

1
1

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

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 66054 del Ruolo Generale per l'anno G****T, trattata in decisione all'udienza del 24.03.2021 e vertente

TRA

G****i C****e R****T, B****T S****e e D****sò S****e elettivamente domiciliati in Roma via E. M****o n.49 presso lo A****o dell'Avv.to A****e Abign ente che li rappresenta e difende per delega in atti
- ATTORE -

E

Il Condominio di Via Verona n°18 in Roma in persona dell'Amm.re elettivamente domiciliato in Roma, M. Di D****N n°104 presso lo A****o dell'Avv. P****O G****i dalla quale è rappresentato e difeso per delega in atti
- CONVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 24.03.2021 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

G****i C****e R****T, B****T S****e e D****sò S****e proprietari dell'appartamento int. 8 di Via Verona 18 hanno impugnato la delibera assembleare del 29 gennaio G****T con specifico riguardo all'intervenuta approvazione del " bilancio consuntivo condominio 2017 ed annesso riparto spese" (punto 1 O.d.G.), del "bilancio consuntivo condominio 2018 ed annesso riparto spese" (punto 4 O.d.G.) ed infine del "bilancio preventivo G****T ed annesso riparto spese (punto 9 Od.G) . A supporto delle contestazioni hanno sostenuto - con specifico riguardo ai bilanci per gli anni 2017 e 2018 - che tali determinazioni erano state assunte senza che fosse stata presentata ed approvata dall'assemblea la situazione patrimoniale e di cassa di ciascun anno di gestione, senza la coeva presentazione di una nota esplicativa esaustiva e trasparente ed in presenza di errori nella ripartizione della spesa dell'acqua in danno degli istanti. A tale riguardo hanno rilevato che nelle copie dei bilanci fatti pervenire non vi sarebbe stata traccia della lettura certificata della società per i consuntivi dell'acqua relativa all'interno 8 e il bilancio consuntivo relativo all'anno 2018 non aveva tenuto conto della bolletta dell'acqua relativa al mese di dicembre 2018 e della bolletta della luce relativa al periodo ottobre - dicembre 2018 sulla base della motivazione che le stesse non erano state ancora emesse.

Gli attori hanno anche evidenziato che successivamente alla proposizione della mediazione obbligatoria l'amministrazione condominiale aveva inviato a tutti i condomini una circolare informativa del 26 N****I G****T in cui si affermava che per

errore di impaginazione non erano state stampate la situazione contabile e la relazione contabile.

Sentenza n. 14128/2021 pubbl. il 07/09/2021

RG n. 66054/G****T

Repert. n. 16898/2021 del 07/09/2021

2

2

Nel rilevare poi che in allegato era stata anche fornita la bolletta condominiale dei consumi dell'acqua relativi al 2017 dal 2018 hanno evidenziato che solo dall'esame di tale documentazione avevano appreso che erroneamente erano stati attribuiti consumi di acqua di due unità immobiliari - l'appartamento ed il box - nonostante il box di pertinenza non fosse dotato di fornitura di acqua e neppure di un misuratore di consumi idrici.

Hanno pertanto lamentato che sarebbero stati erroneamente a loro attribuiti consumi idrici che non gli competerebbero.

Hanno anche evidenziato che dalla relazione contabile fornita dopo l'assemblea era emersa una situazione patrimoniale globale relativa a due gestioni con l'indicazione di un fondo Cassa di euro 19.000 costituito da un asserito «credito Cadoni» di 12.905,76 e di euro 6.094,24 relativo al fondo accantonato nei due esercizi 2017/2018 e che sarebbe priva di giustificazione l'attribuzione di EUR 121,49 per spese individuali alla proprietà R****T -S****e nel bilancio 2017 (approvato al punto 1 o.d.G.) e di EUR 34,25 sempre per spese individuali per il bilancio gestione ordinari a 2018 approvato al punto 4 Od.G..

Hanno infine contestato l'approvazione del bilancio preventivo G****T di cui al punto 9 dell'ordine del giorno assumendo che tale delibera sarebbe palesemente errata nell'importo finale di spesa indicata in euro 10.282,92 anziché in euro 18.976,37 come riportato nel documento contabile denominato bilancio preventivo 1 gennaio G****T - 31 dicembre G****T.

Si è costituito il Condominio riferendo che nell'assemblea del 29/01/G****T, l'amministratore aveva illustrato la situazione patrimoniale ed aveva fornito tutti i chiarimenti e le spiegazioni delle voci inserite a bilancio di cui alla situazione contabile ed alla nota esplicativa, documentazione questa che per errore materiale non era stata stampata e quindi allegata ai bilanci unitamente alla convocazione, così come precisato nella circolare inviata a tutti i condomini successivamente all'assemblea unitamente a copia dei detti documenti.

Ha al riguardo evidenziato che gli stessi attori, unitamente a tutti gli altri condomini presenti, avevano approvato i bilanci di cui ai punti 2,3, 7 e 10 all'ODG.

Ha poi riferito che il Fondo era stato correttamente iscritto nelle passività trattandosi di un fondo di riserva. Ha al riguardo precisato che l'accantonamento di euro 19.000,00 era virtuale in quanto lo stesso comprende l'importo di euro 12.905,76 di cui al credito divenuto inesigibile nei confronti del precedente amministratore, correttamente iscritto nelle attività quale credito vs terzi. Ha quindi evidenziato che la reale consistenza del fondo è di euro 6.094,24 (19.000,00 - 12.905,76).

Con riferimento alle spese dell'acqua e della luce, ha riferito che la fattura dell'acqua per i consumi dal 16 novembre al 14 dicembre 2018 e la fattura della luce per i consumi da luglio a settembre 2018 erano le ultime fatture pervenute nell'annualità di gestione 2018.

Ha altresì sostenuto che le spese del consumo idrico erano state correttamente imputate alla proprietà R****T - S****e nel riparto annesso al bilancio consuntivo 2017 e nel riparto annesso al bilancio consuntivo 2018.

A sostegno di tale tesi ha riferito che, come risultava dai tabulati della società incaricata della lettura dei contatti dell'acqua e delle ripartizioni, le spese dell'acqua

ammontavano ad euro 136,16 per l'anno 2017 ed a euro 113,40 per l'anno 2018, così come addebitate nelle rispettive ripartizioni di spesa di cui ai bilanci consuntivi 2017 e 2018. Ha al riguardo anche evidenziato che la società incaricata della lettura dei contatori dell'acqua aveva confermato la presenza del contatore nel box degli attori.

Sentenza n. 14128/2021 pubbl. il 07/09/2021

RG n. 66054/G****T

Repert. n. 16898/2021 del 07/09/2021

3

3

Ha poi ritenuto dovuti gli importi contabilizzati a titolo di spese individuali per gli esercizi 2017 e 2018 riguardando tali somme gli oneri per solleciti, per spese postali, consegne di documenti, invio fax e la gestione di una pratica di sinistro.

Con riguardo infine alla contestata illegittimità delle deliberazioni di cui al punto 9 all'ODG ha evidenziato che si era trattato di un errore materiale poi corretto a seguito dell'assemblea del 06/05/G****T

La causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni come da ultimo precisate.

Motivi della Decisione

Parte attrice, nel prendere atto dell'errore materiale compiuto in sede di verbalizzazione, poi corretto nella successiva assemblea del 6/5/G****T, ha formalizzato il venire meno dell'interesse all'annullamento del punto 9) O.d.G. concernente l'approvazione del bilancio preventivo G****T .,

Con riguardo all'approvazione del " bilancio consuntivo condominio 2017 ed annesso riparto spese" (punto 1 O.d.G.), del "bilancio consuntivo condominio 2018 ed annesso riparto spese" (punto 4 O.d.G.) è da premettere che, in materia di condominio, non è configurabile propriamente un obbligo per l'amministratore condominiale, qualora convochi l'assemblea anche per l'approvazione di delibere attinenti a bilanci preventivi e/o consuntivi, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti inerenti a detti bilanci da esaminarsi compiutamente in sede di celebrazione dell'assemblea; infatti, ad ogni condomino è consentito di esprimere il suo parere in seno all'assemblea stessa fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere allo stesso amministratore, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione (cfr. Cass. n. 19210/2011 e Cass. n. 19799/2014).

Nel caso in esame risulta che l'amministratore in sede di convocazione aveva espressamente evidenziato che i giustificativi di spesa potevano essere visionati presso il suo A****o previo appuntamento telefonico al numero indicato in convocazione.

E' poi da considerare che ogni doglianza inerente la fase o procedura di convocazione - riguardando un eventuale vizio della convocazione assembleare - sarebbe comunque da ritenersi sanata alla luce della intervenuta partecipazione degli attori alla assemblea, alla mancata contestazione del lamentato vizio e dalla stessa discussione e votazione nel merito dei punti all'ordine del giorno, sicchè deve ritenersi che abbiano per facta concludentia prestato acquiescenza alla regolarità della costituzione dell'assemblea, anche con riguardo agli argomenti trattati, dovendosi sul punto condividere il principio di diritto affermato dalla S.C. (Cass. sent. n. 8344/98; n. 5880/ 2001), secondo cui l'irregolarità attinente al procedimento di convocazione e formazione dell'assemblea non può essere fatto valere dal condomino che abbia accettato la discussione sul merito delle questioni trattate .

Con riguardo agli ulteriori motivi di contestazione non può ritenersi provata la circostanza che le spese relative al consumo idrico fossero state erroneamente imputate agli attori avendo la stessa ditta incaricata della lettura dei contatori dell'acqua confermato la presenza di un contatore all'interno del box degli attori individuato come "8 bis". Risultano inoltre gli atti le letture dei contatori relative agli anni 2017 e 2018 sia con riguardo al contatore indicato con il numero 8 (che è quello all'interno dell'appartamento degli attori) che il contatore indicato con il numero 8 bis (che è

quello all'interno del box).

Né al riguardo può essere d'ausilio alla tesi degli attori la perizia redatta in data 4 settembre 2020 sul solo contatore contrassegnato con il numero 8 trattandosi di contatore installato nella sala condominiale accessibile dal terrazzo condominiale di

Sentenza n. 14128/2021 pubbl. il 07/09/2021

RG n. 66054/G****T

Repert. n. 16898/2021 del 07/09/2021

4

4

copertura e non del contatore 8 bis sulla quale non risulta effettuata alcuna verifica; né tantomeno risulta accertato dallo stesso tecnico che all'interno del box non vi fosse e la presenza di un contatore. In ultima analisi è da considerare che le letture in questione riguardano consumi risalenti rispettivamente a due e tre anni precedenti alla verifica del tecnico incaricato.

Con riguardo al contestato mancato inserimento nel bilancio consuntivo anno 2018 della bolletta dell'acqua relativa al mese di dicembre 2018 e della bolletta della luce relativa al periodo ottobre - dicembre 2018 è da rilevare che, il bilancio, o meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione.

Il criterio di cassa, in base al quale vengono indicate le spese e le entrate effettive per il periodo di competenza, consente infatti di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune. Laddove il rendiconto sia redatto, invece, tenendo conto sia del criterio di cassa che di competenza (cioè indicando indistintamente, unitamente alle spese ed alle entrate effettive, anche quelle preventivate senza distinguerle fra loro), i condomini possono facilmente essere tratti in inganno se le poste non sono chiaramente e separatamente indicate o non trovino riscontro documentale.

Avuto riguardo a tali premesse è da considerare che le bollette in questione non erano state inserite nel consuntivo essendo pacifica la circostanza che la spesa non era stata effettivamente sopportata in quanto tali bollette non erano state ancora emesse. Sono inoltre da ritenersi generiche le contestazioni concernenti il Fondo Cassa di euro 19.000 considerando altresì che nessun rilievo risulta formalizzato con specifico riguardo alla passività di euro 12.905,76 rapportata ad un credito divenuto inesigibile. In assenza pertanto di ogni ulteriore elemento di valutazione è da ritenersi legittimo l'inserimento dell'importo di euro 12.905,76 tra le passività restando pertanto un effettivo importo accantonato pari ad euro 6.094,24.

Devono infine ritenersi infondate le censure concernenti l'attribuzione agli attori dell'importo di euro 121,49 per spese individuali relativi alla gestione 2017 nonché l'importo di euro 34,35 per spese individuali relativi all'anno 2018 non essendo in alcun modo contestato le prestazioni elencate nei prospetti di cui agli allegati 8 e 9 del fascicolo del condominio effettuate per fini individuali.

Le spese seguono il suo compenso si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria domanda, eccezione, deduzione ed istanza, così provvede:

- rigetta le domande proposte da G****iC****e R****T, B****T S****e e D****sò S****e ;

- condanna gli attori in solido al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio di Via Verona n°18 in Roma che si liquidano in euro 3.972,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 6 settembre 2021

IL GIUDICE

(Lorenzo Pontecorvo)

Sentenza n. 14128/2021 pubbl. il 07/09/2021
RG n. 66054/G****T
Repert. n. 16898/2021 del 07/09/2021