

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di SALERNO
Prima Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario, avv. Cosimina D'Ambrosio
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 10092/2018

Promossa da

(*omissis*) tutti rappresentati e difesi, in virtù di procura in calce all'atto di citazione, dagli avv.ti (*omissis*),
congiuntamente e disgiuntamente, e con gli stessi elettivamente domiciliati
presso il loro studio legale sito (*omissis*);

- attori

contro

Condominio (*omissis*), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso, in virtù di procura
in calce alla comparsa di costituzione, dall'avv. (*omissis*) e con lo stesso domiciliato presso il suo studio sito in
(*omissis*);

- convenuto

Oggetto: impugnativa di delibera Assemblea Condominiale

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato a mezzo pec in data (*omissis*) ed iscritto a ruolo in data (*omissis*), (*omissis*),
premessi di essere tutti proprietari di immobili facenti parte del convenuto Condominio;

che in data (*omissis*) si era tenuta l'Assemblea condominiale con i seguenti punti all'ordine del giorno: 1) Rendiconto ordinario di gestione dal (*omissis*) al (*omissis*) Situazione patrimoniale al (*omissis*), 2) Amministrazione Fabbricato: Nomina o Conferma, 3) Preventivo ordinario esercizio dal (*omissis*) al (*omissis*), 4) Interventi di manutenzione straordinaria proposti e richiesti: a) portone di accesso al fabbricato (proposta sostituzione) b) cassette postali (proposta sostituzione) c) attintura scale e androne. 5) Eventuale Costituzione Fondo Finanziario ex art. 1135 c.4 sul deliberato punto 4. 6) Impresa di pulizia - proposta di sostituzione, valutazione preventivi. 7) varie ed eventuali;

che l'Assemblea deliberava di approvare il Rendiconto Ordinario di gestione dal (*omissis*) al (*omissis*) - Situazione patrimoniale al (*omissis*) con voto favorevole di (*omissis*) condomini su (*omissis*) e con un valore di (*omissis*) millesimi, mentre gli attori si opponevano, facendo notare varie irregolarità ed esprimendo voto contrario, unitamente ad altri condomini, per un totale di (*omissis*) millesimi; che il detto bilancio era privo del registro contabilità e della nota esplicativa e conteneva lacune ed imprecisioni; che nel bilancio non era riportato il numero del conto corrente condominiale e del relativo saldo; che nel detto bilancio non erano state riportate alcune voci di spesa e non erano stati allegati i documenti delle voci sull'attivo, comunque riportati in bilancio; che i condomini (*omissis*) e (*omissis*) facevano rilevare che tutte le spese e gli incassi dovevano transitare sul conto corrente di cui non erano stati depositati i documenti giustificativi; che durante l'Assemblea (*omissis*) faceva rilevare che nella voce spese di tenuta conto corrente non era specificato il numero di conto e che la spesa per la verifica biennale dell'impianto ascensore era stata inserita nuovamente nonostante fosse stata conteggiata nel bilancio precedente; che prima di procedere era stato esperito, con esito negativo, il tentativo obbligatorio di conciliazione; che durante la riunione presso l'Istituto di Conciliazione le parti si accordavano per la riconvocazione di nuova Assemblea con il medesimo ordine del giorno; che l'Assemblea era riconvocata per il giorno (*omissis*), ma non riportava i medesimi punti all'ordine, in quanto venivano omessi i punti 2) Amministrazione Fabbricato: nomina o Conferma, e 3) Preventivo ordinario esercizio dal (*omissis*) al (*omissis*), della precedente convocazione; che in data (*omissis*) l'Assemblea deliberava nuovamente l'approvazione del bilancio consuntivo e che il verbale veniva trasmesso agli attori assenti in data (*omissis*); che nel nuovo bilancio, ugualmente, non veniva comunicato il numero di conto corrente e non venivano specificati i dettagli di pagamento alla ditta esecutrice di alcune riparazioni alla colonna fecale del fabbricato condominiale; che, il rendiconto non era, in ogni caso, stato redatto secondo i principi sanciti dalla nuova disciplina del Codice Civile; che le statuizioni assembleari del (*omissis*) e del

(*omissis*) dovevano ritenersi invalide per incompletezza del bilancio e violazione degli artt. 1129, 1130 e 1130 bis c.c., tanto premesso convenivano in giudizio, innanzi all' intestato Tribunale, il Condominio (*omissis*) in persona dell'amm.re (*omissis*) , per ivi sentir sospendere l'esecuzione delle delibere impugnate, dichiarare che erano state assunte in violazione della legge e, conseguentemente, dichiarare nulle o comunque invalide ed inefficace la deliberazione del (*omissis*) e la deliberazione del (*omissis*) e, per l'effetto, condannare il condominio convenuto al pagamento delle spese e competenze di giudizio, con distrazione in favore dei difensori che ne avevano fatto anticipo.

In data 1.2.2019 si costituiva il Condominio il quale rilevava numerose questioni personali che riguardavano in particolare (*omissis*) che era stato amministratore dello stesso Condominio per numerosi anni fino al (*omissis*) ma che non aveva dato corso ad interventi di manutenzione, benché urgenti, relativi al fabbricato condominiale; che doveva ritenersi esclusa la impugnazione per nullità delle delibere indicate in quanto l' istituto non comprendeva i lamentati vizi addotti da parte attrice; che la impugnativa del verbale del (*omissis*) era da ritenersi improcedibile in quanto la conciliazione assunta era da ritenersi nulla data la mancata presenza personale all' incontro indicato di tutti gli attori; che andava dichiarata la cessazione della materia del contendere relativamente alla impugnazione del verbale assembleare del (*omissis*), in quanto l'Assemblea aveva deliberato sugli stessi argomenti oggetto dell'impugnazione ponendo in essere un atto sostitutivo di quello invalido; che per la delibera di approvazione del bilancio condominiale non era necessario che la relativa contabilità fosse tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo, sufficiente che essa fosse idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; che rientrava nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione del consuntivo; che i lavori alla colonna fecale forieri d' infiltrazioni per tutta la "verticale", furono legittimamente disposti dall'amministratore perché urgenti ed indifferibili e l'assemblea, in ogni caso, con il proprio voto favorevole al consuntivo li aveva ratificati; che era agevole eccepire che nessuna norma prevedeva in conto consuntivo l' indicazione del numero del c/c, peraltro inutile in quanto la legge prevede l'affissione in bacheca di questo numero e perché da anni parte dei condomini pagava le rate a mezzo bonifico e, che, inoltre, la disponibilità patrimoniale complessiva del Condominio, ossia la liquidità depositata sul conto, risultava dal rendiconto; che nessuna norma imponeva all'Amministratore l'esposizione dei saldi di cassa iniziali e finali, in quanto il rendiconto era stato stilato secondo il criterio della competenza come chiarito dall'amministratore durante l'Assemblea; che vi era un unico contatore (*omissis*) e, pertanto, non si poteva distinguere il conteggio del viale di accesso ai garages e che pro bono pacis, il costo spurio delle bollette (*omissis*) dei garages + viale non era mai stato riportato nella contabilità propriamente condominiale, ma era stato ripartito in parti uguali tra i proprietari dei terranei adibiti a garages; che assurda era la contestazione della legittimità delle spese, fatte per riparazioni urgenti all'ascensore ed alla colonna fecale verticale (*omissis*) in quanto spese urgenti ed indifferibili fatte per evitare il blocco ascensore e per limitare i danni da infiltrazioni;

che l'unico deliberato, esistente e valutabile dal Giudice, era, in realtà, solo quello assunto nella successiva tornata assembleare del (*omissis*); che l' impugnativa del deliberato del (*omissis*) era palesemente improcedibile per mancato esperimento, nel momento in cui il giudizio era stato incardinato, dell'obbligatoria preventiva procedura di mediazione; che secondo la giurisprudenza di legittimità non era necessario che la contabilità fosse tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società; che da circa un anno gli attori avevano smesso di pagare gli oneri condominiali; che la sospensione del deliberato non era sorretta né da *fumus boni iuris* né da *periculum in mora*.

Concludeva il Condominio affinché l'adito Tribunale preliminarmente, disattesa l'infondata istanza cautelare di sospensione dell'esecutività dei due deliberati assembleari impugnati, volesse dichiarare le domande attoree, inammissibili e/o improcedibili, ovvero rigettarle siccome palesemente pretestuose ed infondate sia in fatto, sia in diritto; con condanna degli attori, in solido fra loro o per quanto di ragione, al pagamento delle spese e competenze legali di giudizio con attribuzione al difensore che si era dichiarato antistatario.

La prima udienza si svolgeva in data (*omissis*) quando il giudice dopo essersi riservato sulle richieste delle parti rigettava la richiesta di sospensiva e concedeva alle parti i termini di cui all'art. 183, VI co., c.p.c. e rinviava all'udienza del (*omissis*).

La udienza veniva poi rinviata ex art. 281 sexies c.p.c. al (*omissis*), poi al (*omissis*), ed infine al (*omissis*).

Alla odierna udienza, svoltasi in modalità telematica, sulle note scritte di udienza depositate dalle parti la causa è stata decisa con contestuale deposito delle motivazioni.

Motivi della decisione

Il rendiconto condominiale è uno strumento essenziale per garantire la corretta gestione di un condominio e la trasparenza nei rapporti tra amministratori e condomini.

Per garantire la trasparenza e la comprensibilità del rendiconto, è importante che esso sia redatto in modo da consentire l'immediata verifica del suo contenuto.

Per assicurarsi che il rendiconto sia conforme alla legge, i condomini possono chiedere all'amministratore di fornire tutte le informazioni e i documenti necessari per verificare il bilancio. Tale rendiconto, che è ciò che comunemente viene chiamato "bilancio consuntivo", deve contenere le voci di entrata ed uscita e ogni altro dato sulla situazione patrimoniale del condominio, inclusi fondi disponibili e riserve. Tanto al fine di consentirne l'immediata verifica da parte di ogni interessato.

Bisogna rilevare che il bilancio consuntivo relativo all'anno (*omissis*) risulta facilmente intellegibile e che la Assemblea tenutasi in data (*omissis*) si era dato atto che il deliberato in ordine alla approvazione del Bilancio era sostitutivo a quello assunto in data (*omissis*).

Sul punto significativa è la sentenza numero 8231 del 2009 della Corte di Cassazione nella quale la stessa ha stabilito che "L'assemblea, con una deliberazione successiva, può revocare una delibera precedente il cui contenuto sia stato posto in votazione e nuovamente approvato nel corso della stessa seconda adunanza".

Inoltre, durante l'Assemblea del (*omissis*) l'Amministratore aveva anche illustrato la nota esplicativa e la situazione patrimoniale; il bilancio era stato poi approvato dopo votazione con (*omissis*) millesimi.

Ed ancora, risulta allegato alla produzione del Condominio, all'atto della costituzione, anche il registro giornale, debitamente compilato altra condizione di validità della delibera di approvazione del bilancio come richiesto dall'art. 1130 bis c.c.

In esso risultano debitamente annotate le operazioni di cassa giorno per giorno come richiesto dalla normativa vigente.

È dato rilevare solo la mancanza dell'annotazioni di alcune entrate che sembrerebbero non aver transitato sul conto corrente intestato al Condominio, probabilmente circostanza dovuta ad un tempo tecnico per il passaggio di consegne dal precedente amministratore, ma ciò si è verificato solo per i primi mesi dell'amministrazione. Infatti, la gestione è stata assunta proprio nell'anno di riferimento del consuntivo. Tale eccezione non appare di importanza tale da comportare l'annullamento della delibera di approvazione del bilancio.

Pertanto, risultano assolti dal Condominio tutti gli oneri richiesti dalla normativa vigente per la validità della delibera assembleare di approvazione del bilancio del (*omissis*).

D'altronde il registro di contabilità è una scrittura elementare a forma libera, che non deve rispettare delle regole precise, ma può tenersi anche in formato elettronico, attraverso l'utilizzazione, per esempio, del programma "excel", come ha fatto l'amministratore in carica, dal quale possono essere ricavati gli stampati dei prospetti contabili.

Pertanto, la delibera assunta dall'assemblea condominiale in data (*omissis*) ha sanato ogni vizio che poteva essere ascritto alla delibera precedente. Non sussiste alcuna norma, inoltre, che preveda l'allegazione al verbale assembleare di approvazione del consuntivo degli estratti conto bancari che ben potevano essere richiesti dalle parti esplicitamente all'amministratore anche al di fuori dell'assemblea deliberativa e comunque prima della seconda deliberazione.

Per quanto riguarda la media conciliazione e la assenza personale di alcuni degli attori alla seduta del (*omissis*), che in ogni caso erano correttamente rappresentati dall'avv. M., si rileva che si trattava del secondo incontro e che la mediazione poteva procedere anche in assenza di parte convocata non essendovi in contrario dirimenti ostacoli né giuridici né logici.

Per di più il mancato esperimento della mediazione obbligatoria prevista dal comma 1 bis dell'art. 5 D.Lgs. n. 28 del 2010 deve essere eccepito dal convenuto a pena di decadenza, o rilevato d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza.

Pertanto, si rigetta la opposizione e revocata parzialmente la Delib. del (*omissis*) si conferma la deliberazione del (*omissis*) nella decisione di approvazione del conto consuntivo e bilancio previsionale.

Nonostante la soccombenza vi sono ragioni che impongono la compensazione totale delle spese e compensi di giudizio in ragione della difficoltà della materia, della buona fede in capo agli opposenti, della oggettiva difficoltà nella gestione della materia.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno - Prima Sezione Civile - definitivamente pronunciando, nella causa civile iscritta al n. 10096/2018 r.g. tra (*omissis*) – attori - contro il Condominio (*omissis*) in persona dell'Amm.re p.t. ogni altra istanza, eccezione, deduzione reietta o assorbita così provvede:

1. Rigetta la domanda;
2. Compensa integralmente le spese di giudizio.

Conclusione

Così deciso in Salerno, il 20 marzo 2025.

Depositata in Cancelleria il 20 marzo 2025.