



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Napoli VI Sezione Civile, in persona del Giudice Unico Dott. Giovanni Giordano, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.ro di R.G. 9938/2019 avente ad oggetto impugnativa delibera assemblea condominiale

TRA

P1 , res.te in Torre del Greco (NA) al
Cod. Fisc. elett.te dom.ta in Napoli alla
presso lo studio dell'Avv. dal quale è rapp.ta e difesa
per procura a margine dell'atto introduttivo del giudizio -ATTRICE -

E

C1 in persona
dell'amministratore p.t., Cod. Fisc. elett.te dom.to in Caserta
alla presso lo studio dell'Avv. dal
quale è rapp.to e difeso per procura in calce alla comparsa di costituzione e
risposta - CONVENUTO -

Conclusioni: come da verbale del 27.10.2023.

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Si ric iamano gli atti delle parti ed i verbali di causa per quanto riguarda lo svolgimento del processo, in ossequio al disposto di cui all'art. 132 cpc..

Con atto di citazione ritualmente notificato P1 , dichiarandosi
condomina nell'edificio in C1 al
dell'appartamento sito al piano secondo, conveniva in giudizio esso
C1 al fine di sentir dichiarare la nullità, inefficacia, inopponibilità
e/o l'annullabilità delle deliberazioni assunte sui capi 1) e 2) dell' O. d. G.



dall'assemblea dei condomini tenutasi nella seduta del 05.02.2019, con vittoria di spese.

Lamentava, essa attrice, con il primo motivo d'impugnazione, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1130 e 1130 bis c.c. essendo il rendiconto condominiale, tanto quello consuntivo per la gestione 2018 che quello preventivo per la gestione 2019, privi del registro di contabilità, non redatti in applicazione del criterio di cassa e non tenendo conto delle spese straordinarie sostenute; con il secondo motivo, lamentava la violazione dell'art. 1135, comma 1, n. 4 c.c. per non essere state riportate nella rendicontazione le voci relative a lavori di ristrutturazione straordinaria con la costituzione del relativo fondo speciale e riparto delle quote poste all'incasso o già incassate; con il terzo motivo, lamentava, infine, la partecipazione all'assemblea di soggetto non legittimato.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva in giudizio il C1 il quale impugnava e contestava, punto per punto, tutto quanto ex adverso dedotto, prodotto ed eccepito, sia in fatto che in diritto, concludendo per il rigetto della domanda in quanto inammissibile ed infondata nel merito.

Espletata la procedura di mediazione, su invito d'ufficio, con esito negativo, venivano concessi i termini ex art. 183 VI comma cpc, all'esito dei quali, ritenuta la causa matura per la decisione, veniva fissata udienza per le conclusioni, precisate le quali la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini ex art. 190 cpc.

Giova premettere che l'attrice ha chiesto dichiararsi nulla e/o annullare la delibera adottata nell'assemblea del 05.02 2019 sicchè s'impone la qualificazione della domanda, se di nullità e/o di annullabilità.

Ebbene, secondo consolidato orientamento giurisprudenziale *"in tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c. come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico – quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previste dalla legge o dalla*



convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn.2) e 3), mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicchè la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2 c.c.” (Cass. S. U. 9839/2021; Cass. S. U. 4806/2005).

Inoltre, rispetto all'azione di annullamento, è costante l'orientamento secondo cui *“In tema di impugnazione di delibere condominiali annullabili, la legittimazione ad agire spetta al condomino che sia stato assente all'assemblea nel corso della quale la delibera contestata è stata assunta o che, se presente, abbia espresso in merito il suo dissenso o si sia astenuto, ricadendo sullo stesso l'onere di provare tali circostanze. Il difetto di detta legittimazione può, invece, essere rilevato d'ufficio dal giudice ed il relativo accertamento non è soggetto a preclusioni, non potendosi accordare la facoltà di opporre la menzionata delibera a chi non ne abbia titolo.” (Cass. Civ. 5611/2019; Cass. Civ. 5889/2001).*

Nel caso de quo, essendo stati prospettati dall'attrice solo vizi relativi alla redazione dei rendiconti consuntivo e preventivo nonché di regolare costituzione dell'assemblea, questi vanno inquadrati nell'ambito dei motivi di annullamento della delibera.

Inoltre, incontestata è la qualità di condomina dell'attrice come risulta per tabulas la sua assenza dall'assemblea nel corso della quale veniva assunta la delibera de qua.

Ne consegue, che deve riconoscersi in capo all'attrice la legittimazione a promuovere l'azione di annullamento della delibera in esame.

La domanda, inoltre, è senz'altro ammissibile risultando l'atto introduttivo notificato al convenuto C1 in data 22.03.2019, ovvero entro il termine decadenziale di 30 giorni dalla comunicazione della delibera medesima – comunicazione avvenuta a mezzo racc.ta e ricevuta in data 23.02.2019 -, ex art. 1137 c.c., inoltre essa è, altresì, procedibile per l'esperita procedura di mediazione obbligatoria in corso di causa.

Passando, quindi, all'esame del merito, va rilevato che solo i primi due motivi di impugnazione sono fondati e meritano accoglimento.



Con i primi due motivi di impugnazione, che questo giudice ritiene possano essere esaminati congiuntamente, l'attrice lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1130 e 1130 bis nonché dell'art. 1135 c.c. n.4, essendo il rendiconto condominiale, tanto quello consuntivo per la gestione 2018 che quello preventivo per la gestione 2019, privi del registro di contabilità, non redatti in applicazione del criterio di cassa e per non essere state riportate nella rendicontazione le voci relative ai lavori di ristrutturazione straordinaria con la costituzione del relativo fondo speciale e riparto delle quote poste all'incasso o già incassate.

Giova premettere, in termini generali, che fra gli obblighi principali dall'amministratore di condominio, il quale ricopre un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, vi è quello di rendiconto di cui all'art. 1713 c.c..

Il rendiconto rappresenta il fulcro della gestione condominiale e risponde all'esigenza di porre i condomini in grado di sapere come effettivamente è stato speso il denaro da loro versato.

Nella redazione del rendiconto, quindi, devono essere rispettate delle regole minime e necessarie di chiarezza ed intellegibilità.

Se è pur vero, infatti, che non è necessario, ai fini della validità dell'approvazione del rendiconto, che le singole voci di entrate e di spesa, con relativa ripartizione, siano trascritte nel verbale di assemblea, tuttavia, affinché possa ritenersi valida la delibera di approvazione di un rendiconto, è necessario che la relativa contabilità sia idonea a rendere intellegibili e chiare ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (Cass. Civ. 3892/2017).

Per rendere intellegibile il rendiconto, quindi, occorre che sia tenuta una contabilità regolare, nella quale siano registrate cronologicamente le operazioni riguardanti la vita del condominio, con possibilità di verifica dei documenti e della giustificazione delle entrate e delle uscite della gestione condominiale (Cass. Civ. 3892/2017).

La mancanza di registrazione contabile cronologica delle operazioni poste in essere, le quali conferiscono certezza e chiarezza al bilancio, così come la presenza di elementi che ne inficiano la veridicità, quali l'omissione o l'alterazione dei dati, determina l'illegittimità del bilancio e, conseguentemente, della delibera che l'abbia approvato.



L'art. 1130 bis c.c., introdotto con la riforma attuata con la legge 220/2012, in vigore dal 18.06.2013, impone che il rendiconto condominiale sia composto da tre distinti documenti: il registro di contabilità, avente le caratteristiche proprie di un libro giornale e recante la menzione delle singole movimentazioni periodiche, incassi e pagamenti, in ordine cronologico; il riepilogo finanziario, avente le caratteristiche di uno stato patrimoniale, comprensivo delle poste attive e passive del patrimonio condominiale, ovvero in cui siano indicati i crediti ed i debiti verso condomini o fornitori, eventuali fondi/riserve, disponibilità in banca o presso gli uffici postali, integrato di un conto finanziario in cui indicare i valori relativi alla cassa iniziale e alle entrate da un lato e le spese e la cassa finale dal lato opposto; infine, la nota sintetica esplicativa della gestione con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Secondo quanto stabilito dalla Cassazione con ordinanza n. 33038 del 20.12.2018, nel caso in cui il rendiconto sia privo del registro di contabilità, del riepilogo finanziario e della nota sintetica esplicativa, la collegata delibera di approvazione può essere oggetto di annullamento.

Il Tribunale di Roma, con provvedimento del 02.10.2017, pienamente condiviso anche da questo giudice, ha avuto modo di affermare che, il rendiconto predisposto dall'amministratore risponde all'esigenza di porre i condomini in grado di sapere come sono stati spesi i soldi versati. Pertanto, pur non necessitando l'adozione di forme rigorose posto che non trovano applicazione nella materia condominiale le norme prescritte per i bilanci delle società è necessario che il rendiconto rifletta in maniera intellegibile la situazione contabile per raggiungere lo scopo di informazione al quale è preposto, contenendo una serie di riferimenti che sono necessari e/o opportuni quali: l'esposizione del conto corrente condominiale, la redazione di una situazione patrimoniale del condominio con l'indicazione degli eventuali residui attivi e passivi, l'elencazione di fondi di riserva obbligatori (ad esempio accantonamento per il fondo trattamento fine rapporto portiere) o deliberati dell'assemblea per motivi particolari (ad esempio fondo di cassa straordinario). Inoltre, l'amministratore dovrà, sempre indicare un elenco delle spese sostenute diviso per categorie secondo il criterio di ripartizione (come spese generali, acqua, riscaldamento ecc), l'elenco delle quote incassate ed il piano di riparto che indichi per ogni condomino ed ogni categoria di spesa, il criterio di riparto e la quota a suo carico.



La giurisprudenza di legittimità, infine, nell'interpretare l'art. 1130 bis c.c., dopo iniziali pronunce dove, nella redazione dei bilanci condominiali, non ha affermato in termini inequivoci l'obbligatorietà del principio di cassa, è giunta, tuttavia, ad affermare, ad essa conformandosi la prevalente giurisprudenza di merito, che 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. La mancata applicazione del criterio di cassa non rende intelligibile il bilancio e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino (Cass. Civ. 27639/2018).

Solo per completezza espositiva, va rilevato, tuttavia, che in mancanza di un espresso divieto di utilizzazione del criterio di competenza, non è, in linea di principio, illegittima la sua utilizzazione per la redazione del rendiconto condominiale, a condizione che sia resa chiara ai condomini la conoscenza dell'esatta situazione patrimoniale del C1 e che nella nota sintetica esplicativa siano chiarite le apparenti discrasie correlate all'utilizzo del detto principio. Ove tali chiarimenti non siano resi, viene leso il diritto di informazione di ciascun condomino ed il vizio di formazione della volontà assembleare, che può essere fatto valere da ciascun condomino, rende annullabile la delibera adottata.

Nel caso di specie, i rendiconti – ovvero il consuntivo di gestione 2018 come il preventivo di gestione 2019 - approvati dal convenuto C1 non sono conformi al disposto di cui all'art. 1130 bis, comma 1 c.c. difettando l'allegazione del registro di contabilità e della nota esplicativa, quali documenti necessari per la validità della deliberazione, riducendosi ad una mera elencazione di somme che non consente alcuna verifica dell'operato dell'amministratore. Inoltre, essi riportano voci prive di informazioni e riscontro di date e pagamenti, non consentendo di ricostruire i movimenti finanziari ed effettuare il controllo della disponibilità di cassa al termine dell'esercizio. Infine, il bilancio consuntivo esclude, di fatto, tutta la gestione delle spese relative alla manutenzione straordinaria del fabbricato, allo stato dei lavori, a quello dei pagamenti, dell'emissione delle quote, di quelle riscosse e di quelle ancora da riscuotere, nonché, infine, della costituzione del fondo speciale, sebbene proprio il capo 1) dell' O. d. G. impugnato avesse ad oggetto l'approvazione anche del rendiconto della gestione contabile 2018 straordinaria.



Il registro di contabilità e la nota esplicativa costituiscono componenti essenziali del rendiconto, perseguendo lo scopo di soddisfare l'interesse del condomino 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 consentire, così, in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato.

In altri termini, il registro di contabilità e la nota esplicativa costituiscono parti inscindibile del rendiconto, in quanto finalizzati ad una comprensione immediata della situazione patrimoniale ai fini della discussione e della partecipazione consapevole e tale inscindibilità non rappresenta un mero formalismo, quanto piuttosto un diritto dei condomini ad avere una gestione ispirata a criteri di trasparenza e, quindi, immediatamente verificabile anche da coloro che non abbiano capacità e conoscenza proprie degli addetti ai lavori.

La mancanza di tali documenti, dunque, comporta l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione.

Con il terzo ed ultimo motivo d'impugnazione, l'attrice lamenta la partecipazione in assemblea di soggetto non legittimato tal C2 che, a suo dire, già nel lontano anno 2003 aveva alienato a tali C3 e C4 la propria unità immobiliare facente parte del C1 convenuto, con la conseguenza che la delibera sarebbe nulla o annullabile non solo perché assunta con il voto del medesimo C2 ma anche per la mancata convocazione degli effettivi condomini.

E' appena il caso di osservare, in merito, che dall'esame del verbale di assemblea impugnato, contrariamente a quanto dall'attrice asserito, non risulta la partecipazione di C2 né che la delibera sia stata assunta con il suo voto favorevole sicché si pone, invero, il solo problema, ai fini della validità della delibera assunta, della paventata mancata convocazione di tutti i condomini.

E' noto l'orientamento giurisprudenziale, cui questo giudice aderisce, secondo cui a seguito della riforma che ritiene il deliberato annullabile in caso di omessa, travisa o incompleta convocazione su istanza dei dissenzienti o degli assenti perché non ritualmente convocati, tale vizio possa essere eccepito solo da coloro nei confronti dei quali il vizio si è effettivamente verificato con conseguente carenza d'interesse, nella vicenda



de qua, di sollevare una tale eccezione da parte dell'attrice trattandosi di vizio che non lo riguarda direttamente.

Tale motivo d'impugnazione, quindi, non può trovare accoglimento.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate, come da dispositivo, in applicazione dei valori minimi dello scaglione di cui al D.M. di riferimento in considerazione della non complessità della vicenda.

P.Q.M.

il Tribunale di Napoli VI Sezione Civile, in composizione monocratica, reietta ogni contraria istanza ed eccezione, definitivamente pronunciando così provvede:

1) Accoglie la domanda e, per l'effetto, annulla la delibera assembleare del 05.02.2019 relativamente ai capi 1) e 2) dell' O. d. G..

2) Condanna il C5 in C1 in persona dell'Amministratore p.t., al pagamento in favore dell'attrice delle spese di giudizio che si liquidano in € 550,00 per spese ed € 3.800,00 per competenze professionali oltre Spese Generali, IVA e CPA come per legge e se dovute.

Così deciso in Napoli il 10.05.2024

Il Giudice On.