente i documenti di spesa e redigere quindi prospetti di riconciliazione (cfr. Tribunale di Torino, Sez. III, sentenza n. 2764 del 4.06.2018; Tribunale di Udine, sentenza 19 agosto 2019, n. 1014, in www.ilquotidianogiuridico.it).

E' quanto accaduto nella fattispecie in esame con riferimento all'immediata verificabilità delle voci di spesa contestate dalla parte attrice con l'impugnazione delle delibere n. 1 e 5 del verbale di assemblea del 21.08.2015, oggetto del giudizio (per il "bilancio consuntivo dell'anno 2014 e relativo piano di riparto" le seguenti voci: TAB. A voce A03 - Consulenza lavoro Euro1.464,26; TAB D (spese personale dipendente) Euro 12.785,94, Tab E voce E01 (Spese materiale per manutenzione Verde Condominiale) Euro 1004,29; TAB I voce I05 (Spese materiali di consumo) Euro 896, 96, TABELLA H - voce H 01 - SPESE LEGALI Euro 3953,78,- voce H02 (Spese consulenze tecniche) Euro 2.000,00; per il PREVENTIVO Gestione Ordinaria: Es. 2016 (periodo di gestione: dal 01/01/16 al 31/12/2016)", le seguenti voci: TAB. A voce A03 - Consulenza lavoro Euro1.500,00; TAB D (spese personale dipendente) Euro 15.900,00; TAB I voce I05 (Spese materiali di consumo); Euro 1000,00) (si vedano pagg. 2, 3 e 4 dell'atto di citazione depositato in data 2.12.2015, in atti).

Il rendiconto di gestione per l'anno di esercizio 2014, risulta privo sia della situazione patrimoniale (il c.d. riepilogo finanziario) che della situazione di cassa (il c.d. registro di contabilità) e della nota sintetica esplicativa, nonché del piano di riparto delle spese; così come il bilancio preventivo per l'anno di esercizio 2016 risulta privo del piano di riparto delle spese.

In merito è lo stesso Amministratore del condominio, in sede di discussione assembleare del 21.08.2015, relativa all'approvazione del primo punto dell'o.d.g., ad ammettere implicitamente tale circostanza, posto che a pag. 2 del citato verbale impugnato, in atti, si legge, testualmente, "Chiede la parola il condominio (...), per evidenziare che il Bilancio Consuntivo chiuso al 31/12/2014 e sottoposto all'approvazione dell'Assemblea è un semplice rendiconto e non presenta la situazione patrimoniale e di Cassa del condomino, pertanto, invita, l'amministrazione a presentare per il prossimo Bilancio Consuntivo che si chiuderà al 31.12.2015, corredato anche della situazione patrimoniale e di cassa. L'amministratore, prende atto della richiesta e si dichiara disponibile a integrare il documento da presentare alla prossima Assemblea completo degli allegati rappresentanti le informazioni richieste. Il condomino (...) aggiunge che la richiesta del Sig. (...) è corretta, anzi è conforme a quanto previsto dalla legge in materia di condominio" (si veda pag. 2 del verbale di assemblea condominiale del 21.08.2015, in atti).

Come sopra già evidenziato, il rendiconto contabile non può consistere in un semplice prospetto contenente le voci dei costi di gestione, peraltro solo d'"uscita", di competenza per l'anno di esercizio 2014, ma deve essere idoneo a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e d'uscita, consentendo ai medesimi di conoscere l'esatta situazione patrimoniale del condominio (il c.d. riepilogo finanziario), e deve essere accompagnato da una sintetica nota esplicativa. Deve essere cioè rispettoso dei principi di verità ed intellegibilità, fornendo ai condomini un efficace quadro prospettico dell'andamento economico dell'attività di governo dei beni e servizi predisposti e gestiti nell'interesse della collettività condominiale, nonché rispettoso dei principi di chiarezza e completezza,

esponendo con semplicità tutte le voci che compongono il rendiconto in modo da consentire una immediata verifica. Diversamente si verrebbe a ledere, come accaduto nel caso in esame, il diritto di informazione di ciascun condomino, e, quindi, si incide negativamente sul procedimento di informazione dell'assemblea e sulla formazione della volontà assembleare.

Sul punto parte convenuta non ha fornito alcuna prova documentale idonea, quale la situazione patrimoniale (il c.d. riepilogo finanziario) o la situazione di cassa (il c.d. registro di contabilità) o la nota sintetica esplicativa relative al rendiconto di gestione per l'anno di esercizio 2014, o i piani di riparto delle spese relativi al rendiconto di gestione per l'anno di esercizio 2014 e al bilancio preventivo per l'anno di esercizio 2016, al fine di rendere possibile l'immediata verificabilità dei dati espressi in rendiconto.

Le spiegazioni fornite dal Condominio non sono risultate idonee a superare le incongruenze esposte dalla parte attrice, atteso che l'ente convenuto si è limitato ad affermare che la delibera impugnata sarebbe legittima perché "il "rendiconto condominiale" per l'anno 2014 rispettava sicuramente i crismi di cui all'art. 1130 bis c.c. essendo immediatamente e facilmente comprensibile da chicchessia ed essendo rispettoso delle linee guida fornite dal legislatore, oltre ad essere stato fornito in bozza a tutti i condomini diversi giorni prima dell'assemblea" (si veda pag. 4 della comparsa conclusionale del Condomino convenuto depositata telematicamente in data 20.10.2020, in atti), e che, "le contestazioni ribadite dall'attore in ordine alla modalità di gestione e cura dei giardini e del verde condominiale è utile evidenziare che durante l'assemblea impugnata alcun criterio gestorio è stato assunto su tale argomento dall'organo condominiale in quanto l'inserimento della spese in bilancio rappresenta un mero adempimento di una decisione assunta dall'assemblea nelle precedenti adunanze" (si veda pag. 2 della memoria di replica del Condomino convenuto depositata telematicamente in data 3.11.2020, in atti), senza peraltro fornire alcuna prova documentale idonea circa le decisioni assunte sul punto dall'assemblea condominiale nelle precedenti adunanze, anche al solo fine di poter vagliare la conformità a legge di quanto asserito.

La ricostruzione contabile dedotta dal condominio nella comparsa conclusionale e nella memoria di replica, avvalorata, ancora una volta, che il rendiconto sottoposto all'approvazione dell'assemblea non era chiaro, trasparente e di immediata verificabilità come stabilito dall'art. 1130 bis c.c..

L'indicazione delle sole voci del rendiconto di gestione per l'anno di esercizio 2014 non ha reso di certo intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, l'entità e le causali degli esborsi, né ha consentito un controllo sulla regolarità della gestione o l'individuazione sull'esatta situazione patrimoniale del condominio.

L'assenza della situazione patrimoniale (il c.d. riepilogo finanziario), della situazione di cassa (il c.d. registro di contabilità) e della nota sintetica esplicativa relative al rendiconto di gestione per l'anno di esercizio 2014, nonché dei piani di riparto delle spese relativi al rendiconto di gestione per l'anno di esercizio 2014 e al bilancio preventivo per l'anno di esercizio 2016, non è risultata di certo idonea a fornire adeguate informazioni a ciascun condomino in merito alle problematiche successivamente oggetto delle contestazioni e delle impugnazioni attoree. Sarebbe stato, invece, più logico e rispettoso delle disposizioni di cui all'art. 1130 bis che le spiegazioni parzialmente fornite dal Condominio nel corso del giudizio fossero almeno inserite nei citati documenti.

Tali documenti avrebbero, dunque, dovuto aiutare i condomini a comprendere e verificare, con le informazioni ivi contenute, il rendiconto consuntivo condominiale, nonché dar conto della situazione patrimoniale del Condominio. A ciò si aggiunga che lo stesso Condominio non è compiutamente riuscito a spiegare le incongruenze numeriche presenti nel rendiconto dell'esercizio per l'anno 2014 così come eccepite dalla parte attrice (quali, ad esempio, le voci delle spese relative all'attività di cura e manutenzione del verde distinguendo il costo per la cura e la manutenzione del verde sulle aree di proprietà del condominio da quello relativo alle aree di proprietà della (...) s.r.l. in uso al condominio (...) e da quello relativo ai giardini privati individuati nel loro complesso).

All'esito dell'esame istruttorio e alla luce delle premesse logiche e sistematiche fin qui esposte, valutando la documentazione presente in atti e, in particolare, le conclusioni alle quali è giunto il C.T.U., ne consegue che le delibere di approvazione del "Bilancio consuntivo 2014" e del Bilancio Preventivo di spesa per L'esercizio 2016 e stato di ripartizione delle Spese" di cui ai punti 1) e 5) dell'o.d.g. dell'assemblea del 21.08.2015 risultano invalide e ne deve essere dichiarata l'annullabilità in accoglimento della domanda proposta dalla parte attrice, per le motivazioni sopra esposte.

Le spese di causa sono poste, sulla base del principio della soccombenza, a carico del Condominio e vengono liquidate, in considerazione del valore della causa, come da dispositivo.

Le spese di CTU, liquidate in via definitiva come da ordinanza del 22.11.2019, devono essere poste definitivamente a carico del Condominio soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale di Crotona, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da (...) nei confronti del Condominio "...", sito in (...) di (...), c.da A., località (...), in persona dell'amministratore, legale rappresentante pro tempore, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattese, così provvede:

- accoglie la domanda di parte attrice e per l'effetto annulla le delibere assembleari adottate con verbale del 21.08.2015 dal Condominio "(...)", sito in (...) di (...), c.da A., località (...), nella parte in cui l'assemblea ha approvato i punti dell'ordine del giorno n. 1) "Bilancio consuntivo 2014- determinazione e approvazione" e n.5) "Approvazione Bilancio Preventivo di spesa per L'esercizio 2016 e stato di ripartizione delle Spese";

- condanna il Condominio "(...)" alla rifusione delle spese di lite in favore del sig. (...) che liquida, ex D.M. n. 55 del 2014, che si liquidano in complessive Euro 4.500,00, di cui Euro 290,00 per spese, ed Euro 4.210,00 per compensi professionali, oltre accessori come per legge se dovuti;

- pone definitivamente a carico della parte convenuta del giudizio, Condominio "(...)", le spese di CTU, liquidate in via definitiva come da ordinanza del 22.11.2019.

Così deciso in Crotone il 15 giugno 2021.

Depositata in Cancelleria il 15 giugno 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 15 giugno 2021

Massima redazionale

Condominio - Consuntivo - Approvazione - Mancata disponibilità della documentazione contabile - Amministratore - Violazione dell'obbligo di rendiconto - Sussiste

In tema di condominio negli edifici, la mancata disponibilità della documentazione contabile in sede di approvazione del consuntivo da parte dei condomini comporta la violazione, da parte dell'amministratore, dell'obbligo di rendiconto e la conseguente invalidità della delibera di approvazione, ciò che non si verifica quando la disponibilità della documentazione manchi in sede di approvazione del preventivo dove, normalmente, l'approvazione della previsione di spesa viene fatta sulla base della gestione dell'anno precedente, e dove, soprattutto, la documentazione sulle spese potrà essere conseguita una volta che esse siano state effettuate, e non in via preventiva.