

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA – QUINTA SEZIONE CIVILE

In composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo,

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. [REDACTED] del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2018, vertente tra

[REDACTED]

ATTORI

e

[REDACTED]

[REDACTED]

CONVENUTO

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

[REDACTED] e [REDACTED] hanno impugnato due delibere assembleari adottate in data 4.12.2017 dal condominio [REDACTED] sito in [REDACTED], Roma, aventi ad oggetto – rispettivamente – l'approvazione del rendiconto della gestione per l'anno 2016 e l'esecuzione di lavori inerenti ad una strada condominiale.

Hanno in particolare dedotto, con riguardo all'illegittimità della prima delibera, quanto segue:

1. l'approvazione del bilancio consuntivo 2016 è intervenuta senza che fosse stata fornita ai condomini la bozza definitiva;

2. nel bilancio non emergono gli importi da loro versati in adempimento del contratto 25 luglio 2014, con le modifiche apportate dal successivo accordo transattivo 21 settembre 2016;
3. non emergono i pagamenti effettuati o comunque dovuti da terzi estranei al condominio ([REDACTED]), ed altresì non emergono le somme da questi dovute;
4. il riparto, con riferimento alle spese per la gestione del cancello, non tiene conto del fatto che alcuni condomini si sono accollati l'onere delle spese dovute da un terzo estraneo al condominio ([REDACTED]) relative all'impianto di motorizzazione del cancello;
5. le spese relative all'impianto del citofono risultano ripartite per dodici, laddove i beneficiari sono tredici (l'impianto serve anche l'immobile di [REDACTED], che ad oggi non fa parte del condominio);
6. in relazione all'importo di *euro 5.232,00* (fondo morosità [REDACTED]) non emerge né la causale di tale voce, né la specifica dei versamenti conseguenti, né è chiarita la conseguente ripartizione;
7. in relazione alla ripartizione dei consumi di energia elettricità per il pozzo, la ripartizione è effettuata in maniera difforme rispetto a quanto deciso dal condominio nell'assemblea del 24 luglio 2017, nella quale è stato deliberato di suddividere i costi, per il solo anno 2016, in misura eguale tra tutti i condomini;

8. non emergono gli importi relativi alla vendita ad alcuni condomini di attrezzi condominiali, che non sono da tempo più a disposizione del condominio;
9. non emergono i fondi cassa nel tempo versati, la loro imputazione e la loro eventuale restituzione;
10. non emerge l'accredito della quota relativa ad un rimborso dell'[REDACTED], pari all'importo di ca. *euro 3.500,00*;
11. i criteri di ripartizione sono diversi rispetto a quelli previsti dal regolamento condominiale e, per quanto concerne i terzi, dall'allegata sentenza di questo tribunale, ed agli attori non risulta essere mai intervenuta una delibera che, all'unanimità, abbia modificato tali criteri.

Gli attori hanno poi unicamente dedotto – con riguardo invece all'illegittimità della delibera inerente all'approvazione dei lavori sulla strada – che tale argomento non era inserito all'ordine del giorno.

Hanno pertanto concluso chiedendo la declaratoria della nullità, o comunque l'annullamento, delle due delibere impugnate.

Gli attori – sotto altro profilo – si dolgono dell'inadempimento da parte del condominio all'obbligo di effettuare l'allaccio della condotta del gas al loro appartamento entro la data del 6.10.2016 – assunto con accordo transattivo stipulato in data 21.9.2016 – ed effettivamente perfezionato solo successivamente in data 29.8.2017.

Tale inadempimento – nell’assunto – ha cagionato un danno agli odierni attori costituito:

- a) dai maggiori costi di consumo sostenuti nel periodo dal 6 ottobre 2016 al 29 agosto 2017;
- b) dal pagamento dell’importo di *euro 366,00* sostenuto per la certificazione inerente all’allaccio;
- c) dal pagamento dell’importo *euro 511,90* relativo al ripristino del prato;
- d) dal pagamento dell’importo *euro 186,55* addebitate dall’[REDACTED] per l’allaccio.

Hanno pertanto concluso chiedendo anche il risarcimento del danno pari ad *euro 1.064,45*, per i profili sub b), c), d), e pari alla somma da accertarsi all’esito della verifica tecnica dei consumi per ciò che attiene al profilo sub a).

Il condominio – nel costituirsi – ha contestato la fondatezza dell’impugnazione relativamente ad entrambe le delibere.

Ha inoltre opposto – con riguardo alla domanda di risarcimento del danno derivante dal ritardo nell’allaccio delle condutture del gas all’immobile degli attori – la non imputabilità dell’inadempimento, essendo quest’ultimo semmai riferibile esclusivamente alla negligenza di [REDACTED] nell’evasione della richiesta di intervento tempestivamente inoltrata.

Ha pertanto concluso per il rigetto di tutte le domande.

A seguito di deposito delle memorie di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c. e di esperimento di due consulenze tecniche d'ufficio, la causa è stata rinviata per precisazione delle conclusioni e trattenuta in decisione all'udienza del 17.5.2022.

Il giudicante – sulla base di tali premesse – osserva quanto segue.

La delibera di approvazione del bilancio consuntivo dell'anno 2016 deve essere annullata poiché – come accertato dal c.t.u. [REDACTED] nella seconda consulenza tecnica – la gestione contabile del condominio appare deficitaria a tal punto da inficiare la perfetta intellegibilità del bilancio consuntivo.

Si rammenta infatti che, sebbene la giurisprudenza escluda che il bilancio di un condominio debba essere redatto in forma rigorosa (posto che non trovano diretta applicazione, nella materia condominiale, le norme prescritte per i bilanci delle società), il rendiconto deve possedere i requisiti basilari della chiarezza (comprensibilità per tutti i destinatari, trasparenza nel processo di formazione sostanziale e di rappresentazione formale), correttezza (rispettare i principi fondamentali della tecnica contabile) e veridicità (riportare le esatte quantità oggettive e, se del caso, stime attendibili).

Si è particolarmente segnalata, in giurisprudenza, l'esigenza che il rendiconto sia 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 (cfr. sentenza di questo Tribunale n. [REDACTED]/2020).

In base alla disposizione dell'art. 1130 bis cod. civ. il rendiconto si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario e di una nota sintetica esplicativa della gestione, con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. Sulla scorta di tali condivisibili premesse, si deve rilevare che il bilancio consuntivo approvato è permeato nella sua interezza (specialmente con riguardo alla situazione debitoria/creditoria) – nonché con riguardo al merito dei dedotti profili di illegittimità – da una evidente scarsa intellegibilità.

Il c.t.u. ha infatti avuto modo di accertare – con specifico riferimento al profilo sub. 2 – che *“il bilancio pare mancare di chiarezza espositiva su questo punto ed in generale sulla situazione debitoria/creditoria condominiale complessiva in quanto a parte la annotazione della restituzione del fondo transazione [REDACTED] (...) non viene fornita né in tal bilancio del 2016 né dal precedente del 2015 una chiara evidenziazione delle somme versate a riguardo”* (pag. 14).

Anche in relazione al profilo sub. 6, il perito ha relazionato che *“Pertanto, in mancanza di chiarezza espositiva su questo punto ed in generale sulla situazione debitoria/creditoria condominiale complessiva è altamente auspicabile come già riferito una revisione contabile complessiva che faccia luce in merito ma che sia assistita dalla piena disponibilità del condominio sia in entrata che in uscita e che si consiglia di svolgere sino ad un data quanto più prossima all'attualità”* (pag. 16).

A tali carenze informative deve necessariamente aggiungersi la completa omissione della nota sintetica esplicativa nella presentazione ed approvazione del bilancio.

Tale circostanza è stata accertata dal perito: *“Certamente non è presente nota sintetica esplicativa della gestione con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.”* (pag. 19).

Si rammenta infatti che – in base alla disposizione dell’art. 1130 bis cod. civ. introdotto con la riforma del 2012 – il rendiconto si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario e di una nota sintetica esplicativa della gestione, con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

La nota esplicativa ha la finalità di descrivere sinteticamente l’intera gestione annuale dando conto non solo dei rapporti in corso ma anche delle questioni pendenti commentando le questioni più rilevanti nonché quelle oggetto delle variazioni più evidenti (rispetto al precedente esercizio) rappresentando gli accadimenti di particolare importanza per i loro riflessi patrimoniali (sentenza di questo Tribunale n. [REDACTED]/2021).

Laddove, quindi, il rendiconto presentato per l’approvazione non sia composto da rendiconto, registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa – parti inscindibili di esso – ed i condomini non siano perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto alle entrate, spese e fondi disponibili ne discende l’annullabilità della delibera assembleare di approvazione (Cass. n. 33038/18).

La scarsa intellegibilità del rendiconto consuntivo – in linea generale ed anche con riferimento almeno ad una parte dei singoli profili specificamente dedotti da parte

attrice – concorrono a fondare il giudizio di fondatezza dell'impugnazione, di talché la delibera deve essere annullata.

L'impugnazione della delibera inerente all'approvazione dei lavori sulla strada condominiale – diversamente – deve essere rigettata.

Nel corso dell'assemblea del 4.12.2017 – sebbene l'argomento non fosse specificamente inserito all'ordine del giorno – non risulta che gli attori abbiano sollevata alcuna contestazione al riguardo, emergendo dal punto c) del verbale esclusivamente che *“in relazione alla finitura della strada, in base alle indicazioni fornite dalla ditta, l'assemblea a maggioranza, con l'astensione dei condomini [REDACTED] e [REDACTED], decide per la prima opzione del preventivo n. 15 del 15.11.2017”* (doc. 8 – all. a) atto di citazione).

Sul punto è dirimente il consolidato orientamento della Corte di Cassazione secondo il quale *“L'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale, non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede l'irregolarità della convocazione”* (così, fra le altre, Cass. n. 24456/2019).

Con riferimento infine alla domanda risarcitoria inerente al dedotto inadempimento del condominio nella realizzazione dell'allaccio delle condutture del gas all'immobile degli attori entro la data del 6.10.2016 – in conformità al punto n. 3 dell'accordo transattivo stipulato in data 21.9.2016 – deve essere rilevato che l'allaccio è effettivamente avvenuto solo in data 29.8.2017 ed il ritardo è pacificamente riconosciuto dal condominio.

L'ecceputa assenza di responsabilità in capo al condominio (obbligato in forza dell'atto transattivo) – stante il dedotto ritardo imputabile ad [REDACTED] (concretamente deputata alla realizzazione dell'allaccio) – appare contraddetta dalla regola generale fissata in materia nell'art. 1228 cod. civ. (*“Salva diversa volontà delle parti, il debitore che nell'adempimento dell'obbligazione si vale dell'opera di terzi, risponde anche dei fatti dolosi o colposi di costoro”*).

Considerate circostanze pacifiche l'attivazione del condominio nei termini dell'accordo transattivo (entro il 6 ottobre) nonché l'ausilio di [REDACTED] nella realizzazione dell'opera, deve trovare applicazione il consolidato principio secondo cui *“In tema di responsabilità del debitore per fatto degli ausiliari, l'inadempimento del terzo, del quale il contraente si avvalga per svolgere l'incarico, non costituisce di per sé giusta causa di esonero da responsabilità del contraente stesso, in quanto, ai sensi dell'art. 1228 cod. civ., questi è responsabile della scelta compiuta e risponde anche del fatto doloso o colposo dei suoi ausiliari, salvo che possa dimostrare il caso fortuito o la forza maggiore, anche con riguardo al comportamento dell'ausiliario; tuttavia la colpa di quest'ultimo potrà fondare un'azione di regresso del contraente nei suoi confronti”* (Cass. n. 6053/2010).

Pertanto, nel rapporto principale deve rimanere ferma la responsabilità del condominio per il ritardo di [REDACTED] in ragione dell'omessa deduzione di eventuali cause di esonero, mentre i rapporti interni inerenti alla riferibilità dell'inadempimento alla responsabilità esclusiva del condominio ovvero alla eventuale responsabilità colposa della terza incaricata potranno essere eventualmente

oggetto di autonomo accertamento (non essendo stata quest'ultima chiamata nel presente giudizio).

In merito alla misura del risarcimento – oggetto di specifico quesito al consulente – questi ha dato atto del criterio utilizzato (*“Si è determinato infatti il costo unitario e totale sostenuto per i consumi sostenuti con il fornitore precedente e poi si è raffrontato con il costo medio (desunto dalle fatture poi pervenute e pagate) che si sarebbe alternativamente potuto sostenere”*: pag. 19), giungendo incontestatamente alla quantificazione di un danno complessivo pari ad euro 2.730,00 come da tabella allegata alla perizia.

Per quanto attiene, invece, alle spese connesse al materiale allaccio del gas, quantificate dal perito in euro 877,90 (di cui euro 146,40 per spese ripristino prato, euro 365,50 per le piante e accessori, euro 366,00 per certificazione allaccio), se ne deve rilevare la totale neutralità con riferimento al ritardo, il cui ammontare sarebbe stato il medesimo in caso di puntuale adempimento, di talchè non può ravvisarsi alcun danno.

Le spese del presente giudizio – liquidate d'ufficio ex. d.m. 55/2014 – devono seguire la prevalente soccombenza del condominio convenuto.

**P.Q.M.**

definitivamente pronunciando,

annulla la delibera in data 4.12.2017 avente ad oggetto l'approvazione del bilancio consuntivo 2016;

rigetta l'impugnazione della delibera in pari data avente ad oggetto l'approvazione dei lavori sulla strada condominiale;

accoglie parzialmente la contestuale domanda risarcitoria e – per l'effetto – condanna il condominio convenuto al risarcimento del danno in favore degli attori nella misura di *euro 2.730,00*, oltre interessi legali a decorrere dalla domanda;

condanna il condominio convenuto al rimborso delle spese di lite, liquidate in *euro 4.000,00* per compensi, oltre rimborso forfetario del 15%, *euro 545,00* per spese vive, Iva e Cassa come per legge;

pone definitivamente a carico del condominio convenuto – nella misura già liquidata – le spese di c.t.u..

12.10.2022

IL GIUDICE