



DEL 24/10/2025

- DISPONE come di seguito, decidendo la controversia mediante la seguente sentenza a verbale.



E

██████████, in
persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso, giusta
procura in atti, dall'Avv. ██████████, presso il cui studio
elettivamente domicilia in Potenza ██████████;

RESISTENTE

CONCLUSIONI DELLE PARTI

All'udienza del 24/10/2025, sostituita mediante il deposito di note di trattazione scritta ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c., le parti concludevano come da relativi atti, qui da intendersi richiamati, e la causa veniva decisa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con ricorso ex art. 281 *decies* c.p.c., depositato in data 26/03/2024, [REDACTED], premettendo di essere proprietaria di un'unità immobiliare abitativa posta al piano secondo, Corpo B del Condominio sito in Potenza [REDACTED], adiva l'intestato Tribunale al fine di conseguire la declaratoria di nullità o, in subordine, l'annullamento della delibera dell'assemblea dei condomini del 16/12/2023, con la quale, tra l'altro, erano stati approvati i bilanci relativi alle annualità 2020-2021 e 2021-2022.

1.1. L'istante, in particolare, eccepiva: 1) la violazione dell'art. 1130 bis c.c., per la mancata redazione dei documenti contabili prescritti; 2) la nullità della delibera per l'illegittima approvazione di più annualità; 3) l'approvazione di preventivo riferito ad un periodo precedente, in violazione di legge e di regolamento; 4) la mancanza di sottoscrizione dei bilanci da parte dell'amministratore, del presidente e del segretario; 5) l'inesistenza del verbale per il suo contenuto illeggibile e lacunoso; 6) la mancanza di ogni riferimento all'assemblea in prima convocazione andata deserta.

2. Costituitosi con memoria depositata in data 15/10/2024, il Condominio resistente insisteva per la legittimità del deliberato, chiedendo il rigetto del ricorso e la condanna della controparte al rimborso delle spese di lite nonché, in applicazione dell'art. 96 c.p.c., al risarcimento dei danni per la temerarietà della lite intrapresa.



3. Istruita attraverso le produzioni documentali di parte, la causa veniva rinviata, ai sensi dell'art. 281 *terdecies* c.p.c., all'udienza del 24/10/2025, all'esito della quale veniva definita mediante sentenza a verbale, ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c.

4. Ciò premesso, atteso che alcuna contestazione è stata mossa con riguardo alla tempestività dell'impugnativa ai sensi dell'art. 1137 c.c. [questione che, trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15131 del 28/11/2001; nello stesso senso anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9667 del 17/06/2003 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8216 del 20/04/2005)] e che, dunque, non sorgono profili pregiudiziali ostativi all'esame nel merito della controversia, deve rilevarsi la fondatezza del primo motivo di doglianza, attinente alla violazione dell'art. 1130 *bis* c.c., il che, in applicazione del principio della ragione più liquida, consente di delibare il ricorso con assorbimento di ogni ulteriore profilo.

5. A titolo di premessa, occorre rilevare come la riforma attuata con legge dell'11 dicembre 2012, n. 220 ha reso complessa ed articolata la gestione contabile del condominio, arricchendo la redazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130-bis cod. civ. (di fatto assimilabile ad un bilancio) con dettagli tecnico-contabili ritenuti necessari per la veritiera e trasparente registrazione degli accadimenti economico-finanziari riguardanti il condominio.

5.1. Le norme di riferimento (artt. 1129, 1130, 1130-bis c.c.) consentono di identificare i principali elaborati contabili che contribuiscono alla costruzione del rendiconto.

In particolare, l'art. 1130 cod. civ., norma generale, annovera, tra la documentazione più significativa: il registro di anagrafe condominiale (contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento: art. 1130, n. 6); il registro di contabilità, ove sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita (art. 1130, comma 1, n. 7); la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condòmini, sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio (art. 1130, comma 1, n. 8); lo stato dei



pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso (art. 1130, n. 9); il rendiconto condominiale annuale della gestione (art. 1130, n. 10).

L'art. 1130-bis cod. civ., invece, si pone in un rapporto di specialità rispetto alla norma precedente, le disposizioni ivi contenute si concentrano e sintetizzano la documentazione contabile (in parte anticipata dall'art. 1130 cod. civ.: è il caso sia del registro di contabilità, sia del rendiconto condominiale: art. 1130, rispettivamente nn. 7 e 10) che costituisce parte integrante ed indispensabile del rendiconto condominiale annuale, costituito dal registro di contabilità, riepilogo finanziario, nota sintetica esplicativa della gestione.

Ciò che la legge impone all'amministratore è, dunque, lo svolgimento e restituzione ai condòmini delle attività gestionali indicate nell'art. 1130, nn. 6-10, cod. civ. e, in particolare, per quel che qui rileva, la tenuta di un'unica rendicontazione annuale composta da tre diversi elaborati tecnici, ciascuno avente funzioni gestionali diverse:

- a) un prospetto (registro di contabilità, o libro di cassa, o registro cronologico delle entrate e delle uscite), che deve evidenziare i vari movimenti di entrata e di uscita di cassa, in maniera analitica ed in sequenza cronologica in rispetto del loro accadimento, in modo da poter consentire ai condòmini amministrati un'accurata verifica in ordine alla rispondenza delle entrate e delle uscite rispettivamente con le quote incassate da ogni singolo condòmino e con le spese pagate ai fornitori;
- b) un diverso prospetto (riepilogo finanziario, o stato patrimoniale) che puntualizzi e riepiloghi il complesso di informazioni circa lo stato degli elementi dell'attivo e del passivo, tenendo conto anche delle gestioni pregresse, al fine di definire la consistenza patrimoniale del fabbricato e consentire il controllo della tenuta contabile, nel quale saranno pertanto riportate le quote condominiali non ancora rimosse (crediti) e gli impegni di spesa non evasi (debiti);
- c) una nota esplicativa (richiesta dall'art. 1130-bis), consistente in una relazione particolareggiata che espone i tratti più salienti caratterizzanti la gestione contabile, e le loro conseguenze, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.



5.2. In definitiva, il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-bis cod. civ., 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; nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione vanno riportati i dati inerenti alla situazione patrimoniale del condominio, con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 28257 del 09/10/2023).

5.3. 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 condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discendere - 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 (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 33038 del 2018).

Anche di recente è stato ribadito il principio per cui *“Il rendiconto condominiale, a norma dell' articolo 1130-bis del codice civile , 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 e alle relative manifestazioni finanziarie; nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione saranno riportati i dati inerenti alla situazione patrimoniale del condominio, con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Allorché il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, e i condòmini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discendere - indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa - l'annullabilità della*



5.4. Il tutto con la precisazione che, in applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma (che costituisce una specificazione del principio della correttezza e veridicità dell'informazione contabile e del principio di chiarezza), per la validità della deliberazione di approvazione del rendiconto condominiale non è necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo, piuttosto, sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condòmini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1370 del 18/01/2023).

5.5. In definitiva, affinché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137, comma 2, cod. civ., 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 cod. civ. discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio e i risultati 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 (Cass. n. 28257 del 2023, cit.).

6. In applicazione dei principi ermeneutici poc'anzi delineati, nel caso di specie deve dirsi senz'altro preclusa la realizzabilità dell'interesse alla conoscenza concreta degli elementi contabili reali, posto che non risulta allegata – né alla convocazione né al deliberato assembleare – la nota sintetica esplicativa della gestione, non si evince il criterio (per competenza o per cassa) adottato per la redazione del bilancio (al quale manca lo stato patrimoniale) né sono presenti il registro di contabilità e il riepilogo finanziario.



Le evidenziate carenze documentali, oltre che porsi in frontale contrasto col citato art. 1130 bis c.c., comportano un'indubbia opacità dei bilanci, tale da frustrare l'interesse alla correttezza e trasparenza dei relativi dati, interesse a sua volta funzionale a consentire ai singoli condomini una consapevole e informata (e dunque effettiva) partecipazione alla gestione condominiale.

Si impone, pertanto, in accoglimento del ricorso, l'annullamento, ai sensi dell'art. 1137 c.c., della delibera dell'assemblea dei condomini del 16/12/2023.

7. Venendo alle spese di lite, le stesse, in applicazione del principio di soccombenza, vanno poste a carico del resistente, e tanto nella misura liquidata, in dispositivo, facendo applicazione dei valori tabellari medi di cui al D.M. 55/2014, parametrati al *disputatum* (scaglione da € 1.101 a € 5.200), con esclusione della fase istruttoria, non svoltasi.

P.Q.M.

Il Tribunale di Potenza, definitivamente pronunciando sulle domande azionate nel procedimento avente n. 415/2025 R.G., ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. accoglie la domanda e, per l'effetto, annulla la delibera dell'assemblea dei condomini del 16/12/2023;

2. condanna parte resistente al pagamento delle spese di lite in favore dei ricorrenti, che si liquidano in € [REDACTED] per spese vive ed [REDACTED] per competenze legali, oltre iva cpa e rimborso per spese generali nella misura e sulle voci come per legge.

Potenza, 24/10/2025

Il Giudice

Dott. Generoso Valitutti

