

## TRIBUNALE CIVILE DI UDINE SEZ. II, ORDINANZA 25 MARZO 2014

### Svolgimento del processo e motivi della decisione

(Omissis). Rilevato che l'ammissione del Condominio "R.D." è effettivamente incorso nella violazione del disposto dell'art. 1129, undicesimo e dodicesimo comma e 1130, n. 10 c.c., come novellato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220 razione temporis applicabile - per non aver reso il conto della sua gestione, atteso che dopo l'approvazione del rendiconto della gestione dell'anno 2011 avvenuta con l'assemblea di data 1 agosto 2012, non ha provveduto a rendere il conto della gestione, quantomeno relativa all'esercizio 2012, entro 180 giorni decorrenti dall'approvazione dell'ultimo rendiconto; rilevato che a mente dei novellati artt. 1129, undicesimo e dodicesimo comma e 1130, n. 10 c.p. - razione temporis applicabili - essendo la nuova disciplina entrata in vigore il 18 giugno 2013 - l'amministratore del condominio (il cui incarico ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata) è tenuto a ". . . 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni" (dall'approvazione dell'ultimo rendiconto) e che ". . . La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dell'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità

giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità.

Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità: 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge";

considerato che effettivamente l'amministratore convenuto per non incorrere in tale sanzione doveva nella fattispecie in esame predisporre il rendiconto e il preventivo e convocare l'assemblea entro 180 giorni dall'approvazione dell'ultimo rendiconto, che va calcolato a ritroso dalla data dell'assemblea dell'1 agosto 2012, in quanto tali norme configurano una inderogabile dimensione annuale della gestione condominiale e dell'obbligo di rendiconto - essendo lo stesso un atto dovuto a mente dell'art. 1713, secondo comma in forza dell'obbligo sancito dagli artt. 1129 e 1130 c.c. - (cfr. Cass., 21 agosto 1996, n. 7706, che sotto il vigore della precedente disciplina considerava non derogabile tale termine (allora biennale) a meno di una unanime diversa determinazione dei condomini, affermando che "Il disposto degli artt. 1129 (nomina annuale dell'amministratore), 1135, n. 2 (preventivo annuale di spesa), 1135, n. 3 (rendiconto annuale delle spese e delle entrate) del c.c. configura una dimensione annuale della gestione condominiale, sicché è nulla la

deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione (nella specie, la S.C., in applicazione dell'enunciato principio di diritto, ha confermato la sentenza del merito che aveva dichiarato la nullità della deliberazione condominiale con la quale era stato così approvato a maggioranza: "continuare a versare le quote relative al fondo di riserva per l'anno 1988 e per i prossimi cinque anni, pari ad una quota condominiale trimestrale per ogni anno, che dovrà essere versata entro il 30 maggio di ogni anno"), con la conseguenza che ove il rendiconto venga depositato oltre il termine biennale decorrente dall'ultimo bilancio approvato, vi è una grave violazione del diritto dei condomini di prendere visione della gestione e di controllarne il merito proponendo le proprie osservazioni, che è sanzionato con la possibilità di revoca dell'amministratore, perché il potere del condomino di controllare la gestione dell'amministratore è esercitabile normalmente solo in tale sede, anche se il condomino può chiedere in qualsiasi momento l'esibizione dei documenti contabili (cfr. Cass., n. 19210 del 21 settembre 2011, secondo cui: "In tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti); ritenuto pertanto che il mancato tempestivo deposito nel termine fissato dalla legge del rendiconto annuale per l'approvazione dell'assemblea, costituisce di per sé una grave irregolarità dell'amministratore, che non trova giustificazione alcuna essendo fra l'altro l'amministratore

rimasto contumace nella presente procedura, comportante la sua automatica revoca (v. ancora Appello Venezia 5 maggio 1986 che ha revocato l'amministratore, che pur inviando i rendiconti ai condomini non aveva per un biennio convocato l'assemblea e anche a contrariis Trib. Foggia, 18 febbraio 1997, in Arch. loc. e cond., 1997, p. 849, che non ha revocato l'amministratore che per un biennio non aveva convocato l'assemblea per l'approvazione dei bilanci, ma aveva inviato ai condomini un rendiconto semestrale, informandoli quindi puntualmente della gestione del condominio); ritenuto che il pagamento delle spese segue la soccombenza. (Omissis)

Sentenza prelevata da: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)