



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

ROSA MARIA DI VIRGILIO	Presidente
LINALISA CAVALLINO	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Consigliere-Rel.
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.04/10/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5517/2019 R.G. proposto da:

SILVANO, rappresentato e difeso dall'avvocato

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO

TORINO, elettivamente

domiciliato in ROMA

, che lo rappresenta e difende unitamente

all'avvocato

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di TORINO n. 1288/2018 depositata il 06/07/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/10/2023 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.



FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1- Silvano ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza n. 1288/2018 depositata il 6 luglio 2018.

Resiste con controricorso il Condominio di Torino.

2- La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 4-*quater*, e 380-*bis*.1, c.p.c.

3. La Corte d'appello di Torino, in riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta dal condomino Silvano per l'annullamento della deliberazione approvata il 17 luglio 2014 dall'assemblea del Condominio

di Torino, relativa al rendiconto consuntivo 2013-2014.

La Corte d'appello ha ritenuto che il rendiconto approvato fosse rispettoso dei criteri ex art. 1130-*bis* c.c. giacché: redatto secondo il principio di competenza e comprendente tutte le prestazioni effettuate dal 1° maggio 2013 al 30 aprile 2014, anche se fatturate e pagate dopo, fino al giorno dell'assemblea; tutte le spese rendicontate trovavano riscontro nei documenti prodotti e in particolare nelle fatture quietanzate; erano ricostruibili e giustificate le operazioni del 9 maggio 2013 (versamento a DLM s.a.s.) e del 14 novembre 2013 (bonifico al Condominio di via Goytre), il credito di € 1.800,00, la voce "spese generali-amministrazione, i pagamenti in favore della Enneservice e della MP Service; erano indicate le voci "saldo precedente", "acconti versati", "totali riepilogativi".

4- L'unico motivo del ricorso di Silvano denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1130-*bis* comma 1 c.c., ovvero del "criterio contabile della cassa", sostenendosi che nel rendiconto vanno indicate solo le spese sostenute e le somme riscosse, giacché altrimenti il rendiconto ed i saldi individuali non corrisponderebbero alla situazione reale. Il criterio contabile della cassa, secondo il ricorrente, serve ad agevolare il controllo da parte dei condomini.



5 – Il ricorso non è fondato per le ragioni di seguito indicate.

5.1. - L'art. 1130-*bis* c.c., stabilisce che: il rendiconto condominiale deve contenere le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, il tutto espresso in modo da consentire l'immediata verifica; deve comporsi di un registro di contabilità, un riepilogo finanziario, nonché una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti; l'assemblea può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio; i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese; le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci dalla data della relativa registrazione.

Quanto al contenuto ed ai criteri di redazione, il rendiconto deve dunque specificare le voci di entrata e di uscita, la situazione patrimoniale del condominio, i fondi disponibili e le eventuali riserve, «in modo da consentire l'immediata verifica». Il riferimento alle «voci di entrata e di uscita», significa, dunque, che il rendiconto deve documentare gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché «ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio», con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione «anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti», avendo qui riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati, e non, dunque, dal solo conto cassa (cfr. Cass. n. 33038 del 2018).

5.2. - Per la validità della deliberazione di approvazione del rendiconto condominiale non è comunque necessaria la presentazione



all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società. È piuttosto sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (Cass. n. 1370 del 2023). Non occorre nemmeno che entrate e spese siano trascritte nel verbale assembleare, o che siano oggetto di analitico dibattito ed esame, potendo l'assemblea procedere sinteticamente all'approvazione alla stregua della documentazione giustificativa fornita dall'amministratore. La documentazione allegata deve, però, dare prova delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito.

5.3. - Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, che compongono il rendiconto, sono pertanto ispirati dallo scopo di realizzare l'interesse del condomino a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili ivi recati dal bilancio, e sono, quindi, orientati dall'esigenza di informazione dei partecipanti, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Si prestano a tale scopo pure i chiarimenti forniti dall'amministratore in assemblea, se adeguati a far venire meno l'interesse del condomino, che li abbia chiesti e ottenuti, a eventuali impugnative della deliberazione di approvazione del rendiconto in relazione ai punti oggetto dei chiarimenti. Opera, dunque, il 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, nel senso che



la rilevazione e la presentazione delle voci va effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione.

5.4. - Il ricorrente prospetta, invece, ragioni di invalidità della deliberazione assembleare impugnata per violazione di norma di diritto, consistente, nella specie, nella dedotta illegittimità del rendiconto condominiale ex art. 1130-*bis* c.c. per violazione del "criterio di cassa".

La sentenza impugnata ha comunque accertato che il rendiconto consuntivo 2013-2014 approvato il 17 luglio 2014 dall'assemblea del Condominio era idoneo a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi che consentivano di individuare e vagliare le modalità con cui l'amministratore ha eseguito il suo incarico e di concludere che la resa del conto fosse adeguata a criteri di buona amministrazione, e ciò alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito e che non è sindacabile in cassazione, se non ove sia omesso l'esame di un fatto storico decisivo, alla stregua dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., o per difetto assoluto di motivazione.

6. - Va pertanto enunciato il seguente principio:

il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-*bis* c.c., 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, nonché, nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione, «ogni altro dato inerente 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, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Perché 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, c.c., 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* c.c. discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, o la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio, e quelli 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.

7. Il ricorso va perciò rigettato, con condanna del ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Va respinta la domanda del controricorrente di condanna per responsabilità aggravata, ex art. 96 c.p.c., non rilevandosi che il ricorrente abbia agito con mala fede o colpa grave, né che abbia abusato dello strumento processuale.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.



La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 4.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del D.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte Suprema di cassazione, il 4 ottobre 2023.

La Presidente

ROSA MARIA DI VIRGILIO

