



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 32474 del Ruolo Generale per l'anno 2021, trattenuta in decisione all'udienza del 17.5.2023 e vertente

TRA

██████ Anna, ██████ Ada, ██████ Teresa, ██████ Anna Maria, ██████ Laura, ██████ Donata e ██████ Pietro elettivamente domiciliati in Roma viale Bruno Buozzi n.47 presso lo studio dell'Avv. ██████ che li rappresenta e difende per delega in atti

- ATTORI -

E

**Condominio** ██████ - **Roma** in persona dell'amministratore p.t. elettivamente domiciliato in Roma via ██████ presso lo studio dell'avv. ██████ che lo rappresenta e difende per delega in atti

- CONVENUTO -

**Conclusioni:** all'udienza del 17.5.2023 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

**Svolgimento del processo**

Gli attori, proprietari di unità immobiliari facenti parte del Condominio Via ██████ in Roma, hanno impugnato le determinazioni assunte dall'assemblea condominiale nella data del 15 febbraio 2019 con specifico riguardo all'intervenuta approvazione con millesimi 333,15 del bilancio consuntivo ordinario relativo alla gestione 2017 assumendo, in primo luogo, la mancanza del *quorum* di cui l'articolo 1136 CC.

Hanno altresì sostenuto che lo stesso bilancio non fosse stato redatto secondo corretti criteri contabili enucleando nello specifico vizi concernenti le indicazioni delle poste attive di bilancio che sarebbero state rapportate ad incassi privi di documentazione o erroneamente imputati nonché poste passive affette da vizi contabili e di imputazione che sarebbero anche conseguenza dei conguagli passivi derivanti dai bilanci precedenti approvati con delibere per le quali era intervenuto l'annullamento giudiziale.

Hanno poi contestato l'addebito di spese di riscaldamento ai condomini distaccati nonché l'addebito a seguito di riparto per l'acqua calda o per millesimi anziché per consumo anche ai distaccati nonché l'inserimento nel bilancio 2017 di consumi di



acqua fredda relative alle gestioni 2014/2015 e 2015/2016 ed, ancora, la non corretta esposizione del rapporto debito credito con il condominio di [REDACTED]

Gli attori hanno altresì contestata le successive determinazioni assunte dall'assemblea del 20 giugno 2019 chiamata a ratificare l'approvazione del bilancio consuntivo ordinario relativo all'esercizio 2017 nonché ad approvare il consuntivo ordinario relativo all'esercizio 2018 ed il preventivo dell'esercizio relativo all'anno 2019 rilevando che tali documenti contabili sarebbero stati redatti ed approvati in violazione dell'articolo 1130 bis pc.

Hanno in particolare rilevato che tali bilanci non erano corredati dal registro della contabilità nel quale annotare in ordine cronologico i singoli movimenti in entrata ed in uscita, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione e dalla nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, oltre al libro cassa della gestione.

Quali ulteriori motivi di contestazione hanno rilevato che nessuno degli avanzi di cassa a fine esercizio sarebbe congruente con la somma dei saldi presenti nei conti correnti intestati al Condominio e che dall'esame dei movimenti risulterebbero pagamenti per uscite non contabilizzate e non approvate dall'assemblea ed addebiti non attinenti a spese condominiali.

Si è costituito il condominio assumendo che l'attuale Amministrazione Condominiale aveva ereditato dalle passate gestioni una situazione complessa e caratterizzata da plurime problematiche alle quali si stava tentando di porre rimedio e di non aver proceduto alla revisione contabile della documentazione condominiale degli ultimi anni stante la oggettiva impossibilità di procedere alla revisione di bilanci in parola in mancanza della documentazione necessaria non essendovi stato un rituale passaggio di consegne tra le precedenti amministrazioni condominiali e l'attuale. Ha altresì rappresentato che in tale contesto l'attuale Amministrazione Condominiale, stava operando la rivisitazione dei bilanci degli anni passati chiedendo anche ai condomini collaborazione sul punto, fornendo, da parte loro, le ricevute dei pagamenti effettuati ed interloquendo con i fornitori per far luce sulle esposizioni debitorie del Condominio.

Espletato un approfondimento tecnico la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni come da ultimo precisate.

### **Motivi della Decisione**

E' preliminarmente da rilevare che, come più volte evidenziato, anche sulla scorta di noti arresti della Suprema Corte, non si ritiene che il bilancio debba essere redatto in forma rigorosa posto che non trovano diretta applicazione, nella materia condominiale, le norme prescritte per i bilanci delle società.

Pur tuttavia, per essere valido, il rendiconto deve essere privo di vizi intrinseci e deve essere accompagnato dalla documentazione che giustifichi le spese sostenute. Inoltre, deve essere intellegibile, onde consentire ai condomini (i quali generalmente non hanno conoscenze approfondite sul come un bilancio debba essere formato e 'letto') di poter controllare le voci di entrata e di spesa anche con riferimento alla specificità delle partite atteso che tale ultimo requisito, come si desume dagli artt. 263 e 264 c.p.c. che prevedono disposizioni applicabili anche al rendiconto sostanziale, costituisce il presupposto fondamentale perché possano essere contestate, appunto, le singole partite.

Invero, il rendiconto che viene portato all'approvazione dell'assemblea non è un mero documento contabile contenente una serie di addendi, ma un atto con il quale l'obbligato giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti sì che vi sono delle regole



minime che debbono essere rispettate. Ed il bilancio o meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale, non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione.

La mancata applicazione del criterio di cassa (Cass. 10153/11) è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere, il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non si evidenzia la reale situazione contabile.

Pertanto, laddove l'assemblea abbia approvato un consuntivo (che deve essere, come detto, un bilancio di 'cassa') che non sia improntato a tali criteri e violi, quindi, i diritti dei condòmini lo stesso ben potrà essere dichiarato illegittimo (Cass. 10153/11). Il criterio di cassa, in base al quale vengono indicate le spese e le entrate effettive per il periodo di competenza, consente infatti di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune.

Inoltre, con il bilancio, devono sempre essere indicati (con possibilità di facile riscontro documentale) la situazione patrimoniale del condominio e gli eventuali residui attivi e passivi, l'esistenza e l'ammontare di fondi di riserva obbligatori (ad esempio l'accantonamento per il trattamento di fine rapporto del portiere) o deliberati dall'assemblea per particolari motivi (ad esempio fondo di cassa straordinario).

Ovviamente la situazione patrimoniale deve rispettare il prospetto approvato nella gestione precedente onde verificare la possibilità di un'eventuale 'scomparsa' di somme di danaro. Il criterio di cassa consente altresì di fare un raffronto tra le spese sostenute ed i movimenti del conto corrente bancario intestato al Condominio; a ciascuna voce di spesa deve corrispondere un prelievo diretto a mezzo assegno o bonifico sul/dal conto corrente condominiale.

Inoltre, per consentire ai condomini di apprezzare e valutare il bilancio, l'amministratore dovrà indicare ed inviare ad ogni condomino un elenco delle spese sostenute (con data e causale dell'importo) già diviso per categorie secondo il criterio di ripartizione (come spese generali, acqua riscaldamento, ecc.), l'indicazione delle quote incassate dai condomini e quelle ancora da incassare, l'indicazione delle spese ancora da sostenere, le eventuali rimanenze attive (fondi, combustibile ed altro) ed il piano di riparto che indichi per ogni condomino e per ogni categoria di spesa il criterio di riparto e la quota a suo carico.

tali modalità di predisposizione del bilancio sono previste anche dal legislatore con il novellato art 1130 bis cc onde la mancanza di tali indicazioni, che conferiscono certezza e chiarezza al bilancio determina l'illegittimità del bilancio stesso che si estende alla delibera che l'approvi e che sia oggetto di contestazione.

E' quindi da rilevare che, con specifico riguardo alla controversia in esame l'esperto nominato in questa sede - le cui conclusioni possono essere poste a fondamento della decisione perché costituiscono il risultato di accurati accertamenti e sono immuni da contraddizioni ed altri vizi logici nonché conformi ai dati documentali da cui scaturiscono - ha constatato le seguenti anomalie con riguardo alla *gestione ordinaria 1/1/2017-31/12/2017*”:

- il totale conguaglio pari ad euro 188.572,02 indicato nel prospetto contabile denominato *“ripartizione gestione ordinaria: es. 2017”* è diverso dal totale dei crediti verso condomini (conguagli da incassare) pari ad euro 195.307,17 indicati nel



prospetto contabile denominato “*situazione patrimoniale gestione ordinaria: es. 2017*”;

- il totale delle spese sostenute, indicato nel prospetto contabile denominato “*riepilogo di cassa gestione ordinaria – esercizio: 2017*” è pari a euro 236.309,22 ed è diverso dal totale spese;
- il totale delle spese sostenute, indicato nel prospetto contabile denominato “*riepilogo di cassa gestione ordinaria – esercizio: 2017*” è pari a euro 236.309,22 ed è diverso dal totale spese consuntivo euro 337.726,06 indicato nel prospetto contabile denominato “*consuntivo: gestione ordinaria: es 2017 dal 1/1/17 al 31/12/17*”;
- tra le voci di spesa indicate complessivamente in totale spese consuntivo euro 337.726,06 nel prospetto contabile denominato “*totale elenco delle operazioni (per tabella mill.) gestione ordinaria es. 2017*” sono state accertate n. 69 registrazioni contabili riferibili ad asseriti pagamenti di competenza ante 1/1/2017, per complessivi euro 23.116,88.

Ne deriva che, il “*rendiconto di gestione ordinaria di condominio 1/1/2017-31/12/2017*” non è stato redatto nel rispetto del principio di competenza.

L’esperto ha altresì constatato che tra le voci di spesa indicate complessivamente in totale spese consuntivo euro 337.726,06 nel prospetto contabile denominato “*totale elenco delle operazioni (per tabella mill.) gestione ordinaria es. 2017*” sono state accertate n. 40 registrazioni contabili riferibili ad asseriti pagamenti effettuati post 31/12/2017, per complessivi euro 38.429,95 e che tra le voci di spesa indicate complessivamente in totale spese consuntivo euro 337.726,06 nel prospetto contabile denominato “*totale elenco delle operazioni (per tabella mill.) gestione ordinaria es. 2017*” sono state accertate n. 5 registrazioni contabili riferibili ad asseriti pagamenti effettuati ante 1/1/2017, per complessivi euro 9.686,13;

Inoltre, tra le voci indicate nel prospetto contabile denominato “*totale elenco delle operazioni (per tabella mill.) gestione ordinaria es. 2017*” di euro 358.478,57 sono state accertate n. 91 registrazioni contabili riferibili ad asseriti debiti, per complessivi euro 160.652,16 e che tra le voci indicate nel prospetto contabile denominato “*totale elenco delle operazioni (per tabella mill.) gestione ordinaria es. 2017*” di euro 358.478,57 sono state accertate le seguenti n. 5 registrazioni contabili riferibili ad asserite entrate, per complessivi euro 41.799,45.

Ne deriva pertanto, che il “*rendiconto di gestione ordinaria di condominio 1/1/2017-31/12/2017*” non è stato redatto nel rispetto del principio di cassa.

Oltre alle anomalie sopra rappresentate relative alle incoerenze dei dati indicati nei citati prospetti contabili, il consulente ha evidenziato che, con riguardo al “*rendiconto di gestione ordinaria di condominio 1/1/2017-31/12/2017*”, non sono risultati allegati allo stesso i due documenti obbligatori per il codice civile, che avrebbero dovuto corredare il citato rendiconto, quali il registro della contabilità dall’1.1.2017 al 31.12.2017, nel quale annotare in ordine cronologico i singoli movimenti in entrata ed in uscita, entro trenta giorni da quello dell’effettuazione e la nota sintetica esplicativa della gestione dall’1.1.2017 al 31.12.2017, con l’indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Ha infine rilevato che nel prospetto contabile denominato “*gestione ordinaria es. 2017 elenco delle operazioni per tabella mill.*”, vengono indicate anche alcune voci di natura straordinaria e che il **TOTALE dei saldi al 31.12.2017 del conto corrente bancario n. 35526820 di euro 18.986,34 e del conto corrente postale n. 39260005 di euro 10.073,00 (all. 28 p. 65) pari a complessivi euro 29.059,34 è diverso**



dall'avanzo di cassa di euro 144.216,31 indicato nel prospetto contabile denominato "riepilogo di cassa gestione ordinaria: es. 2017".

Con riguardo al rendiconto consuntivo 2018 sono emerse le seguenti anomalie contabili:

-Il saldo iniziale di cassa, indicato nel prospetto contabile denominato "riepilogo di cassa gestione ordinaria – esercizio: 2018" è pari a euro 295.618,58 ed è diverso dall' avanzo di cassa euro 144.216,31 indicato nel prospetto contabile denominato "riepilogo di cassa gestione ordinaria – esercizio: 2017":

- il totale conguaglio pari ad euro 218.689,37 indicato nel prospetto contabile denominato "ripartizione gestione ordinaria: es. 2018 dal 1/1/2018-31/12/2018" (sub 2) è diverso dal totale dei crediti verso condomini (conguagli da incassare) pari ad euro 243.133,67 indicati nel prospetto contabile denominato "situazione patrimoniale gestione ordinaria: es. 2018 dal 1/1/2018-31/12/2018" (sub 4);

- il totale delle spese sostenute, indicato nel prospetto contabile denominato "riepilogo di cassa gestione ordinaria – esercizio: 2018" è pari a euro 245.291,41 ed è diverso dal totale spese consuntivo euro 279.801,44 indicato nel prospetto contabile denominato "consuntivo: gestione ordinaria: es 2018 dal 1/1/18 al 31/12/18" e diverso dal totale elenco delle operazioni per tabella mill. euro 316.552,53 indicato nel prospetto contabile denominato "gestione ordinaria es. 2018 elenco delle operazioni per tabella mill.";

- tra le voci di spesa indicate complessivamente in totale elenco delle operazioni euro 316.552,53 nel prospetto contabile denominato "gestione ordinaria es. 2018 elenco delle operazioni per tabella mill." sono state accertate n. 77 registrazioni contabili riferibili ad asseriti pagamenti di competenza ante 1/1/2018, per complessivi euro 19.539,01.

Ne deriva pertanto, che il "rendiconto di gestione ordinaria di condominio 1/1/2018-31/12/2018" di cui è causa non è stato redatto nel rispetto del principio di competenza.

E' stato altresì constatato che tra le voci di spesa indicate complessivamente in totale spese consuntivo euro 316.552,53 nel prospetto contabile denominato "totale elenco delle operazioni (per tabella mill.) gestione ordinaria es. 2018" sono state accertate le seguenti n. 27 registrazioni contabili riferibili ad asseriti pagamenti effettuati post 31/12/2018, per complessivi euro 1.201,72 e che tra le voci di spesa indicate complessivamente in totale spese consuntivo euro 316.552,53 nel prospetto contabile denominato "totale elenco delle operazioni (per tabella mill.) gestione ordinaria es. 2018" ( sono state accertate le seguenti n. 13 registrazioni contabili riferibili ad asseriti pagamenti effettuati ante 1/1/2018, per complessivi euro 115.648,02.

Il consulente ha poi verificato che tra le voci indicate nel prospetto contabile denominato "totale elenco delle operazioni (per tabella mill.) gestione ordinaria es. 2018 di euro 316.552,53 sono state accertate n. 152 registrazioni contabili riferibili ad asseriti debiti, per complessivi euro 82.067,01 e che tra le voci indicate nel prospetto contabile denominato "totale elenco delle operazioni (per tabella mill.) gestione ordinaria es. 2018" di euro 316.552,53 sono state accertate le seguenti n. 2 registrazioni contabili riferibili ad asserite entrate, per complessivi euro 10.805,89;

Oltre alle anomalie sopra rappresentate relative alle incoerenze dei dati indicati nei citati prospetti contabili, è stato rilevato che:

- per il "rendiconto di gestione ordinaria di condominio 1/1/2018-31/12/2018", non sono stati allegati allo stesso i due documenti obbligatori per il codice civile, che



avrebbero dovuto corredare il citato rendiconto, il registro della contabilità dall'1.1.2018 al 31.12.2018, nel quale annotare in ordine cronologico i singoli movimenti in entrata ed in uscita, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione e la nota sintetica esplicativa della gestione dall'1.1.2018 al 31.12.2018, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

- nel prospetto contabile denominato "*gestione ordinaria es. 2018 elenco delle operazioni per tabella mill.*" (sub. 5), vengono indicate anche alcune voci di natura straordinaria:

- il totale dei saldi al 31.12.2018 del conto corrente bancario n. 35526820 di euro 1.044,37 (all. 39 p. 78) e del conto corrente postale n. 3926005 di euro 20.345,08 (all. 28 p. 150) pari a complessivi euro 21.389,45 è diverso dall'avanzo di cassa di euro 240.188,59 indicato nel prospetto contabile denominato "*riepilogo di cassa gestione ordinaria: es. 2018*".

Con riguardo, infine, al preventivo relativo alla gestione anno 2019 è stata constatata l'esistenza di un mero prospetto contabile del 29.5.2019 a firma dell'amministratore p.t. sig.ra Sandra Cardarelli, denominato "*preventivo gestione ordinaria: es. 2019 dal 1/01/2019-31/12/2019*" con descrizione delle spese, riportante il totale spese preventivo euro 281.170,10 privo del piano di ripartizione.

Ne deriva la fondatezza delle contestate criticità dei bilanci come approvati con le deliberazioni in questa sede impugnate.

Non appare del resto superfluo rilevare al riguardo che lo stesso condominio - pur rilevando nelle proprie difese rilevanti carenze derivanti dalla incompletezza di documentazione contabile - ha comunque provveduto a presentare ed approvare i bilanci in questa sede contestati.

Le spese, incluse quelle relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio, seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. Le spese riconosciute in favore degli attori sono da distrarsi in favore dell'avvocato Gianna Valeri dichiaratasi antistataria.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria domanda, eccezione, deduzione ed istanza, così provvede:

- 1) annulla le deliberazioni assunta dall'assemblea del Condominio nelle adunanze del 15 febbraio 2019 e del 20 giugno 2019, con specifico riguardo alla intervenuta approvazione del bilancio consuntivo ordinario relativo alla gestione 2017, al consuntivo ordinario relativo all'esercizio 2018 ed al preventivo dell'esercizio relativo all'anno 2019;
- 2) condanna il Condominio [REDACTED] in Roma al pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio nonché delle ulteriori spese di lite in favore di [REDACTED] Anna, [REDACTED] Ada, [REDACTED] Teresa, [REDACTED] Anna Maria, [REDACTED] Laura, [REDACTED] Donata e [REDACTED] Pietro che si liquidano in euro 580,00 per spese ed in euro 3.972,00 per compensi, oltre accessori come per legge. Le spese riconosciute in favore degli attori sono da distrarsi in favore dell'avvocato [REDACTED] dichiaratasi antistataria.

Così deciso in Roma il 05/10/2023

IL GIUDICE  
(Lorenzo Pontecorvo)

