



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE ORDINARIO DI UDINE**  
**SEZIONE I CIVILE**

in persona del Giudice Onorario in funzione di Giudice Unico, Avv. Fabio Fuser, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta a ruolo con il numero [REDACTED] promossa con atto di citazione del 8.7.2015 notificato il 9.7.2015

**DA**

[REDACTED] con l'Avv. [REDACTED] di Udine

**Attore**

**CONTRO**

[REDACTED] con l'Avv. [REDACTED]

**Convenuto**

**Oggetto:** impugnazione delibera condominiale

\* \* \* \* \*

**Conclusioni per l'attore**

*"nel merito, come da atto di citazione ed, in via istruttoria, come da memoria ex art. 183, comma VI n. 2, c.p.c. e da memoria autorizzata del 5.9.2017 [e, quindi, quanto al merito: in via principale: dichiarare nulla e/o annullabile, per le motivazioni descritte in narrativa, la delibera dell'assemblea del Condominio [REDACTED] di data 09 giugno 2015. Spese rifuse. In subordine: nella denegata ipotesi in cui il Giudice adito ritenesse che l'assemblea del Condominio [REDACTED] di data 9 giugno 2015 abbia raggiunto sia il quorum costitutivo, sia quello deliberativo previsti dalla*



*legge, Voglia dichiarare nulla e/o annullabile la delibera del 9 giugno 2015 nella parte in cui approva il bilancio consuntivo 2014 ed il preventivo 2015 ed i relativi riparti. Spese rifuse. In ogni caso: dichiarare la nullità della delibera di approvazione del bilancio consuntivo 2009 nella parte in cui dispone l'accantonamento del Fondo Tfr per l'anno 2009 della somma di euro 5.766,00, o di altra somma maggiore o minore accertata in corso di causa. Spese rifuse]*

### **Conclusioni per il Condominio**

*"nel merito, come da comparsa di costituzione ed, in via istruttoria, da memoria ex art. 183, comma VI n. 2 e 3, c.p.c. [e, quindi: "Nel merito: accertare e dichiarare l'intervenuta decadenza e prescrizione dell'attore dall'impugnazione della delibera condominiale del 9 giugno 2015 e, comunque, accertare e dichiarare l'improcedibilità ai sensi dell'art. 5 decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 e successive modifiche ed integrazioni ad opera del Decreto del fare Legge 9 agosto 2013, n. 98 dell'odierna azione giudiziale, per i motivi esposti in narrativa; nel merito: respingere, in quanto infondate in fatto ed in diritto, le domande così come proposte dal signor [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED] convenuto; condannare il signor [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio [REDACTED] oltre al risarcimento dei danni, da liquidarsi anche d'ufficio, ai sensi dell'art. 96, comma primo, cod. prov.civ., ovvero al pagamento di una somma equitativamente determinata ai sensi dell'art.96, comma terzi , cod.proc.civ."].*

Si omette l'esposizione dello svolgimento del processo ai sensi dell'art. 132 c.p.c.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione del 8.7.2015 notificato il 9.7.2015, il Signor [REDACTED] proprietario per la quota di un mezzo di un'unità immobiliare del Condominio [REDACTED] ha impugnato, chiedendone la nullità e/o l'annullabilità, le delibere assunte



dai condomini all'assemblea del 9.6.2015.

L'attore ha esposto:

- di non aver ricevuto dall'amministratore copia della documentazione contabile relativa al rendiconto consuntivo dell'esercizio 2014 nonostante la propria comunicazione del 18.5.2015 ed i successivi solleciti;
- di essersi recato alla prima convocazione della riunione di Condominio fissata per il giorno 8 giugno 2015 presso l'Hotel [REDACTED] e di non aver rinvenuto l'amministratore;
- di aver denunciato la circostanza all'amministratore e di aver evidenziato a quest'ultimo alcune irregolarità contabili al rendiconto consuntivo;
- di aver partecipato in data 9.6.2015 all'assemblea riunitasi in seconda convocazione, eccependo la falsità del verbale nella parte in cui si è dato atto che l'amministratore era presente all'assemblea in prima riunione;
- che l'assemblea del 9.6.2015 deve considerarsi riunita in prima convocazione con la conseguenza di non essere stata regolarmente costituita per il mancato raggiungimento del *quorum* di cui all'art. 1136, comma 1, c.c.;
- che nella denegata ipotesi in cui si ritenesse regolarmente costituita l'assemblea del 9.6.2015, la delibera impugnata risulterebbe, comunque, illegittima per violazione del diritto del condomino ad esaminare la documentazione attinente agli argomenti posti all'ordine del giorno;
- che la richiesta di copia dei documenti contabili di cui al rendiconto del 2014 si è resa necessaria a fronte di alcune irregolarità inerenti: *i)* alla fattura n. 36/F della ditta [REDACTED] in quanto contabilizzata due volte nell'elenco debiti verso fornitori; *ii)* al mancato inserimento nell'elenco debiti verso fornitori della fattura n. 12/2014 del 30.6.2014 della [REDACTED] pagata dal condominio con bonifico del 4.3.2015; *iii)* all'impossibilità di capire



se sono stati o meno contabilizzati i crediti del Condominio vantati nei confronti della [REDACTED] relativi ai pagamenti del 4.2.2014 e 9.6.2014; iv) alla circostanza che risulta ancora inserito nello stato patrimoniale il credito vantato nei confronti dell'ex amministratore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di Euro 10.000,00; v) all'accantonamento di Euro 12.706,73 relativo al fondo Tfr maturato dal 2009 per l'unica lavoratrice dipendente, a fronte di uno stipendio lordo di Euro 1.200,00;

- che, per i motivi sopra esposti, non vi è chiarezza nella redazione del rendiconto consuntivo 2014 con conseguente illegittimità della delibera di approvazione del medesimo ex art. 1130 bis c.c..

Con comparsa di costituzione e risposta del 27.11.2015, depositata il 30.11.2015, si è costituito il Condominio contestando quanto dedotto dall'attore ed evidenziando:

- l'intervenuta decadenza e prescrizione dell'azione svolta dall'attore sul presupposto che la comunicazione della domanda di mediazione è intervenuta in data 30.7.2015, quindi, oltre il termine di cui all'art. 1137 c.c. scaduto il 9.7.2015, essendosi l'assemblea condominiale tenutasi il 9.6.2015, a nulla rilevando la notifica dell'atto di citazione eseguita in data 9.7.2015;
- che la convocazione dell'assemblea del 9.6.2015 deve considerarsi regolarmente avvenuta in seconda convocazione, in quanto la prima convocazione dell'8.6.2015, per stessa ammissione dell'attore, non si è tenuta per insufficiente partecipazione dei condomini;
- che con riferimento all'asserita violazione del diritto del condomino di esaminare ed estrarre copia della documentazione, l'attore nel medesimo periodo in contestazione ha rivestito la carica di consigliere del Condominio ed era stato invitato a partecipare alla riunione del consiglio del 21.5.2015 ove



avrebbe potuto prendere visione dei documenti e che, in vista della riunione dell'8/9.6.2015, l'amministratore ha comunicato all'attore, che tutta la documentazione delle spese relative all'anno 2014 era stata recentemente consegnata al Signor [REDACTED] condomino nonché suocero dell'attore;

- che l'attore era stato messo nelle condizioni di poter visionare la documentazione essendo già stata consegnata al suocero;
- che l'attore in data 12.5.2015 si era recato dall'amministratore per ritirare la documentazione dell'anno 2013 senza chiedere di visionare quella del 2014;
- che non è plausibile che la richiesta dell'attore di ricevere la documentazione del 2014 si sia resa necessaria a seguito di alcune irregolarità da quest'ultimo rilevate sulla base dei documenti allegati all'avviso di convocazione, in quanto la richiesta è del 18.5.2015, mentre l'avviso di convocazione è del 27.5.2015, inoltre, l'attore ha dimesso documenti relativi all'anno 2014/2015 per i quali ha riferito essergli stato negato il diritto all'esame;
- che nella redazione del rendiconto condominiale è stato utilizzato sia il criterio di competenza per le spese condominiali, sia il criterio di cassa per le entrate condominiali;
- che con riferimento: *i)* al contratto di fornitura di energia elettrica e gas, la fornitura di energia è stata oggetto di cambio di gestore nel 2013, mentre per la fornitura del gas si è mantenuto il gestore [REDACTED]; *ii)* alla fattura n. 36/F [REDACTED] non esiste alcuna "doppia fattura" in quanto vi è stato un mero errore nella redazione della bozza dell'elenco "debiti v fornitori" nel quale tale fattura era stata inserita due volte, errore successivamente emendato; *iii)* alla fattura n. 15 e nn n. 12 di [REDACTED] [REDACTED] quest'ultima è stata emessa il 30.6.2014 e contabilizzata a consuntivo nel 2014, sebbene sia stata saldata nel marzo del 2015 e figura nell'elenco "debiti v fornitori" dell'esercizio 2014



perché non era stata pagata entro il 31.12.2014; iv) al credito del rimborso [REDACTED] viene dato atto che l'indennizzo di € 520,00 relativo ad un sinistro del 2013, era stato contabilizzato nel consuntivo del 2013 sebbene sia stato incassato nel 2014, mentre l'indennizzo di € 880,70 si riferisce ad un sinistro del 2011 relativo alla gestione della precedente amministrazione ed il nuovo amministratore, non avendo reperito la documentazione relativa al sinistro, ha imputato tale somma tra le entrate in attesa dei chiarimenti richiesti all'agente assicurativo che ha seguito il sinistro; v) al credito del [REDACTED] l'attore è perfettamente a conoscenza della situazione non solo perché ha rivestito la carica di consigliere, ma anche perché nel corso dell'assemblea del 14.4.2014 era emersa la possibilità di una definizione transattiva del contenzioso pendente con l'ex amministratore, transazione che si è perfezionata nel marzo del 2015 con il pagamento da parte del [REDACTED] della somma di Euro 10.000,00, conseguentemente la differenza tra quanto incassato e quanto risultava dovuto, è stata inserita in bilancio tra le attività/passività; vi) all'accantonamento fondo Tfr [REDACTED] la Signora [REDACTED] è dipendente del Condominio dal 1987 quale addetta alle pulizie e l'importo accantonato non si riferisce ad un solo anno di retribuzione, ma alla quota di tfr maturata negli anni pregressi, alla quale sono state aggiunte le quote degli anni dal 2009 al 2011.

Seguiva il deposito delle memorie ex art. 183, comma VI, c.p.c. e l'espletamento di una consulenza tecnico-contabile.

Precisate le conclusioni la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 31.7.2018.

**Quanto all'eccezione di decadenza e prescrizione e sull'improcedibilità ex art. 5 del D. Lgs. n. 28 del 2010 dell'azione svolta dall'attore.**



Va riconfermata l'infondatezza dell'eccezione del Condominio di decadenza, prescrizione ed improcedibilità dell'azione di impugnazione della delibera condominiale del 9.6.2015 sul presupposto, da un lato, che la comunicazione della domanda di mediazione è intervenuta in data 30.7.2015, quindi, oltre il termine di cui all'art. 1137 c.c. scaduto il 9.7.2015, essendosi l'assemblea condominiale tenutasi il 9.6.2015, dall'altro, che a nulla rileva la notifica dell'atto di citazione eseguita in data 9.7.2015 in quanto la procedura di mediazione doveva essere preliminarmente eseguita.

Ci si richiama a quanto dedotto e motivato nell'ordinanza del 29.12.2015.

Ciò premesso, passando ad esaminare il merito della vertenza si osserva quanto segue.

**Quanto all'invalidità della delibera del 9.6.2015 per violazione delle maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. per la costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni.**

L'attore - sul presupposto che l'assemblea di prima convocazione debba considerarsi fittizia per non essersi tenuta il giorno 8.6.2015 alle ore 18:30 presso l'Hotel [REDACTED] dove quest'ultimo si era recato stante l'assenza dell'amministratore e la mancata prenotazione di una sala - sostiene che l'assemblea del 9.6.2015 debba considerarsi riunita in prima convocazione e, pertanto, invalida per non essere intervenuti tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore del condominio e la maggioranza dei partecipanti.

Il motivo di impugnazione è infondato.

Le dichiarazioni rese dall'attore all'assemblea del 9.6.2016 fissata in seconda convocazione con le quali dà atto che, a parte il sottoscritto, nessun altro condomino non era presente, comprovano che la riunione condominiale in prima convocazione è andata deserta e ciò prescindendo dal fatto che l'amministratore



non fosse presente e non fosse stata prenotata la sala.

E' evidente che se l'8.6.2015 all'Hotel [REDACTED] si fossero, comunque, presentati tanti condomini pari ai due terzi del valore del condominio ed alla maggioranza dei partecipanti al Condominio, quest'ultimi avrebbero potuto dar corso all'assemblea condominiale e redigere il successivo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore, a prescindere dalla presenza dell'Amministratore e dalla prenotazione della sala.

Anzi al contrario, proprio la presenza dell'attore nel luogo e nell'ora indicata nell'avviso di convocazione della prima assemblea fanno sì che la stessa si sia, in realtà, tenuta ma con la presenza di un solo condomino. Al più può considerarsi non corretto il verbale nella parte in cui l'amministratore ha affermato che l'assemblea in prima convocazione è andata deserta, quando, invece, risulta comprovata la presenza di un condomino, ma la stessa non è risultata regolarmente costituita per il mancato raggiungimento del *quorum* di cui all'art. 1136 c.c..

\*

**Quanto all'invalidità dell'assemblea del 9.6.2015 per mancata consegna all'attore della documentazione relativa al rendiconto dell'anno 2014.**

L'attore ritiene che le delibere assunte all'assemblea del 9.6.2015 siano invalide in violazione del disposto di cui all'art. 1130 bis c.c. per non aver ricevuto dall'amministratore copia della documentazione contabile relativa al rendiconto consuntivo dell'esercizio 2014 nonostante la propria richiesta del 18.5.2015 ed i successivi solleciti.

Il Condominio ha contestato le deduzioni attoree affermando che l'attore nel 2014 ha rivestito la carica di consigliere del Condominio ed era stato invitato a partecipare alla riunione del consiglio del 21.5.2015 ove avrebbe potuto prendere



visione dei documenti e che l'amministratore ha comunicato all'attore, in vista della riunione dell'8/9.6.2015, che tutta la documentazione delle spese relative all'anno 2014 era stata recentemente consegnata al Signor [REDACTED] [REDACTED] condomino e suocero dell'attore.

Su tali presupposti il Condominio evidenzia come l'attore sia stato messo nelle condizioni di poter visionare la documentazione poiché era stata consegnata al suocero e perché il Signor [REDACTED] in data 12.5.2015, si era recato dall'amministratore per ritirare la documentazione dell'anno 2013 senza chiedere di visionare quella del 2014.

Il Condominio evidenzia, inoltre, che la richiesta dell'attore di ricevere la documentazione del 2014 si sia resa necessaria a seguito di alcune irregolarità da quest'ultimo rilevate sulla base dei documenti allegati all'avviso di convocazione, poiché la richiesta è del 18.5.2015, mentre l'avviso di convocazione è del 27.5.2015; infine, l'attore ha dimesso documenti relativi all'anno 2014/2015 per i quali ha riferito essergli stato negato il diritto all'esame.

Il motivo di impugnazione è infondato.

Sul tema dell'accesso alle copie da parte del singolo condomino è opportuno ricordare che la Corte di Cassazione con la sentenza n. 4686 del 2018 ha confermato una serie di principi in tema di accesso ai documenti condominiali precisando che tale diritto possa essere esercitato dai condomini sia in sede di approvazione del rendiconto condominiale, sia durante il corso della gestione, evidenziando che tale accesso non deve mai costituire un intralcio all'amministrazione e non può essere contrario alla correttezza ed alla buona fede. Nella fattispecie in esame si ritiene che il comportamento tenuto dall'attore con riferimento al proprio diritto di accesso ai documenti condominiali è risultato contrario alla correttezza e buona fede tale da costituire un intralcio



all'amministrazione condominiale, senza contare il fatto che vi è evidenza che lo stesso abbia avuto a disposizione copia della documentazione richiesta.

Ed, infatti, non può non considerarsi un intralcio ed una violazione al principio di buona fede, la circostanza che, a fronte della richiesta, l'amministratore abbia dato riscontro all'attore affermando che, proprio qualche giorno prima, aveva consegnato tutta la documentazione del 2014 ad altro condominio: non un condomino qualunque, ma il suocero dell'attore.

In secondo luogo l'attore ha prodotto in giudizio dei documenti che poteva dimettere solo se ne avesse avuto la disponibilità, quindi, è alquanto plausibile che quest'ultimo ne abbia avuto copia dal proprio suocero. Vana è la difesa dell'attore nel sostenere di aver avuto accesso al conto corrente condominiale grazie alla sua qualifica di consigliere di condominio. A seguito della contestazione del Condominio che ha negato che i consiglieri potessero avere accesso al conto corrente condominiale, l'attore non ha fornito adeguata prova del proprio diritto di consultazione *on line* del conto corrente condominiale.

Il comportamento tenuto dall'attore con i successivi solleciti rivolti all'amministratore – che, tra l'altro, aveva al medesimo indicato che tutta la documentazione era stata consegnata qualche giorno prima ad un proprio familiare, oltretutto condomino, senza dimenticare che [REDACTED] il 12.5.2015 si era recato dall'amministratore per ritirare la documentazione dell'anno 2013, senza chiedere di poter, quanto meno, visionare quella del 2014 – pare possa qualificarsi quale intralcio alla gestione condominiale per aver tenuto un comportamento non improntato alla buona fede e correttezza soprattutto se, in aggiunta, proveniente da un consigliere condominiale (non si dimentichi che quelli erano giorni di verifiche da parte dell'amministratore e degli altri consiglieri del rendiconto condominiale in vista dell'imminente assemblea ed, ancor prima, della



predisposizione dell'avviso di convocazione: la riunione dei consiglieri era stata fissata per il 21.5.2015, cui non ha partecipato l'attore, l'avviso di convocazione è del 27.5.2015, l'assemblea è stata convocata per i giorni 8/9.6.2015.

\*

**Quanto all'invalidità della delibera del 9.6.2015 per violazione dei criteri previsti per la redazione del rendiconto.**

L'attore sostiene che in forza di quanto stabilito dall'art 1130 bis c.c. il rendiconto è soggetto al principio di cassa e la mancata applicazione di tale criterio è idonea ad inficiare, sotto il profilo della chiarezza, la situazione patrimoniale del Condominio, con la conseguenza che, laddove l'assemblea abbia approvato un consuntivo che non sia improntato al criterio di cassa, si ha una violazione dei diritti dei condomini e l'illegittimità del consuntivo.

Il presupposto logico su cui si fonda la tesi attorea è errato e non può essere condiviso.

L'art. 1130 bis c.c., introdotto dalla Legge 11.12.2012 n. 220 ed in vigore dal 18.6.2013, stabilisce, nella prima parte del comma 1, che *"il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti..."*.

A questo Giudice è nota la sentenza del Tribunale di Roma, Sez. V, del 2.10.2017, citata dall'attore e da molti ritenuta una sorta di *vademecum* per la redazione del rendiconto condominiale, ma quanto dalla medesima espresso non può essere condiviso.



Affermare che il rendiconto condominiale debba essere improntato al principio di cassa significa non aver compreso a pieno la portata della norma di cui all'art. 1130 bis c.c. introdotta dal legislatore con la novella del 2012.

Innanzitutto la norma non parla di bilancio, ma di rendiconto.

Sebbene sia prassi per gli addetti ai lavori utilizzare nella materia condominiale espressioni quali bilancio preventivo e bilancio consuntivo, in realtà sussistono differenze tra il rendiconto dell'amministratore di condominio ed il bilancio delle società, con assai limitati punti di analogia.

Anzi, si ritiene che il rendiconto del condominio, più che con il bilancio delle società, presenta maggiori affinità con altre forme di rendiconto quali il rendiconto del mandatario (art. 1713 c.c.), dell'erede beneficiato e del curatore dell'eredità giacente (art. 531 c.c.), del tutore e delle altre figure affini (art. 385 ss c.c.) ed, entro certi limiti, con il conto della gestione del curatore fallimentare (art. 33 L.F.). Analogamente a tale figure, anche l'amministratore gestisce somme di denaro, riscuote crediti, paga debiti non suoi, ma del condominio che amministra.

In secondo luogo, non sarebbe corretto parlare di rendiconto condominiale, ma come ha osservato attenta dottrina sarebbe più corretto parlare in materia condominiale di "fascicolo di rendicontazione" in quanto il rendiconto è costituito da tre documenti: il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, con la conseguenza che non è corretto affermare che il rendiconto condominiale debba essere soggetto al principio di cassa, in quanto deve essere improntato ad un criterio misto, sia di cassa sia di competenza.

Ed, infatti, il registro di contabilità è e deve essere improntato al criterio di cassa in quanto vi sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita, rappresentando, quindi, il dettaglio analitico di quanto riportato in sintesi nel conto flussi.



La situazione patrimoniale richiesta dall'art. 1130 bis c.c. - e quindi, il rendiconto generale - dev'essere, invece, redatta secondo il criterio di competenza, in quanto tra le "attività", dovranno essere indicati, ad esempio, i crediti verso i condomini, i crediti verso i fornitori (da annotare secondo la competenza), le disponibilità liquide, mentre tra le "passività" dovranno essere indicati i debiti verso i condomini, i debiti verso i terzi, i fondi accantonati, le riserve.

La situazione patrimoniale è, quindi, tale solo se redatta secondo il criterio di competenza, se, invece, fosse redatta secondo il criterio di cassa, non sarebbe altro che una duplicazione del conto entrate/uscite.

Il criterio di competenza non esclude alcuna elaborazione contabile di cassa, anzi, la include necessariamente, infatti, il conto economico di esercizio non può essere redatto secondo il criterio di competenza nell'annoverare i costi di gestione e la rispettiva relatività di esercizio, ma il conto entrate/uscite, invece, annoverando quali di questi costi siano stati poi materialmente pagati, non può che essere redatto secondo il criterio di cassa e senza che vi sia confusione alcuna, posto che si tratta di elaborati contabili separati che non ingannano di certo i condomini.

In sostanza, con la riforma del 2012, il rendiconto condominiale è oggi costituito da un fascicolo i cui documenti sono tenuti e curati secondo criteri diversi, con la conseguenza che il registro di contabilità deve compilarli secondo il criterio di cassa, mentre lo stato patrimoniale, perché possa raccontare in maniera fedele la realtà delle variazioni finanziarie negative e/o positive di incidenza sui debiti e sui crediti, non può che essere redatto secondo il criterio di competenza.

A ciò si aggiunga che con riferimento alla portata di quanto disposto dall'art.1130 bis c.c. questo Giudice ha già avuto modo di pronunciarsi con le sentenze n. 912 e 911 del 2017 affermando che:

- l'attuale quadro normativo impone una maggiore precisione ed analiticità nella



redazione del rendiconto;

- secondo la *ratio* della norma, il rendiconto contabile, pur non dovendo rispettare le regole dei bilanci societari, dev'essere idoneo a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e in uscita, l'entità e le causali degli esborsi, nonché a consentire un controllo sulla regolarità della gestione;
- un rendiconto che non rende intellegibili ai condomini le voci di entrata e d'uscita, che non consenta ai medesimi di conoscere l'esatta situazione patrimoniale del condominio, che non sia accompagnato da una sintetica nota esplicativa, lede il diritto di informazione di ciascun condomino e, quindi, incide negativamente sul procedimento di informazione dell'assemblea e sulla formazione della volontà assembleare;
- l'art. 1130 bis c.c. definisce in maniera dettagliata e specifica le modalità di compilazione ed il contenuto minimo degli atti contabili, delineando in tal modo un regime al quale si devono conformare tutti i provvedimenti negoziali adottati dall'assemblea per licenziare e rendere esecutivi i rendiconti;
- il bilancio del condominio deve essere rispettoso dei principi di verità ed intelligibilità (fornire ai partecipanti della *res communis* un efficace quadro prospettico dell'andamento economico dell'attività di governo dei beni e servizi predisposti e gestiti nell'interesse della collettività condominiale), nonché di chiarezza e completezza (esporre con semplicità tutte le voci che compongono il rendiconto in modo da consentirne l'immediata verifica).

Nella fattispecie in esame, non si ritiene siano stati rispettati i suddetti principi, in quanto il rispetto dell'art. 1130 bis c.c. comporta l'immediata verificabilità dei dati espressi in rendiconto; ed appare evidente che laddove, per superare incongruenze oggettive sia necessario esaminare direttamente i documenti di spesa e redigere prospetti di riconciliazione, l'immediata verificabilità, tanto più



per il semplice condomino che non é un commercialista, debba ritenersi insussistente (Tribunale di Torino, Sez. III, sentenza n. 2764 del 4.6.2018).

E ciò è quanto accaduto nella fattispecie in esame con riferimento ad alcune voci di spesa che hanno determinato la mancanza di chiarezza, completezza ed intellegibilità del rendiconto 2014.

Ed, infatti, con riferimento:

➤ alla fattura n. 36/F della ditta [REDACTED]

L'attore contesta che nell'elenco debiti verso fornitori tale fattura sia stata indicata due volte.

Il Condominio nel costituirsi ha dimesso il doc. 10 relativo ai debiti verso i fornitori differente da quello inviato ai condomini con l'avviso di convocazione.

Il Consulente tecnico ha evidenziato le differenze tra i due elenchi che consistono nella eliminazione della duplice indicazione della suddetta fattura, della contribuzione Inps del novembre 2014, della fattura 2022 dell' [REDACTED]

[REDACTED] nella modifica del saldo della fattura n. 257/F della [REDACTED] e della fattura n. 1756 della [REDACTED], nell'aggiunta dell'annotazione della somma di Euro 2.000,00 per l'errato pagamento al Condominio [REDACTED]

Risulta, inoltre, poco comprensibile la ragione per la quale il Condominio sostenga che l'importo da indicare della fattura aggiunta n. 257/F della [REDACTED] sia quello di € 350,92 (che non corrisponde nemmeno all'importo al netto della ritenuta) anziché di € 367,40 considerato che gli importi indicati comprendono la ritenuta d'acconto.

➤ alla fattura n. 12/2014 della [REDACTED]

L'attore ha contestato il mancato inserimento nell'elenco debiti verso fornitori della fattura n. 12/2014 del 30.6.2014 della [REDACTED] [REDACTED] pagata dal condominio con bonifico del 4.3.2015.



Il Consulente sul punto ha affermato che la fattura n. 12 del 30/06/2014, emessa dalla società [REDACTED] è stata registrata in tale data al numero 257, tuttavia non esiste la corrispondenza fra il pagamento effettuato in data 4.5.2015, corretto nella causale, ed il documento esposto fra i debiti verso fornitori, datato 16.3.2015 e riferito ad attività svolte nel 2014.

Il Consulente precisa, poi, che, pur non avendo a disposizione la fattura 12/2014, si può intuire che la stessa non potesse che riferirsi ad attività svolta nel 2013 (e quindi di competenza non corretta) e che solo casualmente, poiché coincidono i valori del servizio, la competenza nel rendiconto risulta corretta ma, nel caso specifico, i documenti esposti evidenziano una non precisa esposizione contabile e la non coerenza del documento esposto fra i debiti verso fornitori.

Afferma, infine, il consulente che la situazione si potrebbe facilmente chiarire ottenendo il partitario del cliente "Condominio [REDACTED] della [REDACTED] Occorre precisare che appare, quindi, evidente che, se per superare le suddette incongruenze oggettive sia necessario esaminare direttamente il partitario del cliente, deve escludersi la sussistenza dell'immediata verificabilità della rendicontazione condominiale.

Le spiegazioni fornite dal Condominio non sono risultate idonee a superare le incongruenze esposte in quanto se, come riferito nella memoria di replica, la fattura n. 12/2014 emessa il 30.6.2014 risulta pagata il 4.3.2015 (anche se tale data risulta annotata sulla fattura n. 15 del 2015 allegata al doc. 10) allora al 31.12.2014 risultava ancora sussistere un debito verso un fornitore, conseguentemente l'elenco debiti al 31.12.2014 avrebbe dovuto riportare entrambe le fatture (12/2014 e 15/2015) perché entrambe pagate nel 2015. Ciò, invece, non risulta.



- alla contabilizzazione o meno dei crediti del Condominio vantati nei confronti della [REDACTED] relativi ai pagamenti del 4.2.2014 e 9.6.2014

L'attore ha eccepito l'impossibilità di capire se risultino o meno contabilizzati i suddetti crediti.

Sul punto si condivide quanto sostenuto dal Consulente che ha evidenziato come in forza del principio di competenza l'indennizzo assicurativo di € 520,00 incassato in data 4.2.2014 nei confronti della [REDACTED] era stato imputato, a deconto delle uscite, nel rendiconto relativo al 2013 e che l'incasso, avendo manifestazione esclusivamente finanziaria, è transitato nel conto corrente del Condominio alimentandone le disponibilità.

Il Consulente ritiene, quindi, che tale indennizzo costituiva un credito che doveva tuttavia trovare collocazione fra le poste attive dello stato patrimoniale del rendiconto del 2013.

Mentre il Consulente ritiene che correttamente non dovesse darsi corso ad alcuna appostazione nel rendiconto 2014 dell'incasso del 9.6.2014 della somma di € 880,70 corrisposta dalla [REDACTED] per un sinistro occorso nel 2011 alle unità immobiliari dei Signori [REDACTED] e, quindi, non faceva riferimento ad un indennizzo da dividere fra tutti i condomini, conseguentemente risultava corretto che tale importo non trovasse evidenza nei crediti vantati dal Condominio.

- al credito vantato nei confronti dell'ex amministratore [REDACTED] che risulta inserito nello stato patrimoniale.

L'attore ha contestato che nello stato patrimoniale risulta ancora inserito il credito vantato nei confronti dell'ex amministratore [REDACTED] nonostante con quest'ultimo sia stato raggiunto un accordo transattivo che ha portato ad incassare la somma di € 10.000,00



Anche con riferimento alla gestione della differenza del credito che è residuo a seguito della transazione conclusa con l'ex amministratore non vi è chiarezza.

Il Consulente ha esaminato gli effetti della decisione assunta dall'assemblea a seguito dell'incasso della somma di € 10.000,00 partendo dallo stato patrimoniale del 2013 nel quale risultavano il credito verso il [REDACTED] e la cassa di quest'ultimo, oltre alle passività consistenti nel fondo [REDACTED] il Fondo finanziario credito [REDACTED] e due fondi spese.

Il consulente ha messo in evidenza le differenze dello stato patrimoniale considerando, da un lato, la proposta formalizzata in assemblea e, dall'altro, la soluzione, invece, deliberata rilevando che non si riesce a comprendere come la prima soluzione proposta mantenesse (in maniera condivisibilmente corretta) l'esatta compensazione fra le poste attive passive, mentre la versione approvata, con la stimata parziale ricostruzione dei Fondi spese, abbia determinato uno sbilancio a carico dei condomini.

➤ all'accantonamento del Tfr della dipendente [REDACTED]

L'attore ha contestato l'ingente importo che risultava accantonato a titolo di Tfr per la dipendente [REDACTED] addetta alle pulizie.

Il Consulente ha affermato che, dalla documentazione dimessa, l'accantonamento effettuato nel corso del 2009 pari ad euro 4.389,75 (ma di pertinenza degli anni pregressi) non può trovare corretta evidenza nel "Fondo TFR (dal 2009)" dello stato patrimoniale in quanto referente ad anni precedenti e di spettanza della vecchia gestione ([REDACTED]), precisando che non si evince dagli atti la congruità del fondo complessivo al 31.12.2014.

La ricostruzione contabile dedotta dal Condominio nella comparsa conclusionale, con alcune rettifiche rispetto a quanto dedotto nella comparsa di



costituzione, avvalora ancora una volta che il rendiconto sottoposto all'approvazione dell'assemblea non era chiaro, trasparente e di immediata verificabilità come stabilito dall'art. 1130 bis c.c..

Concludendo, non vi è dubbio che il vantaggio dell'utilizzo del principio di cassa è quello di ottenere un'effettiva coincidenza dei movimenti bancari rilevati dall'estratto conto con i movimenti registrati nella contabilità del Condominio e che, per contro, con l'adozione del principio di competenza lo svantaggio è quello di non permettere un'immediata comparazione tra la situazione di cassa e quella contabile e, quindi, di potenzialmente ostacolare una chiara verificabilità dei dati contabili da parte dei singoli condomini, nonché di consentire un controllo circa la regolarità della gestione.

Pertanto, quando viene utilizzato il principio di competenza, è necessario che la nota esplicativa, seppur redatta in forma sintetica, consenta di rendere intellegibile il rendiconto redatto sulla base del suddetto principio, proprio in virtù del fatto che l'utilizzo del principio di competenza non consente un'immediata comparazione tra la situazione di cassa e quella contabile.

L'esame del rendiconto non ha consentito di comprendere se alcune fatture erano o meno di competenza della gestione 2014, come pure gli indennizzi assicurativi, senza contare le questioni relative alla transazione [REDACTED] ed al Tfr.

Il contenuto dei documenti del rendiconto non ha reso di certo intellegibile ai condomini le voci di entrata e in uscita, l'entità e le causali degli esborsi, né ha consentito un controllo sulla regolarità della gestione, o l'individuazione dell'esatta situazione patrimoniale del condominio.

La relazione sintetica del 25.5.2015 non è risulta di certo idonea a fornire adeguate informazioni a ciascun condomino in merito alle problematiche successivamente oggetto delle contestazioni e dell'impugnazioni attoree.



Sarebbe stato, invece, più logico e rispettoso delle disposizioni di cui all'art. 1130 bis c.c. che molte delle spiegazioni fornite dal Condominio nel corso del giudizio fossero state almeno inserite in tale relazione sintetica.

Dalla relazione dovevano, quindi, risultare le questioni relative all'elenco debiti verso i fornitori, alle fatture [REDACTED] alla gestione del debito residuo derivante dalla transazione [REDACTED] del Tfr dell'addetta alle pulizie.

La relazione avrebbe, dunque, dovuto aiutare i condomini a comprendere e verificare, con le informazioni ivi contenute, il rendiconto consuntivo condominiale, nonché dar conto della situazione patrimoniale del Condominio.

A ciò si aggiunga che lo stesso Condominio non è compiutamente riuscito a spiegare alcune incongruenze numeriche presenti nel rendiconto dell'esercizio.

Ne consegue che le delibere di approvazione del rendiconto consuntivo e del rendiconto preventivo di cui ai punti 1) e 2) dell'o.d.g. dell'assemblea del 9.6.2015 risulta invalida e ne dev'essere dichiarata l'annullabilità.

\*

#### **Quanto alle spese di lite**

Le spese di causa sono poste, sulla base del principio della soccombenza, a carico del Condominio e vengono liquidate come da dispositivo.

Considerato il valore indeterminabile della controversia, la liquidazione delle spese viene effettuata ex art. 5, comma 6, del D.L. n. 55/2014 così come modificato dal D.M. n. 37/2018 considerando lo scaglione da Euro 26.000,00 ad Euro 52.000,00.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e domanda disattesa, così provvede:

- dichiara l'annullabilità delle delibere assembleari del 9.6.2015 di cui ai punti 1) e 2) dell'o.d.g.;



- condanna il Condominio [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore del Signor [REDACTED] che liquida, ex D.M. n.55/2014, in €.6.000,00 per compensi, oltre ad Euro 600,00 per spese ed anticipazioni, al rimborso forfettario nella misura del 15% del compenso, ad IVA e CPA come per legge così deciso in Udine il 3.8.2019

Il Giudice Onorario

Avv. Fabio Fuser

