

Tribunale Napoli sez. IV, 24/08/2025, n.7714

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Preliminarmente questo Giudice d'atto di redigere la presente sentenza secondo il disposto di cui all'art. 135 c.p.c. e 118 disp. Att. c.p.c. come novellati dalla l. n. 69/2009, secondo cui la sentenza contiene "la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione".

Con atto di citazione, ritualmente notificato via pec in data 25/11/2021, Parte_1, premesso di essere condomino del fabbricato sito in Napoli, Controparte_1 e di aver ricoperto per il medesimo CP_1 la carica di amministratore dal 26/05/2015 all'8/01/2020, ha adito l'intestato Tribunale al fine di ottenere la declaratoria di nullità /annullabilità del capo n. 1 della delibera assembleare assunta in data .. con cui sono stati approvati i bilanci consuntivi per gli anni 2016, 2017, 2018, 2019 relativi alla gestione Pt_1, ma revisionati dall'amministratore entrante, e 2020 relativi alla gestione dell'amministratore subentrante, CP_2 stante il mancato rispetto dei principi contabili di redazione dei bilanci di cui all'art. 1130 bis c.p.c., nonché dei principi di chiarezza e precisione, vinte le spese di lite.

In data .. si è costituito in giudizio Controparte_1 .. il impugnando l'avversa pretesa ed insistendo per il rigetto della stessa in quanto infondata. Nello specifico ha sostenuto che la difesa dell'Ente di gestione che la redazione del bilancio è stata redatta osservando le regole dell'art.1130 bis c.c. (cfr. pag. 3 comparsa di costituzione e risposta). Ha, poi, proposto domanda riconvenzionale al fine di ottenere la condanna dell'attore alla restituzione e/o comunque alla reintegrazione della differenza di cassa risultate dai bilanci approvati pari ad € 29.543,57, vinte le spese di lite.

Con provvedimento reso in data .. la scrivente ha autorizzato la richiesta di parte attrice, in conseguenza della domanda riconvenzionale spiegata dal CP_1 convenuto, di chiamata in causa della Reale Mutua di Ass.ni in forza della polizza n. .., per essere dalla stessa tenuto indenne nella denegata ipotesi di accoglimento della predetta domanda.

La compagnia assicuratrice si è, quindi, costituita in giudizio in data 1/02/2023 eccependo l'inoperatività della garanzia assicurativa e l'inefficacia dell'assicurazione con riferimento al sinistro dedotto in lite per i presunti ammacchi di cassa (cfr. pag. 4 comparsa di costituzione e risposta). Nello specifico la compagnia assicuratrice ha dedotto, in primo luogo, che la polizza assicurativa era stata stipulata dal Pt_1 in relazione all'attività di commercialista mentre nel caso in esame gli addebiti mossi allo stesso erano inerenti la sua attività di amministratore per il Controparte_1 ..nonché l'inoperatività della predetta assicurazione, ai sensi dell'art. 1900 c.c., in relazione a comportamenti dolosi asseritamente posti in essere dall'assicurato.

Ha, quindi, insistito per il rigetto della domanda di manleva, vinte le spese di lite.

La causa, istruita con ctu contabile, all'udienza del 15/07/2025 Ã stata riservata in decisione, previa rinuncia delle parti alla concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Tanto premesso in fatto, in primo luogo, ai fini che occupano, compete a chi scrive la qualificazione della domanda proposta (azione di nullitÃ e/o azione di annullamento) sulla base del vizio dedotto.

È noto che, secondo l'orientamento pacifico della Suprema Corte (cfr. Cass. S.U. 4806 del 7.03.2005; Cass. S.U Sez. U n. 9839 del 4/04/2021): "In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullitÃ , deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico " dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 cod. civ."

La categoria della nullitÃ , attenendo a quei vizi talmente radicali da privare la deliberazione di cittadinanza nel mondo giuridico, ha, quindi, carattere residuale rispetto alla generale categoria della annullabilitÃ .

Alla stregua di detti principi, dunque, va affermato che l'azione promossa dall'attore debba qualificarsi quale azione di annullamento avendo il Pt_1 dedotto la violazione, nella redazione dei bilanci approvati con delibera del 23/06/2021, dei principi contabili di cui all'art. 1130 bis c.c.

CiÃ² posto va dichiarata la procedibilitÃ della domanda per aver l'attore tempestivamente avviato la procedura di mediazione obbligatoria conclusasi, poi, con verbale negativo del 28/10/2021 (cfr. all. atto di citazione) Inoltre, la domanda proposta risulta anche ammissibile in quanto tempestivamente proposta: infatti, a seguito del verbale negativo di mediazione, il condomino Pt_1 ha proposto, nel rispetto del termine di giorni 30 di cui all'art. 1137 c.c., azione giudiziaria volta all'accertamento dell'illegittimitÃ della delibera in questione (notifica del 25/11/2021).

Nel merito la domanda principale Ã fondata e merita accoglimento per le ragioni di seguito esposte.

Va premesso, in termini generali, che fra gli obblighi principali dell'amministratore di condominio, il quale ricopre un ufficio di diritto privato, oggettivamente orientato alla tutela del complesso degli interessi condominiali ed assimilabile al mandato con rappresentanza (cfr. Cass.

Civ., sent. n. 10815 del 16.08.2000; Cass. civ., sent. n. 1286 del 12.02.1997), vi Ã quello di rendiconto di cui all'art. 1713 c.c.

Il rendiconto rappresenta il fulcro della gestione condominiale e risponde all'esigenza di porre i condomini in grado di sapere come effettivamente Ã stato speso il denaro da loro versato.

Nella redazione del rendiconto, quindi, devono essere rispettate delle regole minime e necessarie di chiarezza ed intellegibilit  .

Se Ã pur vero, infatti, che non Ã necessario, ai fini della validit  dell'approvazione del rendiconto, che le singole voci di entrata e di spesa, con relativa ripartizione, siano trascritte nel verbale di assemblea, ovvero che esse siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa - posto che rientra tra i poteri dell'organo deliberativo la facolt  di procedere sinteticamente all'approvazione prestando fede ai dati forniti dall'amministratore in base alla documentazione giustificativa -, ci  non toglie che, affinch  possa ritenersi valida la delibera di approvazione di un rendiconto, Ã necessario che la relativa contabilit  sia idonea a rendere intelligibili e chiare ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (cfr. Cass. civ., sent. n. 1405 del 13/01/2007; in termini Cass. civ., sent. n. 3892 del 14/02/2017).

Solo nel caso in cui il rendiconto sia agevolmente intellegibile, - anche con riferimento alla specificit  delle partite, atteso che quest'ultimo requisito - come si desume dagli artt. 263 e 264 c.p.c., (disciplinanti la procedura di rendiconto ed applicabili anche al rendiconto sostanziale) - costituisce il presupposto indispensabile affinch  il destinatario del conto assolvere l'onere di indicare specificamente le partite che intende contestare - (cfr Cass. civ., sent. n. 10153 del 09.05.2011), Ã esercitabile da parte dei condomini/mandanti, generalmente privi di specifiche cognizioni contabili, la facolt  di controllo effettivo delle voci di entrata e di spesa e del corretto esercizio della gestione dei propri interessi da parte dell'amministratore/mandatario.

Per rendere intellegibile il rendiconto occorre che sia tenuta una contabilit  regolare, nella quale siano registrate cronologicamente le operazioni riguardanti la vita del CP_1 con possibilit  di verifica dei documenti e, quindi, della giustificazione delle entrate ed uscite della gestione dell'ente condominiale (cfr. Cass. civ., sent. n. 3892 del 14/02/2017 la quale, pronunciandosi in vertenza relativa ad una gestione condominiale avutasi in epoca anteriore all'entrata in vigore delle modifiche di cui alla legge n. 220/2012, ha confermato la sentenza di merito la quale aveva ritenuto che la mancanza di un giornale di contabilit  , con registrazione cronologica delle operazioni riguardanti il CP_1 , rendesse impossibile ricostruire l'andamento delle uscite e dei pagamenti effettuati, per fatto imputabile all'amministratore, tra i cui doveri rientrava quello di corretta tenuta della contabilit ).

La mancanza di registrazione contabile cronologica delle operazioni poste in essere, le quali conferiscono certezza e chiarezza al bilancio, cos  come la presenza di elementi che ne inficino

la veridicit  , quali lâ omissione o lâ alterazione dei dati, determina lâ illegittimit  del bilancio e, conseguentemente, della delibera che lâ abbia approvato.

La riforma attuata con la legge 220/2012, in vigore dal 18/06/2013, impone, da un punto di vista formale, che il rendiconto condominiale sia composto, ai sensi dell art. 1130 bis c.c., da tre distinti documenti: il registro di contabilit  , avente le caratteristiche proprie di un libro giornale e recante la menzione delle singole movimentazioni periodiche in ordine cronologico; il riepilogo finanziario, avente le caratteristiche di uno stato patrimoniale, comprensivo delle poste attive e passive del   patrimonio   condominiale; nonch   la nota sintetica   esplicativa della gestione con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti  .

Pertanto, poich   il registro di contabilit     al pari degli altri documenti or ora indicati       una componente essenziale del rendiconto, lo stesso deve essere allegato al bilancio; il che non costituisce un mero formalismo, quanto piuttosto un diritto dei condomini ad avere una gestione ispirata a criteri di trasparenza e quindi immediatamente verificabile anche da coloro che non abbiano capacit  e conoscenza proprie degli addetti ai lavori.

Detto altrimenti: il registro di contabilit  deve essere allegato al rendiconto essendo parte inscindibile dello stesso, in quanto finalizzato ad una comprensione immediata della situazione patrimoniale ai fini della discussione e della partecipazione consapevole.

Del resto, la stessa giurisprudenza di legittimit  ha avuto modo di precisare che il registro di contabilit  , unitamente al riepilogo finanziario e alla nota sintetica esplicativa della gestione, persegue certamente lo scopo di soddisfare lâ interesse del CP_1 ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e cos   consentire in assemblea lâ espressione di un voto cosciente e meditato. Con la conseguenza che   allorch   il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condomini non risultino perci   informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, pu   discenderne    indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa    lâ annullabilit  della deliberazione assembleare di approvazione   (cfr. Cass. ord. n.33038/2018).

Tanto premesso in punto di diritto, osserva il Tribunale che la ctu espletata nel corso del giudizio a firma del dott. Per_1 depositata in data 24/02/2025, ha evidenziato proprio la mancanza del registro di contabilit  nei bilanci approvati con delibera del 23/06/2021. Ed invero, nella ctu in atti si legge, a pag. 15:   Nel caso in esame la carenza documentale accertata    ammessa da entrambe le parti , di fondamentale importanza    la mancanza in atti del registro cronologico di   contabilit     che non consente allo scrivente la verifica dei valori contestati in toto  . Come, infatti, precisato dal ctu a fronte delle contestazioni di parte attrice il CP_1 convenuto non

ha provveduto, nei propri scritti difensivi, al deposito della documentazione giustificativa posta a base dei rendiconti approvati con la delibera oggetto di impugnazione; in particolare il tecnico nominato dal Tribunale ha rilevato che «mancano documenti quali bollette condominiali emesse ai condomini, fatture pagate ai fornitori, estratti conto bancari del condominio dal 2016 al 2020, registro cronologico di contabilità dal 2015 al 2020..» (cfr. pag. 5 ctu in atti).

In base al principio della vicinanza dell'onere probatorio (cfr. Cass. n. 13533/2001) doveva essere il CP_1 convenuto a dar prova che i bilanci approvati fossero rispettosi dei criteri legali e di tutte le prescrizioni previste dall'art. 1130 bis c.c.

Ciò posto non essendovi, in atti, prova del registro di contabilità allegato ai bilanci approvati, per tutto quanto sopra argomentato, la domanda di parte attrice va accolta e, di conseguenza, il capo n. 1 della delibera assunta in data .. va annullata, con riferimenti all'approvazione dei bilanci consuntivi per gli anni 2016 - 2019 con assorbimento di ogni ulteriore doglianza fatta valere dall'attore in relazione ai singoli bilanci approvati.

Quanto, poi, alla domanda riconvenzionale proposta dal CP_1 convenuto volta a accertare la differenza di cassa risultante dai bilanci approvati pari ad € 29.543,57 e ad ottenere la restituzione di tale somma dall'attore in via principale, la stessa va rigettata per carenza di prova.

Ed invero, il CP_1 che, come nel caso di specie, lamenta un malaccorto o, addirittura, infedele impiego del proprio denaro da parte dell'amministratore che «abbia gestito «onerato della prova» (da fornirsi attraverso tanto la contabilità «se regolarmente tenuta e approvata» e/o i versamenti eseguiti e le uscite comprovate da documenti di spesa quanto i movimenti del conto corrente) che «esercizio in contestazione si «in realtà chiuso, non già con debiti di gestione, ma con veri e propri avanzi di cassa, o puntualmente riportati nel bilancio successivo come partite in entrata (e poi, a un certo punto, «dispersi», senza una corrispondente, effettiva partita in uscita) oppure sin dall'inizio fraudolentemente occultati (cfr. Trib. di Roma, sent. n. 2874 del 22/02/2022).

Tuttavia, il ctu, esaminati gli atti prodotti in corso di causa ha constatato che «Sulla base dei carenti documenti disponibili e dei bilanci in atti, questo CTU non riscontra la differenza di cassa denunciata dal CP_1 convenuto nella proposta domanda riconvenzionale» (cfr. pag. 16 ctu).

La domanda riconvenzionale proposta dal Controparte_4 CP_1 va, pertanto, respinta; al rigetto della domanda riconvenzionale consegue anche l'assorbimento della domanda di garanzia.

Le spese di lite nei rapporti tra il Pt_1 e il CP_1 convenuto seguono la soccombenza e sono liquidate come, in dispositivo, in conformità ai parametri dettati dal D.M. 55/2014 e s.m. tenuto conto del valore della causa per come prospettato in citazione (valore indeterminabile «complessivamente bassa) e dell'attività concretamente espletata con la precisazione che si

applicano i parametri minimi di liquidazione stante l'assenza di questioni di fatto e/o di diritto particolarmente complesse.

Per quanto riguarda la regolamentazione delle spese processuali sostenute dalla terza chiamata in causa, va ricordato che, secondo l'orientamento del tutto consolidato tra i Supremi Giudici (cfr. tra le altre: Cass, Sez.3, ord. 31889 del 6.12.2019 e cass. Sez. 2, sentenza n. 23948 del 25.00.2019) l'In forza del principio di causazione che, unitamente a quello di soccombenza, regola il riparto delle spese di lite il rimborso delle spese processuali sostenute dal terzo chiamato in garanzia dal convenuto deve essere posto a carico dell'attore qualora la chiamata in causa si sia resa necessaria in relazione alle tesi sostenute dall'attore stesso e queste siano risultate infondate, a nulla rilevando che l'attore non abbia proposto nei confronti del terzo alcuna domanda; il rimborso rimane, invece, a carico della parte che ha chiamato o fatto chiamare in causa il terzo qualora l'iniziativa del chiamante, rivelatasi manifestamente infondata o palesemente arbitraria, concreti un esercizio abusivo del diritto di difesa.

Inoltre, in altre decisioni (cfr. Cass. n. 7674/2008 e Cass. 14930/2000) i giudici di legittimità affermano che le spese del giudizio sostenute dalla parte chiamata in causa possono essere poste a carico della parte soccombente anche quando non abbia proposto alcuna domanda nei confronti del terzo ovvero quest'ultimo sia stato chiamato iussu iudicis (cfr. Cass. n. 8886/2013).

Applicando tali principi al caso in esame il Condominio sito in CP_1 Controparte_1 va condannato anche alla rifusione delle spese di costituzione e di rappresentanza della terza chiamata in causa, Controparte_3 .. non essendo fondata l'eccezione di inoperatività della polizza essendo le condotte contestate al Pt_1 inerenti l'attività di commercialista dello stesso esercitata nell'ambito del più ampio rapporto di mandato intercorso con il Condominio; le predette spese vanno liquidate sulla base degli stessi parametri utilizzati per parte convenuta in via principale.

Le spese di C.T.U., ferma restando la solidarietà passiva fra tutte le parti nei confronti del consulente in base al decreto di liquidazione del 12/03/2025 (cfr. Cass. civ., sent. n. 28094 del 30/12/2009), si pongono nei rapporti interni fra le parti a carico esclusivo del CP_1 sito in .. Controparte_1 , in persona dell'amministratore p.t.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, IV sez. civile, definitivamente pronunciando sulla controversia civile promossa come in epigrafe, ogni altra domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1) accoglie la domanda attorea e per l'effetto annulla il punto n.1 della delibera dell'assemblea condominiale del 23/06/2021 con cui sono stati approvati i bilanci consuntivi per gli anni 2016, 2017, 2018, 2019;

- 2) rigetta la domanda riconvenzionale proposta dal Condominio sito in Controparte_1 ;
- 3) dichiara assorbita la domanda di manleva proposta da Pt_1 .. nei confronti della Reale Mutua di Ass.ni;
- 4) Condanna il Controparte_1 , in persona dell'amministratore p.t., al pagamento, in favore di Parte_1, delle spese di lite, che si liquidano in complessivi € 4.354,00 di cui € 545,00 per spese ed € 3.809,00 per compensi oltre 15% rimb. forf., IVA e CPA come per legge con attribuzione in favore degli avv.ti Salvatore Maddalena e Giovanni Maddalena dichiaratisi antistatari;
- 5) Condanna il CP_1 sito in Controparte_1, in persona dell'amministratore p.t., al pagamento, in favore della Reale Mutua di Ass.ni, delle spese di lite, che si liquidano in € 3.809,00 per compensi oltre 15% rimb. forf., IVA e CPA come per legge;
- 6) Pone definitivamente a carico del Controparte_1 [€?], in persona dell'amministratore p.t., le spese di ctu liquidate con separato decreto del 12/03/2025.

Così deciso in Napoli il 24 agosto 2025.

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *La delibera assembleare di approvazione del rendiconto condominiale Ã annullabile ai sensi dell'art. 1137 c.c. qualora il bilancio sia privo del registro di contabilitÃ , in quanto tale documento, secondo il disposto dell'art. 1130 bis c.c., costituisce una componente essenziale e inscindibile del rendiconto, insieme al riepilogo finanziario e alla nota sintetica esplicativa.*

Supporto Alla Lettura :

Condominio

1. La natura giuridica del Condominio. Quella della natura giuridica del condominio Ã una questione che ha fatto sorgere numerosi contrasti in dottrina e in giurisprudenza. La giurisprudenza di legittimitÃ si Ã piÃ volte espressa sostenendo che il condominio non puÃ considerarsi un soggetto giuridico distinto dai singoli condomini che lo compongono. Secondo la giurisprudenza di legittimitÃ , il condominio Ã un ente di gestione sfornito di personalitÃ distinta da quella dei suoi partecipanti. In questo contesto dottrina e giurisprudenza hanno elaborato diverse teorie alle volte in contraddittorio tra loro. SÃ detto che il condominio Ã: a) un ente di gestione sprovvisto di personalitÃ giuridica e autonomia patrimoniale distinta da quella dei suoi partecipanti (Cass. n. 7891/2000); b) un centro d'imputazione d'interessi distinto dai singoli partecipanti (Cass. 19 marzo 2009, n. 6665); c) una organizzazione pluralistica (Cass. SS.UU. n. 9148/08). La legge di riforma n. 220/2012 non ha preso posizione sul problema ma, come evidenziato dalle Sezioni unite della Suprema corte nella sentenza n. 19663/2014, ha introdotto una serie di disposizioni che sembrerebbero confermare la tendenza alla progressiva configurabilitÃ di una sia pur attenuata personalitÃ giuridica. In merito si rimanda all'ammissione della pignorabilitÃ da parte dei fornitori del conto corrente condominiale, nonostante il nuovo disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. sulla responsabilitÃ dei singoli condomini per le obbligazioni comuni. Ma con la sentenza n. 10934/2019, le medesime Sezioni unite hanno escluso che il condominio possa configurarsi come un autonomo soggetto di diritto.

2. Condominio consumatore Ã utile ricordare che ai sensi dell'art. 3 del codice del consumo (d.lgs n. 206/2005), consumatore o utente Ã la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta (art. 3 lett. a) Codice del consumo), mentre il professionista Ã la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario (art. 3 lett. c) Codice del consumo). L'orientamento che si Ã finora delineato, sia di merito che di legittimitÃ , ha valorizzato in via pressochÃ esclusiva l'assunto secondo il quale, essendo il condominio ente di gestione privo di personalitÃ giuridica, l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale (Cassazione, sentenze 10679/2015 e 452/2005). Di recente il tribunale di Milano, con ordinanza sospensiva del giudizio, ha rimesso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la seguente questione pregiudiziale: *Se la nozione di consumatore quale accolta dalla direttiva 93/13/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (quale il condominio nell'ordinamento italiano) che non sia riconducibile alla nozione di persona fisica e di persona giuridica, allora quando tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all'attività professionale e versi in una situazione di inferioritÃ nei confronti del professionista sia quanto al potere di trattativa, sia quanto al potere di informazione e di* (Trib. Milano, ord. 1 aprile 2019). La corte di Giustizia si Ã pronunciata affermando che il

Giurispedia.it