



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Latina
SEZIONE II CIVILE

in persona del giudice dott. Stefano Fava ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 3347/2018 del R.G.A.C., assunta in decisione all'udienza cartolare del 19 settembre 2024 con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

TRA

Parte_1 rappresentato e difeso dall'avv. Roberto CASTAGNA ed elettivamente domiciliato presso quest'ultimo in Roma, Via M.U. Guattari, 60/E;

PARTE ATTRICE

E

- *Controparte_1* in persona dell'amm.re l.r.p.t. sig.ra *CP_2* rappresentato e difeso dall'avv.to Angela DIONNE ed elettivamente domiciliato presso il di lei studio sito in Terracina, Appia 128/A;

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI

Per l'udienza del 19 settembre 2024 le parti concludevano come da note scritte depositate da intendersi richiamate.

PREMESSO IN FATTO

Con atto di citazione ex art. 1137 c.c. del 31 maggio 2018 *Parte_1*
impugnava la delibera dell'assemblea ordinaria del *Controparte_1* Via Badino
Vecchia CP_3 in Terracina dell'8 Aprile 2018 deducendo:

- a) l'istante partecipava al condominio *CP_1* quale proprietario dell'immobile ubicato nella medesima località in via di Badino Vecchia km 5 Terracina indicato nella tabella millesimale condominiale con il nr. 59;
- b) con avviso affisso all'ingresso del cancello condominiale l'amministratore in carica *CP_2* comunicava la possibilità di ricevere i condomini nel suo studio sito in Terracina via Appia Nuova 128/A, tutti i giorni salvo la domenica, senza però indicare il giorno, l'ora e il luogo per poter visionare i documenti giustificativi di spesa e venendo perciò meno a quanto stabilito nell'art. 30 del regolamento condominiale;
- c) nel marzo 2018 il signor *Pt_1* riceveva l'avviso di convocazione per l'assemblea condominiale del giorno 8 aprile 2018 privo delle indicazioni di giorno ora e luogo per la visione della contabilità ed avente ad oggetto l'approvazione dei consuntivi di spesa degli anni 2016 e 2017 nonché l'approvazione del bilancio preventivo anno 2018. Pertanto, in data 23 Marzo 2018 l'attore, motivato altresì dalla circostanza di aver rilevato difformità e vizi delle singole poste delle ripartizioni di spese di entrata riportate nei bilanci, inviava una PEC all'indirizzo dell'amministratore condominiale nella quale richiedeva la visione della contabilità condominiale. Nello stesso giorno l'Amministratore con PEC, contrariamente a quanto indicato sull'avviso apposto sul cancello condominiale, comunicava che la documentazione era a disposizione nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 9 alle ore 12 e dalle ore 16 alle ore 19 previo appuntamento. L'attore, al fine di recarsi nello studio dell'amministratore, inviava a quest'ultimo PEC del 26 marzo 2018 nella quale richiedeva un appuntamento indicando il giorno 4 aprile 2018 ore 17:30. Tuttavia, il signor *Pt_1* non riceveva alcuna risposta di conferma e così, senza aver avuto la possibilità di visionare la contabilità, in data 8 Aprile 2018 si teneva l'assemblea condominiale. In tale sede il *CP_1* approvava a maggioranza e con il voto contrario dell'istante e di altri condomini i bilanci consuntivi e i connessi riparti di

spesa degli anni 2016 e 2017 malgrado questi fossero inficiati da omissioni ed errori contabili;

- d) l'attore impugnava così in data 20 aprile 2018 il verbale assembleare dell'8 Aprile 2018 avanti all'organismo di mediazione ADR Conciliamo di Latina, pur non avendo ancora ottenuto una copia del medesimo dall'Amministratore nonostante ne avesse fatto richiesta con PEC del 9 aprile 2018. In data 10 maggio 2018 il procedimento si concludeva negativamente per mancato accordo tra le parti;
 - e) l'invalidità della delibera per violazione dell'art. 30 comma 3 del regolamento di condominio e dell'obbligo da parte dell'amministratore di far prendere visione ed estrarre copia dei documenti condominiali ex art. 1130 bis c.c.;
 - f) l'invalidità della delibera sui punti 1°, 2°, 3° dell'ordine del giorno per violazione degli artt. 1123 e 1130 bis c.c. e per eccesso di potere in quanto per tabulas si riportava che vi erano diverse anomalie del bilancio consuntivo dell'anno 2016, infatti il riepilogo di cassa evidenziava in entrata e in uscita la somma zero per i conguagli degli esercizi degli anni precedenti, il riparto dal 1 gennaio 2016 al 12 ottobre 2016 indicava e ripartiva i conguagli fra tutti i condomini per una somma di € 2.313,16 mentre quello sotteso al periodo dal 13 ottobre 2016 al 31 dicembre 2016 prevedeva una somma di € 28.313,46. Il riparto consuntivo riferito a tale ultimo periodo risultava privo della somma totale pagata da tutti i condomini, inoltre lo stato patrimoniale non faceva menzione delle obbligatorie voci ed entità dei debiti/crediti fornitori (acqua luce e ditta disinfestazione), dei debiti/crediti tributari (ICI e TARI), dei debiti/crediti previdenziali INPS e del TFR del custode [...]
- Parte_2*. Tutte queste voci erano state riportate e indicate nel loro ammontare nel bilancio precedente risalente al 30 giugno 2015 dall'allora amministratore signor *CP_4* e parzialmente riportate nello stato patrimoniale anno 2017. Il bilancio consuntivo 2017 invece era totalmente sprovvisto del riepilogo o rendiconto di cassa e risultavano omesse le entrate condominiali intese quali versamenti dei condomini per la gestione corrente e quelli derivanti dai conguagli degli esercizi degli anni precedenti. Inoltre, nel piano di riparto anno 2017 era assente per la quasi totalità dei condomini la specifica delle somme dovute e pagate a conguaglio esercizio anno precedente malgrado indicate nel riparto anno 2016. Nel bilancio, nel riparto e nella situazione patrimoniale anno 2017 spariva la

somma di € 28.313,45 riportata quale credito del condominio nei confronti del signor CP_4 per la situazione patrimoniale anno 2016, nella situazione patrimoniale 2017 erano invece assenti le voci relative ai debiti/crediti fornitori per acqua luce e ditta-disinfestazione, ai debiti/crediti tributari di Ici e Tari e ai debiti crediti previdenziali INPS, mentre la voce disavanzo di cassa risultava priva dell'ammontare;

Concludeva pertanto chiedendo: *"Piaccia all' Ecc. Mo Tribunale adito disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, in via principale: dichiarare l'invalidità ed inefficacia della delibera condominiale assunta l'08/04/2018 relativamente a tutti i punti all'ordine del giorno; in via subordinata a: dichiarare l'invalidità ed inefficacia della delibera condominiale dell'08/4/2018 relativamente ai punti 1°, 2°, 3° dell'ordine del giorno. Con vittoria di spese, compensi professionali, del presente giudizio e di quelle del procedimento di mediazione, oltre il rimborso forfetario Iva e Cap come per legge, da distrarsi ex art.93 c.p.c. a favore dello scrivente procuratore antistatario che le ha anticipate. Si dichiara ai sensi del DPR 115/02 che la presente causa è di valore indeterminabile."*

Con comparsa in data 22 novembre 2018 il Controparte_1 si costituiva un giudizio deducendo:

- a) L'istanza di riunione di cause connesse ex art. 274 c.p.c. poiché di fronte al medesimo Ufficio Giudiziario prendeva il giudizio tra le medesime parti avente ad oggetto l'impugnazione della delibera condominiale del 26 novembre 2017 a mezzo della quale si era approvato il bilancio consuntivo dell'anno 2016 con giudizio iscritto a ruolo al n. 1989/2018 e udienza fissata al 22 ottobre 2019 per l'ammissione dei mezzi istruttori con concessione dei termini di cui all'art. 183 6° comma c.p.c. decorrenti dal 2 maggio 2019 stante la connessione oggettiva e soggettiva dei due procedimenti;
- b) La contestazione dell'assunto riguardante la mancata concessione all'attore della visione dei documenti condominiali ciò in quanto l'amministratore, in risposta alla PEC dell'attore del 23 Marzo 2018 dove veniva formulata la richiesta di visione della contabilità, rappresentava che quest'ultima era a disposizione dallo stesso condominio nei giorni e orari di studio ovvero il Lunedì e il Mercoledì dalle ore 9 alle ore 12 e dalle ore 16 alle ore 19 ; previo appuntamento. Lo stesso giorno l'attore riscontrava con la precedente comunicazione che sarebbe stato presente nello

studio dell'amministratore il giorno Mercoledì 4 aprile 2018 verso le ore 17:30 per la visione, tuttavia egli non si presentava nè nel giorno indicato né in alcun altro giorno o orario di apertura dello studio senza alcuna motivazione e così l'amministratore aveva reiterato l'invito anche in sede di mediazione senza successo;

- c) La conoscenza di parte attrice degli eventi che avevano condotto ai bilanci dell'anno 2016 divisi in due archi temporali e cioè dal 1° ottobre 2016 al 12 ottobre 2016 con l'amministratore **CP_4** e poi dal 13 ottobre 2016 al 31 dicembre 2016 con l'amministratore **CP_5** con entrambe le amministrazioni che si erano concluse senza che i rispettivi amministratori portassero all'approvazione assembleare i rispettivi rendiconti di gestione. Nel luglio 2016 con gestione del Signore **CP_4** il condominio nominava una commissione interna al fine di chiarire le situazioni contabili con delibera del 17 luglio 2016. L'assemblea del 18 settembre 2016 aveva poi conferito ad un commercialista revisore contabile l'incarico di procedere alla revisione dei bilanci degli esercizi dal 2012 al 2016 e si decideva inoltre che il nominato amministratore **CP_5** verificasse la documentazione condominiale in consegna dal cessato amministratore. All'atto del passaggio delle consegne l'amministratore cessato signor **CP_4** consegnava all'amministratore dottor **CP_5** una denuncia di furto relativa alla documentazione condominiale. All'assemblea del 27 novembre 2016, anche questa non impugnata ma riconosciuta dall'attore, si nominava una commissione al fine di collaborare con l'amministrazione per ricostruire la contabilità negli anni dal 2012 in poi. Ricostruzione non ancora ultimata alla data dell'adunanza assembleare del 9 aprile 2017 nella quale l'attore presente non era dissenziente rispetto alla decisione di rinviare l'approvazione del bilancio alle successive adunanze. Successivamente a tale data con una documentazione contabile del tutto parziale per quanto sopra riferito in merito al furto denunciato dal signor **CP_4** l'ennesimo e nuovo amministratore del condominio si trovava a dover ripartire da una situazione contabile da ricostruire;
- d) In merito al riepilogo di cassa dell'anno 2016 il convenuto eccepeva che sulla base della documentazione era stato possibile rinvenire una situazione contabile che aveva consentito la redazione del bilancio dell'anno 2016 oggetto di gestione da

parte di due diversi amministratori succedutisi senza aver presentato rendiconto, con una ricostruzione che mostrava un credito nei confronti dell'amministratore **CP_4** pari a 28.313,45€. La situazione era ben esposta nel riepilogo di cassa dell'anno 2016 nel quale venivano evidenziati gli stessi importi lamentati come mancanti dall'attore indicati con la voce saldo iniziale di cassa per 2.313,16 € e al passivo quale ammanco di cassa per l'importo di 28.313,45 €. L'ammanco costituiva un credito dei singoli condomini che avevano versato somme non rinvenute all'esito della gestione del signor **CP_4** ma la loro evidenziazione come ammanco di cassa costituiva l'unica soluzione giuridico-contabile di possibile realizzazione. Il **CP_I**, infatti, in merito all'ammanco con decisione non impugnata dall'attore, decideva di presentare denuncia alla Guardia di Finanza e della relazione acclusa alla convocazione assembleare si leggeva che il **CP_I** doveva pronunciarsi in merito alla decisione di procedere per il recupero delle somme in separata sede civile. Inoltre era emerso che in esito alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate il signor **CP_4** non risultava proprietario dell'immobile come invece si riteneva dal 2008, era perciò evidente che i crediti esposti nel consuntivo 2016 dovevano intendersi congelati sino al recupero nei confronti di **CP_4** in quanto trattavasi di ammanco di cassa come risultava dallo stato patrimoniale allegato e in merito a ciò era consentito ai condomini creditori di agire pro quota nei confronti di **CP_4** nel caso di mancata deliberazione azione civile nei confronti di quest'ultimo;

- e) In merito al riparto consultivo dal 13 ottobre 2016 al 31 dicembre 2016 il convenuto non accettava il contraddittorio atteso che si trattava di documento contabile portato all'approvazione della deliberazione del 26 novembre 2017 e perciò tale motivo di doglianza avrebbe dovuto essere espresso dall'attore nell'impugnazione di cui al giudizio r.g. n.1989/2018;
- f) In merito allo stato patrimoniale del bilancio del 2016 il convenuto riteneva tale doglianza priva di fondamento poiché non era lecito trarre come argomento di prova su quanto vi era nel consuntivo dell'anno 2015 atteso che le annualità precedenti al 2016 formavano oggetto di revisione da parte del comitato di cui alle delibere assunte il 17 luglio 2016 e il 27 novembre 2016;

- g) L'evidenziazione in merito al bilancio consuntivo del 2017 della puntuale esposizione di tutte le entrate e le uscite dell'anno 2017;
- h) In merito al bilancio alla situazione patrimoniale e al riparto dell'anno 2017 la puntualizzazione che l'ammacco di cassa della gestione CP_4 non avrebbe mai potuto essere inserito nel bilancio di spesa o nel riparto dai condomini poiché ciò avrebbe significato far corrispondere nuovamente delle somme già ingiustificatamente sottratte alle casse condominiali. Il credito verso CP_4 risultava acclarato dalla documentazione contabile ferma e comunque il CP_1 aveva deciso di non esporsi ad un ulteriore aggravio di spesa per tentare di recuperare le somme da un soggetto insolubile come risultante dalle visure ipocatastali fatte eseguire;
- i) Sulla situazione patrimoniale del 2017 non vi erano errori in quanto questa essa esponeva i debiti verso fornitori sotto forma di debiti per consumi idrici (fornitore AcquaLatina spa) per un importo di €3.842,73, i debiti verso il fornitore MenFab srl per una somma pari a 4.290 € ed un fondo accantonamento TFR per 11.000 €. Vi erano riportati anche i debiti e i crediti verso i condomini ed il pareggio era rappresentato da un saldo di cassa pari a € 8.994,77 €.
- j) La contestazione dell'eccezione di nullità della delibera formulata dall'attore in quanto questa non era priva di elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito o non rientrante nella competenza dell'assemblea o incidente su diritti individuali, cose e servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ogni condomino e neppure l'attore aveva mai paventato la sussistenza di alcuno dei vizi sopracitati;

Concludeva pertanto chiedendo: "*Voglia l'Ill.mo tribunale adito, in accoglimento di tutto quanto domandato, dedotto ed eccepito dal CP_1 convenuto: preliminarmente, in rito, ex art. 274 cpc, disporre la riunione del presente procedimento a quello pendente innanzi il medesimo Ufficio Giudiziario iscritto al ruolo al n.r.g. 1989/2018; all'esito e nel merito, rigettare integralmente la domanda attrice siccome interamente infondata in fatto e in diritto. Con vittoria di spese e compensi di lite.*"

All'udienza del 27 novembre 2018, il Giudice rilevata la connessione oggettiva e soggettiva nonché la coincidenza di fasi di giudizio, rimetteva gli atti al Presidente di Sezione al fine di valutare l'eventuale riunione del presente giudizio con quello RG 1989/2018.

Con decreto del 5 dicembre 2018 il Giudice, considerato il provvedimento del Presidente del Tribunale del 30 novembre 2018, rinviava l'udienza di trattazione in data 16 maggio 2018.

All'udienza del 16 maggio 2019 il Giudice concedeva così alle parti i termini di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c. per il deposito delle relative memorie a decorrere dal 1 giugno 2019 e rinviava all'udienza del 17 ottobre 2019 per l'esame delle richieste istruttorie.

Con memoria ex art.183 comma 6 n.1 c.p.c. del 3 giugno 2019 parte attrice ribadiva quanto esposto nell'atto introduttivo, contestava le avverse difese ed eccepiva la temerarietà della tesi sostenuta dal convenuto di aver consentito la visione della documentazione contabile condominiale nei termini pattuiti e addirittura in sede di mediazione in quanto l'amministratore non aveva allegato alcuna prova al riguardo e neppure aveva contestato la documentazione depositata dal sig. Pt_1

Con memoria ex art.183 comma 6^ n.2 c.p.c. del 2 luglio 2019 parte attrice riportandosi a tutte le difese svolte ed alla documentazione già versata in atti chiedeva, in caso di insufficienza delle prove fornite a tutela dei diritti azionati con l'impugnativa, l'ammissione dell'interrogatorio formale del convenuto nella persona dell'Amm.re pro tempore, sig.ra CP_2 .

Con memorie ex art. 183, comma VI, n. 2 c.p.c del 23 luglio 2019 parte convenuta contestava quanto domandato, dedotto ed eccepito, anche con riguardo alle memorie ex art. 183 6 comma n.1 c.p.c. di parte avversa, siccome contrastate dalla documentazione in atti del CP_1 e dai verbali assembleari allegati. Il convenuto rimarcava di aver contestato le deduzioni attoree e al contrario era parte attrice a non aver dedotto alcun vizio inficiante la validità della delibera impugnata e a non aver dimostrato alcun interesse concreto ex art.100 c.p.c. all'azione proposta con ciò dimostrando la palese infondatezza della stessa. Ed anzi, dalla lettura dell'atto introduttivo del giudizio e delle memorie ex art.183 VI c. n. 1 cpc, emergeva che l'attore assurgeva a motivo d'impugnazione di delibera assembleare sue lamentele personali verso l'operato professionale dei diversi amministratori che si erano succeduti nel CP_1 convenuto. Inoltre il convenuto sosteneva la natura documentale e giuridica della controversia e pertanto chiedeva il rinvio per la precisazione delle conclusioni.

Con memoria ex art.183 comma 6^ n.3 c.p.c. del 3 settembre 2019 parte attrice disconosceva tutta la documentazione, allegata dal CP_1 nella memoria ex art.183 6

comma n.2 c.p.c., e chiedeva che a prova contraria fosse disposta CTU CONTABILE diretta alla verifica ed all'accertamento delle omissioni ed erroneità contabili delle singole voci di entrata e di spesa sostenute dal CP_1 nei periodi di gestione degli anni 2016 e 2017 ed elencate nei Bilanci e Riparti Consuntivi impugnati. Per di più a riprova di quanto già asserito nella propria memoria ex art.183 comma 6^ n.1 c.p.c. , ovvero, sull'omissione nel riparto Consuntivo dal 13 ottobre 2016 al 31 dicembre 2016 della specificazione delle somme complessive ed individuali pagate da tutti i condomini nel periodo (voci di entrata), l'attore allegava copia dell'atto di citazione del 28 marzo 2018 ritualmente notificato al convenuto e per il quale pendeva il Giudizio r.g. 1989/2018 avanti al Tribunale di Latina e ove impugnandosi la delibera assembleare del 26 novembre 2017 egli già lamentava che nel Bilancio e nel Riparto consuntivo di gestione dell'anno 2016 erano state omesse le voci di entrata condominiali, oltre , alle voci dello stato patrimoniale ed a quello di cassa.

Con memorie ex art. 183, comma VI, n. 3 c.p.c. del 3 settembre 2019 parte convenuta ribadiva quanto esposto nelle memorie precedenti e sosteneva l'inconferenza ed irrilevanza dell'interrogatorio formale richiesto da controparte.

All'udienza del 17 ottobre 2019 parte attrice insisteva per l'ammissione dei mezzi istruttori. Parte convenuta invece chiedeva la fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni, essendo la causa di natura documentale.

Con ordinanza del 21 ottobre 2019 il Giudice, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 16 maggio 2019, letti gli atti, esaminata la documentazione prodotta, ritenuto che, al fine di valutare compiutamente la fondatezza delle contrapposte prospettazioni delle parti, doveva essere disposta una consulenza tecnica di ufficio, ravvisandosi la necessità di eseguire accertamenti che richiedevano l'ausilio di specifiche cognizioni tecniche; ritenuto che al Ctu doveva essere sottoposto il seguente quesito: *"esaminati gli atti di causa e la documentazione prodotta, sentiti gli eventuali consulenti tecnici di parte dica il ctu se i rendiconti condominiali annuali, relativi al periodo oggetto della delibera impugnata, sono completi e conformi ai dettati dell'art. 1130 bis c.c.. con illustrazione delle eventuali discrepanze, errori od omissioni"*, nominava Ctu la Dott.ssa Persona_1 e fissava l'udienza del 23 gennaio 2020.

All'udienza del 19 novembre 2020 parte convenuta eccepiva la nullità della CTU per aver depositato direttamente la relazione definitiva senza invio delle bozze, senza

l'acquisizione delle osservazioni di parte e risposta alle osservazioni, per aver disposto l'acquisizione di documentazione non prodotta ritualmente al processo e per avere richiesto o ottenuto dai CTP documenti prodotti fuori termine. Chiedeva il rinvio per precisazione delle conclusioni. Parte attrice invece impugnava e contestava le osservazioni di controparte e oltremodo la nota di deposito del 18 novembre 2020 di parte convenuta ritenuto che alla luce di quanto contenuto nella CTU e delle dichiarazioni di parte convenuta nella nota di deposito del 18 novembre 2020 non era stato violato il principio del diritto di difesa e di quello del contraddittorio, pertanto riteneva valida a tutti gli effetti la CTU depositata dalla dott.ssa *Per_1* e si associava alla richiesta di precisazione delle conclusioni. Il Giudice dato atto, si riservava.

Con ordinanza del 19 novembre 2020 il Giudice, visti gli atti, a scioglimento della riserva sulle eccezioni di nullità sollevata da parte convenuta, rilevato che effettivamente non risultava trasmessa dal CTU la bozza della relazione alle parti e che gli atti precedentemente compiuti dovevano ritenersi validi ai sensi dell'art. 159 comma 1 c.p.c. disponeva la trasmissione della bozza di relazione del CTU entro il 20 gennaio 2021 e termine per il deposito della relazione finale fino al 20 marzo 2021. In ultimo disponeva l'utilizzo da parte del CTU della sola documentazione depositata dalle parti entro i termini di cui all'art. 183 e così rinviava la causa per esame CTU all'udienza del 29 aprile 2021.

Con relazione finale del 21 marzo 2021 il CTU *Per_1* evidenziava la difficoltà della CTP dottoressa *Per_2* nella definizione dei dati contabili negli anni 2015-2016, mancando la documentazione a supporto per effettuare quest'analisi e in merito a quanto richiamato dalla CTP dottoressa *Persona_3* nelle osservazioni del 18 luglio 2020 sosteneva che in merito agli aggregati numerici relativi agli importi riportati nei documenti contabili consuntivi titolati genericamente mancava la definizione e l'origine degli importi addizionati per la formazione dei totali, mancavano inoltre i dati relativi alla chiusura del 2015 per rivalutare la situazione così come doveva risultare allegato al verbale del 17 luglio 2016 dell'assemblea ordinaria. Inoltre a seguito di un incontro infruttuoso con le parti prima del deposito dell'elaborato finale, il CTU sottolineava che la documentazione depositata risultava insufficiente e non completa per un'idonea ricostruzione e riconciliazione dei saldi e per illustrare eventuali discrepanze. In merito al quesito posto dal Giudice di esaminare gli atti e la documentazione prodotta dalle parti in causa e di dichiarare a seguito di esame approfondito se i rendiconti condominiali oggetto di

delibera fossero conformi ai dettati ex art. 1130-bis c.c. il CTU esponeva come premesso nella bozza, di aver avuto delle difficoltà a rispondere al seguente quesito, perché nel periodo interessato non vi era stato il passaggio di consegne dall'amministratore uscente a quello entrante e la documentazione inerente il periodo che andava dal 2012 al 2015 era stata oggetto di furto come risultava agli atti. Fatta questa doverosa premessa, esaminate e tenuto conto, nel presente elaborato finale, delle note critiche pervenute in data 22 gennaio 2021 dalla d.ssa *Persona_3* in risposta il CTU evidenziava che non risultava depositato in atti il registro contabile previsto per legge, il registro di cassa, o l'estratto bancario dove rilevare le annotazioni in modo cronologico delle entrate e delle uscite di gestione. Si rilevava solo che alla data 23 settembre 2016 il Sig. *CP_4* denunciava alle Autorità competenti il furto della documentazione riguardante gli anni 2012/2013/2014/2015. Pertanto, a seguito di tale evento, il Condominio aveva provveduto a nominare l'amministratore *CP_2* che per mezzo di una commissione contabile provvedeva a ricostruire la contabilità condominiale dagli anni 2012 agli anni 2015. Ma l'amministratore *CP_2* si era avvalsa del principio di cassa che non era rispondente a quanto richiesto dall'art. 1130-bis c.c. ciò in quanto il rendiconto condominiale doveva essere improntato ad un criterio misto, sia di cassa sia di competenza, mentre il registro di contabilità doveva seguire il criterio di cassa e la situazione patrimoniale richiesta ex art. 1130-bis c.c. - e quindi, il rendiconto generale- doveva essere redatto secondo il criterio di competenza, in quanto tra le "attività" dovevano essere indicati, ad esempio, i crediti verso i condomini, i debiti verso i terzi, i fondi accantonati e le riserve. In particolare, ai sensi dell'art. 1130 bis c.c., il bilancio doveva essere costituito dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota sintetica esplicativa. In questo modo, i condomini erano posti in grado di conoscere sia l'effettiva consistenza del fondo comune costituito dalle quote condominiali versate, sia come fosse stato utilizzato nel corso della gestione rendicontata. Fondamentale, al riguardo risultava l'impiego, da parte dell'amministratore, del meccanismo della tracciabilità in virtù del quale tutte le operazioni contabili, in entrata ed in uscita, indipendentemente da limiti di valore, dovevano necessariamente transitare dal conto corrente condominiale. La predisposizione del bilancio prevedeva la redazione del c.d. Riepilogo Finanziario, che era quel documento che comprendeva l'elenco delle entrate e delle uscite e definiva l'avanzo o il disavanzo della gestione, che consentiva il raffronto tra il saldo della gestione corrente ed il saldo di quella precedente, che in materia

condominiale, consisteva nell'analisi dei costi e dei ricavi, con la conseguente indicazione dell'avanzo o del disavanzo di gestione e che costituiva sulla base dell'analisi dell'art. 1130 bis c.c., il "conto economico", ossia un prospetto delle entrate e delle uscite di competenza dell'esercizio ordinario che andava redatto con il criterio di competenza e che doveva contenere pertanto, non solo i versamenti dei condomini realmente incassati e le uscite effettive, ma anche i diversi ricavi e le spese maturati nell'esercizio finanziario in questione per competenza temporale, con l'indicazione finale dell'avanzo o disavanzo di gestione e la sua mancata trasmissione ai condomini diventava rilevante ai fini della conseguente declaratoria d'invalidità della relativa delibera. Per tali motivi il Ctu evidenziava che il corretto riporto dei dati contabili avrebbe dovuto analiticamente riportare ogni singolo movimento registrato, in entrata o in uscita, alla data effettiva dell'operazione al fine di evidenziare poi nel 2017 il dettaglio dei debiti residui dell'esercizio (specificando i Fornitori di Luce, Acqua (es.voce consumi idrici) o i crediti verso terzi così come pure il Tfr che riportava la voce (ricostruito) coincidente con l'acconto nel dato consuntivo. Il riparto generico di voci di spesa aveva prodotto un documento contabile, nel suo complesso, assolutamente non corrispondente ai principi di veridicità e di trasparenza. Infatti la mancata applicazione del principio misto, essendo stato adottato solo il criterio di cassa, non consentiva di riscontrare voci specifiche di entrata e di uscita e, dunque, ciò aveva inficiato sotto il profilo della chiarezza. Alla luce di quanto esposto il C.T.U. al quesito posto dal Giudice, non riteneva pertanto che i rendiconti condominiali annuali relativi al periodo oggetto della delibera impugnata, presenti in atti si attenessero ai principi di redazione dei bilanci secondo quanto previsto dall'art. 1130-bis c.c.

Con note di trattazione scritta del 6 aprile 2021 parte attrice esaminate le risultanze contabili della CTU nominata e sulla scorta delle medesime, qualora il Giudice, avesse ritenuto superfluo disporre l'interrogatorio formale dell'Amministratore Condominiale, sig.ra CP_2 sui capitoli di prova articolati nella memoria attorea ex art.183 6 comma n.2 c.p.c., chiedeva di rinviare la causa per la precisazione delle conclusioni.

Con note di trattazione scritta del 20 aprile 2021 parte convenuta contestava l'assunto del CTU secondo il quale *"il condominio aveva provveduto a nominare l'amministratore CP_2 che per mezzo di una commissione contabile provvedeva a ricostruire la contabilità condominiale dagli anni 2012 agli anni 2015"* asserzione priva di fondamento in quanto non risultante dalla

documentazione rimessa al consulente per la perizia tecnica. Contestava inoltre, la formulazione di valutazioni giuridiche o di merito del CtU e riservava ogni ulteriore deduzione di merito sulla CtU nella comparsa conclusionale ed in ulteriori scritti difensivi. Dato atto di quanto sopra, parte convenuta chiedeva di rinviare la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 29 aprile 2021.

La causa subiva quindi alcuni rinvii fino a quando con ordinanza del 19 settembre 2024, il Giudice all'esito dell'udienza a trattazione scritta fissata per la precisazione delle conclusioni, lette le note di udienza depositate da parte attrice in data 4 settembre 2024 e da parte convenuta in data 16 settembre 2024 assegnava alle parti i termini di cui all'art. 190 c.p.c. ed assumeva la causa in decisione.

Parte attrice depositava comparsa conclusionale in data 22 ottobre 2024 così concludendo *“Si insiste nell'accoglimento di tutte le conclusioni rassegnate nell'atto di citazione e da intendersi qui come integralmente riportate e trascritte . Con vittoria delle spese di lite , da distrarsi , di cui all'allegata nota che segue . Oltre al pagamento delle spese di CTU”*.

Depositava memoria di replica in data 19 novembre 2024 ribadendo le proprie difese ed insistendo nelle conclusioni già rassegnate.

Parte convenuta depositava comparsa conclusionale in data 14 novembre 2024 così concludendo *“ Alla luce di tutto quanto sopra argomentato e dedotto, richiamati i pregressi atti e scritti difensivi, s'insiste per il rigetto della domanda attrice. Vittoria di spese e compensi di lite”* .

Depositava memorie di replica in data 28 novembre 2024 così concludendo *“Richiamato tutto quanto ulteriormente dedotto, argomentato ed eccepito nei pregressi scritti difensivi, s'insiste per il rigetto della domanda attrice. Vittoria di spese e compensi di lite, nonché refusione delle spese di ctu”* .

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda attorea è fondata e pertanto deve essere accolta.

Sull'eccezione sollevata dall'attore di inosservanza dell'articolo 30 comma 3 del regolamento condominiale e dell'articolo 1130 bis c.c. in merito alla violazione dell'obbligo da parte dell'amministratore di far prendere visione ed estrarre copia dei documenti condominiali si rileva che, come eccepito da parte attrice, non era stata data dall'amministratore condominiale alcuna indicazione nell'avviso di convocazione per

l'assemblea condominiale relativa al giorno, ora e luogo per la visione della contabilità, inoltre con PEC del 26 marzo 2018 l'amministratore, contrariamente agli orari e giorni di ricevimento indicati nell'avviso affisso sul cancello condominiale, senza indicare una data precisa, affermava che la documentazione era a disposizione solo nei giorni lunedì e mercoledì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle 16:00 alle 19:00 e previo appuntamento. Nel medesimo giorno l'attore chiedeva all'amministratore un appuntamento per recarsi nel suo studio indicando come data e orario quella del 4 aprile 2018 ore 17.30. Ciò nondimeno a tale richiesta non era seguita alcuna risposta di conferma da parte dell'amministratore e quindi in data 8 aprile 2018 si celebrava l'assemblea condominiale senza che fosse stato permesso all'attore di prendere visione della contabilità. In proposito la giurisprudenza ha stabilito che: *“In tema di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea condominiale, benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare tale facoltà. Sono annullabili le deliberazioni che riguardino o possano riguardare la conoscenza della documentazione contabile nell'ipotesi, non solo di rifiuto, ma anche di una eccessivamente gravosa consultazione imposta dall'amministratore. Ciò impedisce di portare a conoscenza dei condomini elementi costituenti un valido supporto per la formazione di un pieno convincimento. Tale omissione inficia radicalmente l'intera deliberazione, indipendentemente dall'ininfluenza del voto contrario del singolo condomino. Ciascun condomino deve poter esaminare a sua richiesta, secondo adeguate modalità di tempo e di luogo, la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno (Cassazione civ., Sez. II, 19 maggio 2008, n. 12650) e ancora con sentenza n.19799/2014 “In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale, e a tale diritto corrisponde l'obbligo dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitare lo stesso e di informarne i condomini, sicché, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione, grava sull'amministratore, ovvero sul condominio che intenda resistere all'impugnazione della delibera assembleare proposta dal condomino dissenziente, l'onere della prova dell'inesigibilità ed incompatibilità della richiesta con le modalità previamente comunicate.*

Alla luce delle pronunce sopracitate appare evidente, pertanto, che l'amministratore non ha predisposto le condizioni per accogliere la richiesta di accesso, né ha dato prova dell'esistenza di motivi che avrebbero reso la richiesta dell'attrice inesigibile e incompatibile con la prassi condominiale sull'accesso dei documenti contabili. Per di più l'amministratore era manchevole nel comunicare con l'avviso di convocazione per l'assemblea giorno ora e luogo per visionare i documenti giustificativi di spesa rendendo in tal modo particolarmente gravoso l'accesso della documentazione contabile e per di più aveva dimostrato la sua scarsa collaborazione al fine di addivenire ad un incontro con l'attore, considerata anche la sua mancata risposta all'ulteriore richiesta attorea esposta con PEC del 26 marzo 2018.

Sul punto è condivisibile l'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui la violazione del diritto d'accesso alla documentazione condominiale è funzionale all'instaurazione di un giudizio di impugnazione di una delibera del CP_I in quanto la mancata visione dei documenti contabili impedisce la partecipazione del CP_I allorquando in sede assembleare si discute della approvazione dei bilanci condominiali, ed è perciò idonea ad inficiare l'intero procedimento di formazione della maggioranza assembleare. Ciò posto, la Suprema corte con ordinanza n. 15996/ 2020 statuisce " ...Gli artt. 1129, comma 2, c.c. e 1130-bis c.c., come novellati dalla l. n. 220 del 2012, prevedono la facoltà dei condomini di ottenere l'esibizione di registri e documenti contabili condominiali in qualsiasi tempo, non necessariamente in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, sempreché l'esercizio del diritto di accesso non si risolva in un intralcio all'amministrazione, ponendosi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c.; al condomino istante - il quale non è tenuto a specificare le ragioni della richiesta - fa capo l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito l'esercizio della facoltà in parola." (Cassazione civile, Sez. VI-2, ordinanza n. 15996 del 28 luglio 2020). Ebbene, nel caso di specie, dalla condotta ostativa dell'amministratore ne deriva l'impedimento all'attore di una partecipazione informata e consapevole alla discussione assembleare essendosi verificata l'ingiustificata compromissione del suo diritto all'accesso dei documenti giustificativi delle spese condominiali prima dello svolgimento dell'assemblea indetta per la deliberazione sulle stesse, sicché, risultando invalidato il procedimento di formazione del consenso, va annullata la delibera impugnata.

Per quanto concerne invece l'eccezione relativa all'invalidità della delibera stante le anomalie e difformità dei bilanci consuntivi per gli anni 2016 e 2017 come rilevato anche dal CTU incaricato di esaminare approfonditamente la documentazione e di verificare se i rendiconti condominiali fossero conformi ai dettami dell'articolo 1130 bis cc, in merito agli aggregati numerici relativi agli importi riportati nei documenti contabili consuntivi mancava la definizione e l'origine degli importi addizionati per la formazione dei totali quindi gli importi risultavano valutati secondo criteri generici. Inoltre, il CTU le difficoltà nel rispondere al quesito posto dal giudice poiché la documentazione risultava insufficiente e incompleta per un'idonea ricostruzione e riconciliazione dei saldi e per illustrare eventuali discrepanze, inoltre nel periodo interessato non vi era stato passaggio di consegne dall'amministratore uscente a quella entrante e la documentazione inerente al periodo dal 2012 al 2015 era stato oggetto di denuncia di furto come risultava dagli atti. Oltre a ciò mancava il deposito del registro contabile previsto per legge, del registro di cassa e dell'estratto bancario dove rilevare le annotazioni in modo cronologico delle entrate e delle uscite di gestione, tutti elementi la cui essenzialità è sottolineata anche dalla Suprema Corte che con ordinanza n. 33038/2018 così statuisce: *"Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, che compongono il rendiconto condominiale ai sensi dell'art. 1130-bis c.c. (disposizione introdotta dalle L. n. 220/2012), perseguono lo scopo di soddisfare l'interesse del CP_1 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, è così consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato."* (Cassazione civile, Sez. VI-2, ordinanza n. 33038 del 20 dicembre 2018).

Il CTU specificava inoltre che a seguito del furto denunciato sopracitato denunciato dal signor CP_4 il condominio avevano nominato l'amministratore CP_2 al fine di ricostruire la contabilità condominiale dagli anni 2012 al 2015 e quest'ultima si era avvalsa del principio di cassa contravvenendo in tal senso a quanto previsto dall'articolo 1130 bis c.c., poiché il rendiconto condominiale deve essere improntato ad un criterio misto e cioè sia di cassa che di competenza, il registro di contabilità basato sul criterio di cassa e infine la situazione patrimoniale redatta secondo il criterio di competenza. Inoltre l'art.1130 bis c.c. precisa che il bilancio deve essere costituito dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota sintetica esplicativa al fine di permettere ai condomini di conoscere l'effettiva consistenza del fondo comune costituito dalle quote condominiali versate e

anche per conoscere l'utilizzo dei quest'ultimo nel corso della gestione rendicontata. In particolare, il riepilogo finanziario comprende l'elenco delle entrate e delle uscite e definisce l'avanzo o il disavanzo di gestione ed esso costituisce un vero e proprio "conto economico" e cioè un prospetto di entrata e di uscita di competenza dell'esercizio ordinario da redigere in conformità con il criterio di competenza. Vista la mancanza di tali documenti il CTU evidenziava che il corretto riporto dei dati contabili avrebbe dovuto analiticamente riportare ogni singolo movimento registrato, in entrata o in uscita, alla data effettiva dell'operazione al fine di evidenziare poi nel 2017 il dettaglio dei debiti residui dell'esercizio o i crediti verso terzi così come pure il Tfr che riportava la voce coincidente con l'acconto nel dato consuntivo. Il riparto generico delle voci di spesa aveva prodotto un documento contabile non corrispondente ai principi di veridicità e di trasparenza, infatti la mancata applicazione del principio misto, essendo stato adottato solamente il criterio di cassa non consentiva di riscontrare voci specifiche di entrate e di uscita perciò il rendiconto condominiale annuale relativo al periodo oggetto della delibera impugnata presente in atti non rispettava i principi di redazione dei bilanci secondo quanto previsto dall'articolo 1130 bis c.c.. Sul tema la giurisprudenza di legittimità conferma tali valutazioni infatti con l'ordinanza n. 33038/2018 precisa che: *"Allorché il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condòmini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del CP_1 quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne – indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa – l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione"*, e ancora con sentenza n.28257/2023 specifica che *"il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-bis c.c., deve specificare nel registro di contabilità le "voci di entrata e di uscita", documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché, nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione, "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del CP_1 , con indicazione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Perché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137 c.c., comma 2, occorre accertare, alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito, che dalla violazione dei diversi criteri di redazione dettati*

dall'art. 1130-bis c.c., discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, o la rappresentazione della situazione patrimoniale del CP_1 e quelli di cui il bilancio invece dà conto, ovvero che comunque dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della gestione non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione." (Cassazione Civile sez. II, 9.10.23 n. 28257). Inoltre in merito all'obbligo di rendiconto, la giurisprudenza di legittimità con sentenza n.1186/2019 specifica che l'amministratore quale mandatario con rappresentanza dei condomini, è tenuto a osservarlo con riferimento alle somme detenute per conto del condominio, e tale obbligo: può dirsi adempiuto quando egli abbia fornito 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 si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione. Nella specie, la S.C., in una fattispecie anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 220 del 2012, ha confermato la decisione di merito che, sulla base delle prove raccolte nel processo, aveva ritenuto raggiunta la dimostrazione del versamento di una somma di pertinenza del condominio su un conto corrente di gestione intestato all'amministratore e del suo successivo impiego per coprire passività condominiali. (Cassazione Civile, sez. VI, 17/01/2019, n. 1186). In considerazione di ciò deve dedursi che l'amministratore non ha ottemperato all'onere probatorio che gli è imposto al fine di valutare la sua osservanza dell'obbligo di rendiconto della corretta amministrazione e gestione come previsto dalla Suprema Corte la quale con ordinanza n. 9544/2023 specifica che: "Costituendo onere dell'amministratore la corretta redazione del bilancio e derivando dalla violazione di quest'obbligo l'illegittimità del bilancio e conseguentemente della delibera che lo ha approvato, non può che gravare sul CP_1 l'onere di provare di avere operato secondo le indicazioni di legge, approvando un rendiconto correttamente redatto, e al condòmino che vi si oppone di dimostrare la scorrettezza dei dati ivi riportati, anche attraverso la produzione della documentazione giustificativa delle maggiori somme corrisposte, onde ottenere l'annullamento della decisione assembleare (Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 9544 del 7 aprile 2023).

La soccombenza del convenuto regola le spese del presente giudizio, che vengono liquidate come in dispositivo sulla base del D.M. 55/14 nella misura media applicando lo scaglione delle cause di valore indeterminabile

PQM

Il Tribunale di Latina, monocraticamente e definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa:

- 1) accoglie la domanda e annulla la delibera dell'assemblea condominiale del *Controparte_1* via Badino vecchia Km 5 approvata l'8 aprile 2018;
- 2) condanna il convenuto *Controparte_1* al pagamento delle spese processuali che liquida in € 10.860,00 per compensi, 545,00 € per esborsi, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge in favore del procuratore di parte attrice avvocato Roberto Castagna dichiaratosi antistatario;
- 3) pone le spese di CTU pari alla somma di € 545,00 già liquidata con decreto del 16 ottobre 2021 in atti, definitivamente a carico del convenuto *Controparte_1* che deve pertanto rifondere quanto anticipato dall'attore.

Lì 2 gennaio 2025.

Il Giudice
dott. Stefano Fava