



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE QUINTA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 42913 del Ruolo Generale per l'anno 2017,  
**TRA**

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliati in Roma, ██████████, presso lo studio degli ██████████ e ██████████ come da procura in calce all'atto di citazione.

**ATTORI**

**E**

**CONDominio VIA ██████████ ██████████ IN ROMA (C.F. ██████████),** elettivamente domiciliato in Roma, ██████████, presso lo studio dell'Avv. ██████████ come da procura a margine alla comparsa di costituzione.

**CONVENUTO**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione ritualmente notificato, ██████████ e ██████████, premettendo di essere proprietari di alcuni immobili facenti parte del Condominio di Via ██████████, hanno evocato in giudizio quest'ultimo impugnando la delibera adottata nell'adunanza assembleare del 8 marzo 2017 chiedendone l'annullamento in ordine ai punti 2 e 3 dell'o.d.g. con i quali veniva approvato, rispettivamente, il bilancio consuntivo 2016 e relativo stato di ripartizione e il bilancio preventivo 2017 e relativo stato di riparto.

Gli attori assumono che i suddetti bilanci presenterebbero una serie di vizi ed irregolarità, specificamente illustrati in citazione, che avrebbero determinato la violazione del disposto di



cui all'art. 1130 bis c.c. impedendo ai condomini di svolgere la corretta verifica del rendiconto.

Gli attori, nello specifico, lamentano che, da un confronto con i giustificativi forniti dall'amministratore, i bilanci sarebbero stati redatti senza rispettare il principio di cassa, non vi sarebbe corrispondenza tra le voci di entrata ed uscita e vi sarebbe duplicazione di alcune voci di spesa, rendendo del tutto impossibile la ricostruzione contabile dellé gestioni.

Gli attori lamentano, altresì, che impropriamente e in modo difforme alle gestioni precedenti, sia nel consuntivo 2016 che nel preventivo 2017 sarebbe stata decurtata al negozio contraddistinto con il n. ● e alla cantina ● la spesa per i consumo dell'acqua nella misura, rispettivamente, del 50% e 25% con ciò violando i criteri stabiliti dall'art. 1123 c.c.. Infine, del tutto ingiustificata sarebbe la spesa inserita sul consuntivo 2016 per il trasposto aereo dell'amministratore di cui non può farsi carico il condominio.

Si è costituito il condominio convenuto contestando le pretese avversarie nonché la ricostruzione dei fatti di causa come riportate dall'attore e ha concluso chiedendo il rigetto delle domande da quest'ultimo avanzate.

Concessi alle parti i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c., acquisiti i documenti *sic et inde* depositati, veniva disposta CTU al fine di ricostruire, sulla base della documentazione in atti, la regolarità dei bilanci 2016 e 2017.

Espletata la CTU, il procedimento veniva da questo giudice rinviato per precisazione delle conclusioni all'udienza del 15 aprile 2021. Precisate le conclusioni in detta udienza, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di conclusioni e memorie di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Prima di affrontare il merito della presente controversia, si ritiene opportuno il richiamo ad alcuni principi giuridici ed orientamenti giurisprudenziali dettati in materia di rendiconto condominiale.

Con la legge 220 del 2012 il legislatore ha introdotto nel codice civile l'art. 1130 bis intitolato "Rendiconto condominiale" per il quale il rendiconto 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, 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".

Va osservato che anche il bilancio del condominio edilizio, sebbene contenutisticamente improntato a maggiore snellezza rispetto a quello delle società commerciali, deve essere, comunque, rispettoso dei principi di verità ed intellegibilità, attesa la funzione, da esso ontologicamente assolta, di fornire ai condomini un efficace quadro prospettico



dell'andamento economico dell'attività compiuta nel loro interesse, sì da consentire la verifica della correttezza dell'andamento gestionale e del corrispondente operato dell'amministratore.

Riguardo alle doglianze mosse al consuntivo 2016, si reputa necessario svolgere alcune premesse sui requisiti di legittimità che deve possedere un rendiconto condominiale, in linea, per quanto possibile, con quanto risulta dall'orientamento di questa Sezione.

Il rendiconto costituisce il documento cardine della gestione condominiale e risponde all'esigenza di consentire a ciascun condomino di conoscere come sono state impiegate le quote versate e richieste dall'amministratore di condominio. Nel predisporre il rendiconto da portare all'approvazione dell'assemblea, l'amministratore non deve limitarsi a semplici calcoli numerici ma deve giustificare le spese addebitate ai condomini.

Da ciò deriva la necessità di rispettare quei requisiti minimi che la giurisprudenza ha sinteticamente enunciato nelle sue pronunce.

Come già precisato, la giurisprudenza esclude che il bilancio di un condominio debba essere redatto in forma rigorosa, posto che non trovano diretta applicazione, nella materia condominiale, le norme prescritte per i bilanci delle società (Cass. n. 454/2017).

Pur tuttavia, per essere valido, il rendiconto deve essere privo di vizi intrinseci e deve essere accompagnato dalla documentazione che giustifichi le spese sostenute.

Tre sono i criteri da seguire per una corretta redazione del rendiconto:

- chiarezza, vale a dire l'agevole intellegibilità per i singoli condomini (i quali generalmente non hanno conoscenze approfondite sul come un bilancio debba essere formato e 'letto') di poter controllare le voci di entrata e di spesa al fine anche di contestare, eventualmente, le singole partite;
- correttezza, vale a dire il rispetto dei criteri di redazione contabile contenutisticamente ricavabile dalla tecnica formale e sostanziale;
- veridicità, cioè la ricostruzione fedele e corretta, attraverso indicazione di dati oggettivi, dei dati contabili di bilancio per una reale rappresentazione delle operazioni di gestione economica e patrimoniale di esercizio.

Andando ora ad analizzare gli elementi di cui si compone il rendiconto secondo le indicazioni fornite dal richiamato e novellato disposto dell'art. 1130 bis c.c., occorre precisare che:

- il registro di contabilità svolge la funzione di monitorare le disponibilità liquide del condominio e l'andamento della gestione; in esso, pertanto, vanno annotati i singoli movimenti di entrata e uscita, da riportare in ordine cronologico (anche in formato elettronico) entro trenta giorni da quello dell'effettuazione; è evidente che, così come configurato, il registro di contabilità condominiale non può corrispondere all'estratto



del conto corrente intestato al condominio, dovendo annoverare anche i movimenti in contanti, oltre a quelli bancari o postali;

- il riepilogo finanziario, consiste nell'analisi dei costi e dei ricavi, con indicazione delle entrate e delle uscite del Condominio nel periodo considerato, che definisce l'avanzo o il disavanzo della gestione (non desumibile dal saldo di c/c, sul quale possono confluire, ad es., movimentazioni attinenti a gestioni straordinarie); per struttura e caratteristiche, si può dire che esso coincide con lo stato patrimoniale del condominio, in quanto rappresenta una "fotografia" della situazione contabile e finanziaria (cassa, banca, debiti ancora da pagare, eventuali fondi esistenti ed eventuali gestioni straordinarie);
- la nota sintetica esplicativa che spiega e chiarisce l'andamento della gestione, dovendo indicare anche i rapporti in corso e le questioni pendenti; essa ha la funzione di dare piena contezza non solamente della situazione economico-patrimoniale del condominio ma più in generale della complessiva situazione della compagine.

Il rendiconto, dunque, secondo quanto appena delineato, deve comporsi di tale documentazione e qualora, come chiarito anche dalla giurisprudenza di legittimità, esso ne sia privo genera l'annullamento della delibera che lo ha approvato (cfr. Cass. n. 33038/2018).

Quanto ai criteri contabili da seguire per la redazione del rendiconto, occorre chiarire che, vi è contrasto, specialmente nella giurisprudenza di merito, tra criterio di cassa o competenza. Certamente, il registro di contabilità va necessariamente predisposto applicando il criterio c.d. "di cassa", come il conto consuntivo o riepilogo finanziario che ne sintetizza le risultanze. La "situazione patrimoniale" si fonda, invece, per sua stessa natura, sul criterio contabile "di competenza": costi e "ricavi" relativi al periodo di riferimento vengono registrati indipendentemente dal fatto che abbiano avuto manifestazione finanziaria, ovvero siano stati effettivamente pagati o incassati. Ovviamente, i saldi contabili devono corrispondere con quelli iniziali della gestione successiva. In ogni caso, indipendentemente dall'orientamento seguito da questa Sezione, che ritiene maggiormente corretta l'adozione del criterio di cassa del tutto in linea con gli orientamenti della Suprema Corte (cfr. Cass. n. n. 10153/2011 e n. 27639/2018), sarebbe errato decidere della legittimità o meno di un rendiconto basandosi su un rigido formalismo e cioè semplicemente sulla base del criterio contabile adottato da chi ha predisposto il documento, ma occorre, in ogni caso, valutare in concreto se la complessiva documentazione presentata all'approvazione dell'assemblea sia completa e sia stata o meno trasparente e veritiera e se attraverso la sua consultazione ogni singolo condomino, non dotato di specifiche competenze, sia in grado di verificare la sua correttezza anche per poter sollevare eventuali contestazioni in assemblea. La mancanza delle indicazioni suesposte, che conferiscono certezza e chiarezza al rendiconto, l'incompletezza di quest'ultimo ovvero la presenza di elementi che ne inficino la veridicità,



quali l'omissione o l'alterazione dei dati, determina l'illegittimità del consuntivo, che si estende alla delibera che l'abbia approvato.

Fatte tali doverose premesse, nel caso in esame, il consuntivo 2016 e il preventivo 2017 approvati dall'assemblea presentano diverse criticità.

Su tale profilo della *res litigiosa* intervengono, in ausilio decisionale, le risultanze dell'espletata CTU le quali non possono che essere apprezzate quanto ad analiticità e completezza in ordine alla ricostruzione del rendiconto impugnato che risulta non predisposto in conformità ai principi sopra illustrati.

L'ausiliare giudiziale, sulla scorta della documentazione resa disponibile, ha accertato che il conto consuntivo per l'esercizio gestorio riferito all'anno 2016 - che l'assemblea del condominio di Via [REDACTED] in Roma ha approvato nella seduta assembleare del 8.3.2017 (punto 2 o.d.g.), - presenta scorrettezze nella sua compilazione che comportano una inesatta riproduzione contabile dell'andamento gestorio del condominio impedendo proprio quella trasparenza necessaria alla sua verifica.

Ciò viene evidenziato in più occasioni nel corpo della perizia e sintetizzato nelle conclusioni come segue:

- “ 1. il rendiconto condominiale consuntivo dell'anno 2016 è privo del registro di contabilità ad entrate e uscite e della relazione sulla gestione,*
- 2. il rendiconto consuntivo di gestione 2016, il riparto consuntivo e la situazione patrimoniale 2016, oggetto d'impugnativa, sono stati redatti con il criterio di competenza e non con il criterio di cassa,*
- 3. il rendiconto consuntivo di gestione 2016 e la situazione patrimoniale 2016 non concordano con gli estratti del conto corrente intestato al condominio”*

Sotto il primo profilo evidenziato dal CTU, la mancanza del registro di contabilità - che, si ribadisce, attraverso l'indicazione delle entrate e delle uscite, svolge la funzione di monitorare le disponibilità liquide del condominio e l'andamento della gestione - ha determinato un quadro del rendiconto limitata e non in linea con quanto oggi previsto dall'art. 1130 bis c.c.. Inoltre, la mancanza della relazione di gestione (c.d. nota informativa) come sopra evidenziato dal CTU non ha consentito neanche di chiarire ai condomini l'andamento della gestione.

Inoltre, come evidenziato dal CTU lo stato patrimoniale del 2016, sebbene non abbia seguito il criterio di cassa, presenta disallineamenti con il rendiconto 2016 poiché i saldi contabili non concordano tra loro. Evidenzia il CTU che *“La Situazione Patrimoniale al 31/12/2016 riporta tra le attività un avanzo di cassa notevolmente difforme da quello del conto corrente a fine periodo (€ 3.119,59 contro € 6.598,88)”* tanto basta per ritenere che i condòmini non potevano avere un'informazione adeguata per il controllo gestorio.

Analogo rilievo di censura viene evidenziato nella CTU con riferimento al preventivo 2017 approvato dall'assemblea nella medesima seduta (punto 3 o.d.g.). Il CTU ha rilevato nelle



conclusioni, che *“per il rendiconto preventivo ed il riparto 2017 non è verificabile il criterio di attribuzione delle spese”* Il consulente chiarisce che *“Il bilancio preventivo 2017 è stato presentato con una veste formale analoga al consuntivo 2016 e si compone di un elenco di spese con valori totali annuali (doc. 16 allegato alla seconda memoria 183); ad esso si aggiunge un riparto preventivo delle spese tra i condomini in base alle tabelle millesimali depositato in due versioni (doc. 17 e 18 allegati alla seconda memoria 183”*. Aggiunge, inoltre, che *“dal verbale del 8/3/2017, l'assemblea aveva approvato << l'ultima versione del bilancio preventivo esercizio 2017 del 4.3.2017 e relativo stato di ripartizione per totali € 78.761,48 >>. Tale valore risulta diverso dal “totale spese” del bilancio allegato sub doc. 16, che è datato 28/2/2017 e dunque non è quello approvato”*.

In sostanza, anche se il preventivo di spesa, a differenza del conto consuntivo, ha un valore rilevante ma non imprescindibile nella gestione condominiale, tuttavia esso, per come redatto finisce per creare confusione in quanto non predisposto seguendo i criteri di trasparenza, correttezza e veridicità necessari per fornire ai condomini un efficace quadro prospettico futuro della gestione condominiale. Inoltre, si evidenzia che il preventivo 2017 ricalca la ripartizione delle spese per l'acqua già adottata nella gestione precedente che, per quanto si dirà appresso, è basata su criteri erronei che esorbitano il mandato dell'amministratore.

Invero, quale autonomi motivi di annullabilità, gli attori hanno dedotto una errata ripartizione delle spese per il consumo dell'acqua, con calcolo di una percentuale a carico di alcuni condomini del tutto arbitraria e non risultante da alcuna delibera autorizzativa (50% della spesa dell'acqua per il negozio ● e del 25% per la cantina ●), nonché l'imputazione a carico dei condomini di alcune spese di viaggio sostenute dall'amministratore per raggiungere la sede della riunione assembleare.

Le censure sono fondate.

Non è stata fornita alcuna documentazione o titolo idoneo a superare l'adozione di un criterio di ripartizione delle spese dell'acqua diversi da quelli legali - che, si precisa, anche quando essa è da calcolare in modo fisso, va effettuata seguendo i criteri generali previsti dall'art. 1123 c.c. -, nè è stato dimostrato che la diversa entità della spesa attribuita ad alcuni condomini sia derivata da una delibera assunta all'unanimità. *Ad colorandum*, occorre precisare che, seppur non necessaria l'autorizzazione condominiale in ordine al distacco dei servizi comuni (nella specie realizzazione di un contatore autonomo dell'acqua per il consumo individuale) e volendo pur ammettere che l'assemblea abbia in qualche modo “avallato” detto distacco, resta sempre da considerare che anche per le c.d. spese fisse per costi slegati dai consumi (ad esempio, costo della fornitura dell'acqua, quello della fognatura e depurazione -ove presenti -, costi fissi legati al canone contrattuale), va in ogni caso rispettato il criterio di suddivisione generale tra i condòmini sulla base dei millesimi di



proprietà, salvo diversa convenzione, cioè salvo diverso accordo tra tutti i condòmini ipotesi, quest'ultima, che non risulta dimostrata.

Infine, non trova giustificazione alcuna anche la spesa addebitata al condominio per il trasporto aereo di cui avrebbe usufruito l'amministratore che, da quanto esaminato dal CTU sulla scorta della documentazione messa a disposizione delle parti, deve ritenersi rientrante in quella dei compensi e non può costituire una spesa extra da inserire in bilancio. Fermo restando che la decisione su tali spese (eventuali rimborsi all'amministratore) rientra pur sempre nella discrezionalità dell'assemblea, l'inserimento in modo chiaro in bilancio della corrispondente "voce" consente ai condòmini di valutare e decidere in modo consapevole sulla sua sorte.

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

Per quanto riguarda il governo delle spese di lite, esse seguono la soccombenza e vanno liquidate secondo quanto dispone il D.M. 55/2014. Spese di CTU definitivamente a carico di parte convenuta.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- annulla la delibera assunta dall'assemblea del Condominio di Via [REDACTED] in Roma in data 8.3.2017 relativamente ai punti 2 e 3 portati all'ordine del giorno;
- condanna il Condominio di Via [REDACTED] al pagamento in favore degli attori delle spese di lite che liquida in complessivi euro 7.296,00 di cui euro 6.681,00 per onorari ed euro 615,00 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%
- pone definitivamente a carico del Condominio di [REDACTED] le spese di CTU.

Così deciso in Roma il 17 agosto 2021

Il Giudice  
*Maria Grazia Berti*

