



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di REGGIO CALABRIA
Seconda Sezione civile

Il Tribunale di Reggio Calabria Seconda Sezione Civile in composizione monocratica, nella persona del GOP Grazia Cammaroto, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al N.74/2023 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi, discussa all'udienza del 3 dicembre 2025 ex art. 281 sexies c.p.c., promossa da

• *Parte_1* (c.f. *C.F._1*), nato a Melito Porto Salvo (RC) il 22.09.1941 ed ivi residente in Via Raffaello 14, elettivamente domiciliati in Melito Porto Salvo (RC), Via Marconi 13, presso lo studio dell'Avv.to IAMONTE GIOVANNI (c.f. *CodiceFiscale_2* PEC:

Email_1) che lo rappresenta e difende in forza di procura in calce all'atto di citazione in atti il 11.01.2023

-parte attrice-

contro

• *Controparte_1* (RC), Via Marconi 14 (cod. fisc. *P.IVA_1*) in persona dell'Amministratore *pro tempore*, *CP_2* (cf. *C.F._3*) elettivamente domiciliato Melito Porto Salvo (RC), Via Roma 46, presso lo studio dell'Avv.to Pasquale Pizzi che lo rappresenta e difende in forza di procura in calce alla Comparsa di costituzione in atti il 7.11.2024

-parte convenuta-

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 Con atto di citazione ritualmente notificato il 9.01.2023, l'attore, proprietario di unità immobiliari facente parte del *Controparte_1*, conveniva in giudizio il predetto Condominio, impugnando la delibera assembleare del 24 novembre 2022 con cui venivano approvati all'unanimità dei presenti, il *bilancio consuntivo anni 2013 e 2014* (punto 1); il rendiconto di gestione anni dal 1 gennaio 2015 al 30 giugno 2021 e dall'1 gennaio 2021 al 16 novembre 2022 (punto 2); confermato l'amministratore ... (punto 4) ed approvato il preventivo di spesa anno 2023 (punto 6). L'attore lamentava la nullità della predetta delibera avendo l'assemblea approvato, in violazione del principio dell'annualità della gestione, rendiconti pluriennali non osservanti la regola della necessaria annualità; che venivano approvati più annualità di bilancio, ma nella forma di un unico documento cumulativo che quindi prescindevano dai saldi della gestione

dell'anno precedente, privi quindi di chiarezza e trasparenza. Che la delibera risultava adottata in violazione dei principi sanciti nell'art. 1130 comma 1 c.c., 1135 comma 1 n.2 e art. 66 disp att. c.c. Che l'operato dell'amministratore giustificava la richiesta di revoca già avanzata in distinto procedimento giudiziario. Concludeva chiedendo dichiararsi la nullità e/o annullabilità della delibera impugnata nei punti contestati (1,2,4,6) e la condanna del convenuto "nella persona del suo amministratore alla spese di lite ..."

1.1-Il 20.04.2023 si costituiva il **Controparte_1** in persona dell'amministratore pro tempore, **CP_3**, insistendo nella validità della delibera e quindi nel rigetto della domanda attorea, con vittoria di spese e compensi di giudizio.

1.2 Il 12.09.2023 veniva acquisito al giudizio il verbale di mediazione, procedura esperita con esito negativo e all'udienza del 13.09.2023 venivano concessi i termini ex art. 183 comma 6 c.p.c. richiesti dalle parti.

1.3 Acquisite le memorie difensive delle rispettive parti, sopravvenuta la revoca giudiziaria dell'amministratore e valutata la delibera adottata dall'assemblea condominiale il 20.05.2024, con ordinanza del 23.07.2024 venivano, tra l'altro, rigettate le richieste istruttorie delle parti e la causa, come documentalmente istruita, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 13.11.2024.

1.4 Il 7.11.2024, il **CP_1** convenuto, nella persona dell'amministratore pro tempore, **CP_2** nominato con delibera assembleare del 12.09.2024, si costituiva nel giudizio, insistendo nel rigetto della domanda attorea e nella condanna alle spese di lite.

Veniva acquisito al giudizio il verbale di nomina del nuovo amministratore costituito ed il provvedimento di revoca giudiziaria dell'amministratore **CP_3** reso il 19/22.04.2024

1.5 Il fascicolo veniva rimesso a nuovo istruttore e differita l'udienza di comparizione al 9.04.2025; le parti comparivano quindi innanzi al nuovo istruttore e la causa veniva rinviata ad altra udienza fissata il 24.09.2025 per la precisazione delle conclusioni, udienza differita alla successiva del 3 dicembre 2025 .

1.6 All'udienza del 3 dicembre 2025 le parti precisavano le rispettive conclusioni e discutevano brevemente la causa come da verbale chiedendo la decisione. La causa viene quindi decisa ex art. 281 sexies c.p.c. come segue.

2 La domanda attorea è fondata e va accolta per i motivi che di seguito si precisano.

3 Preliminarmente va rilevato che il **CP_1** convenuto, all'esito della revoca giudiziaria dell'amministratore **CP_3**, ha provveduto alla nomina del nuovo amministratore, **CP_2** che, con atto depositato il 7.11.2024, ha insistito nella validità della delibera oggetto di impugnazione e chiesto il rigetto della domanda attor con condanna alle spese di lite.

3.1 Si richiama e trascrive l'ordinanza resa nel corso del giudizio anche in merito alla delibera condominiale del 20.05.2024: "... **CONSIDERATO** Che in tema *condominio di edifici, l'istituto della "prorogatio imperii" che trova fondamento nel*

presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del CP_1 alla continuità dell'Amministratore, è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'Amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza di termine di cui all'Art. 1129, secondo comma, C.C., o di dimissioni, ma anche nei casi revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Che anche caso di revoca giudiziaria dell'Amministratore, quest'ultimo resta in carica fino a c l'assemblea non abbia provveduto alla nomina di un Amministratore (Cass. Civile sez. sentenza 27/03/2003 n.4531) Che la documentazione prodotta in allegato alle no depositate il 2 luglio 2024 dalla parte attrice se prova al giudizio che il 19.04.2024 è sta revocato l'Amministratore che ha conferito il mandato ad litem al procuratore costitui

per la difesa del CP_1 qui convenuto, non dimostra però l'effettiva cessazione di periodo di prorogatio imperii dell'amministratore revocato, perché l'assemblea non deliberato il 20.05.2024 la nomina di un nuovo Amministratore del CP_1 muni della facoltà di esercizio di tutti i poteri a questo conferiti ex lege, ma piuttosto solo conferimento ai due condomini dell'esercizio, peraltro in via provvisoria, di alcuni limitati compiti differendo la nomina dell'Amministratore ad altra assemblea (successi al 3 luglio 2024). Che il provvedimento giudiziale di revoca dell'amministratore d CP_1 del 19.04.2024 non travolge gli atti compiuti anteriormen

dall'Amministratore rimosso dall'incarico, i quali non sono viziati da alcuna automati invalidità, continuando piuttosto a produrre effetti e ad essere giuridicamente vincola nei confronti del CP_1 (Cass. n. 454 del 2017; Cass. n. 666 del 01/02/1990). C l'Amministratore del Condominio è legittimato passivamente a stare in tutti i giudi

intentati contro il CP_1 stesso e può proporre le impugnazioni anche sen autorizzazione dell'assemblea: detta legittimazione perdura anche se decaduto e fino al sostituzione (Cass. n. 7256 del 6 dicembre 1986). Che per consolidato pensiero del

Suprema Corte nel giudizio in cui sia costituito un CP_1, il mutamento del persona dell'amministratore in corso di causa non ha immediata incidenza sul rappor processuale che, in ogni caso, sia dal lato attivo che da quello passivo, resta riferito

CP_1, operando quest'ultimo, nell'interesse comune dei partecipanti, attraverso proprio organo rappresentativo unitario, senza bisogno del conferimento dei pote rappresentativi per ogni grado e fase del giudizio; che pertanto, ferma l'efficacia e validità della procura a suo tempo conferita al difensore dall'amministratore poi revocat in assenza di una sostituzione con altra persona ad opera dell'assemblea, l'eventuale mor o cessazione del potere di rappresentanza del medesimo, già costituito in giudizio a mez di procuratore, non possono comportare la sua interruzione, a norma dell'art. 300 c.p. possibile soltanto se e quando l'evento sia stato dichiarato in udienza, ovvero sia notifica alle altre parti dal procuratore costituito, proseguendo altrimenti il rapporto processua senza soluzione di continuità. Che pertanto, nel corso del giudizio in cui sia par costituita un CP_1, la cessazione del rapporto di rappresentanza per dimissioni revoca dell'amministratore condominiale comporta l'interruzione del processo ex art. 3 c.p.c. ma purché l'evento sia dichiarato in udienza ovvero notificato alle altre parti d procuratore costituito, altrimenti il rapporto processuale prosegue con l'amministrato

dimissionario, a meno che il nuovo amministratore non si costituisca direttamente in giudizio facendolo così proseguire senza soluzione di continuità. (Trib Firenze, ordinanza 11.11.2013; in senso conforme, Cass. Ordinanza 30 novembre 2020 n. 27302; 17 mar

1993, n. 3159 nonché Cass. 29 novembre 1974, n. 3908). Che infatti, qualora uno de eventi interruttivi contemplati dall'art. 299 c.p.c. si avveri nei riguardi di una par costituita, l'art. 300 comma 1 c.p.c. prevede che il processo viene interrotto solo a segui della relativa dichiarazione in udienza o notifica alle parti ad opera del difensore. dichiarazione dell'evento interruttivo che ha colpito la parte costituita, di cui all'art. 30 comma 1, c.p.c., costituisce infatti esercizio di un potere discrezionale del procuratore, quale soltanto compete di valutarne l'opportunità nell'esclusivo interesse della par rappresentata. (Cass. Sez. 3, n. 20809/2018). È la parte processuale interessa dall'evento l'unica legittimata a dolersi dell'irrituale continuazione del proces

nonostante il verificarsi della causa interruttiva, sicché la mancata interruzione d processo non può essere rilevata d'ufficio dal giudice, né essere eccepita dall'altra par come motivo di nullità (in senso analogo, si veda anche Sez. 1, n. 15031/2016, conf. Sez. n. 18804/2021; Sez. 1, n. 7075/2022 e Sez. 1, n. 34867/2022) Che pertanto appa

opportuno sollecitare il difensore del CP_1 convenuto a prendere posizione merito alla produzione documentale operata dalla parte attrice in allegato alle no depositate il 2 luglio 2024 e la stessa parte attrice a produrre al giudizio, se esistenti, delibere assembleari successive a quella del 20.05.24 e se provanti l'effettiva nomina di

nuovo Amministratore del CP_1 in sostituzione del precedente revocato 19.04.2024. P.Q.M. Rigetta le richieste istruttorie della parti..."

4 Passando all'esame dei motivi di impugnazione della delibera, va rilevato che la par attrice ha lamentato la nullità della delibera del 24 novembre 2022 perché appro cumulativamente i bilanci degli anni 2013 e 2014 (punto 1); 2015 -2021 e 2021 -20 (punto 2), conferma l'amministratore (punto 4); approva il preventivo di spesa anno 20 (punto 6)

4.1 n merito va osservato che l'art. 1130 c.c. impone all'amministratore di redigere annualmente il rendiconto condominiale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni. La previsione in esame sancisce quindi l'obbligo per l'amministratore di rendere annualmente il conto della sua gestione.

4.2 Il principio di annualità della rendicontazione discende dai riferimenti dell'articolo 1135 c.c. all'annualità tanto del bilancio preventivo quanto del rendiconto consuntivo, con la conseguenza della nullità della deliberazione condominiale che vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione (o rendicontazione) pluriennale di spese, oltre quella annuale ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione.

Ciò trova spiegazione nell'esigenza inderogabile che il rendiconto condominiale, riferito ad un anno di gestione, non può prescindere dai saldi della gestione precedente per consentire all'amministratore di predisporre un documento contabile allineato e quindi

effettuare quella serie di operazioni contabili che consentono di collegare un nuovo esercizio finanziario alle annualità precedenti, contestualizzando il tutto in *un unicum contabile* privo di soluzioni di continuità, adeguando anche (e necessariamente) lo stato patrimoniale.

4.3 Secondo una parte della giurisprudenza di merito, la delibera che approva più bilanci in un'unica assemblea sarebbe nulla perché contraria alla legge, infatti violerebbe il principio di annualità della gestione condominiale, norma imperativa. Secondo altra parte della giurisprudenza, peraltro più recente e maggioritaria, la delibera che approva i bilanci consuntivi di più annualità in unica soluzione sarebbe valida a condizione che gli stessi siano relativi ciascuno all'esercizio di riferimento, in quanto la violazione del principio di annualità della gestione e il ritardo nell'approvazione del bilancio assumono rilevanza solo ai fini della eventuale revoca dell'amministratore, ma non incidono sulla validità della delibera che, approvando in un'unica assemblea più bilanci, regolarizza, sebbene a posteriori, la contabilità condominiale (Tribunale di Roma, sentenza n 17135 del 4.11.2021).

I tribunali anche da ultimo si sono maggiormente conformati a tale ultimo orientamento più volte affermando la validità della delibera assembleare che approva i bilanci consuntivi di più anni in un'unica seduta, nonostante la violazione del principio di annualità della contabilità, ma solo e a condizione che siano stati discussi e approvati più rendiconti, ciascuno dei quali formalmente distinto e relativo a un singolo anno di gestione, e contabilmente collegato all'anno precedente, "dovendosi ritenere affetta da nullità soltanto la delibera che riguarda rendiconti pluriennali, non ripartiti per singoli anni di gestione, ma aggregati in un unico documento contabile, perché soltanto in questo caso si verifica una violazione della regola dell'annualità del rendiconto venendo meno il principio della chiarezza e della trasparenza a cui deve uniformarsi la tenuta della contabilità condominiale" (tribunale di Roma 25.02.2025 n.2844; Tribunale di Palermo 26.03.2025 n. 1392 e 17.02.2025 n.751).

Quindi non sarebbe ammessa l'approvazione di un rendiconto pluriennale però, al contrario, sarebbe lecita l'approvazione in una unica soluzione di più rendiconti differenti e distinti, ognuno relativo ad un singolo esercizio finanziario annuale.

4.4 Sicché la delibera che approva più bilanci è da ritenere valida solo se siano stati discussi ed approvati, in unica soluzione, *più bilanci formalmente distinti*, ognuno relativo ad un singolo anno di gestione e collegato a quello dell'annualità precedente. Ciò infatti permette comunque al singolo condomino di avere chiarezza sulle voci di spesa dell'anno oggetto di approvazione, sulle entrate e sulle ripartizioni delle quote di

spesa per ciascuno, insomma garantirebbe la comprensione e la trasparenza del bilancio e della effettiva gestione, riferendo con chiarezza i saldi di gestione che permettono la predisposizione di un documento contabile dell'anno successivo allineato al precedente e a questo collegato e quindi che permette di ricostruire la gestione condominiale senza soluzione di continuità, senza vuoti contabili o gestionali, senza confusioni nell'esame delle singole voci di spesa e nei conteggi e che permette anche la verifica dello stato patrimoniale.

5 Nel caso in esame, non risulta che l'assemblea abbia discusso e approvato più bilanci formalmente distinti, ma risulta piuttosto al giudizio che l'assemblea abbia approvato più bilanci, più annualità gestionali ma redatti in un unico documento contabile, indistintamente, genericamente, in modo cumulativo.

Nello specifico l'amministratore ha sottoposto alla compagine assembleare l'approvazione di più anni di gestione in un unico documento contabile, quando era invece compito del revisore, in ossequio ai principi sopra riportati, scomporre anno per anno il rendiconto da sottoporre ad approvazione assembleare.

5.1 In particolare, il rendiconto redatto dal dott. **CP_3** ed approvato con la delibera qui impugnata al punto 1, è un documento contabile relativo a due annualità 2013 e 2014 cumulativamente conteggiate. Quelli approvati al punto 2 della delibera, sono rendiconti di gestione del periodo dal gennaio 2015 al giugno 2021 e da gennaio 2021 a novembre 2022 e tali rendiconti risultano redatti dall'amministratore

CP_3 in un unico documento, privo di analiticità per anno dei costi o spese o entrate ed anche dei saldi anno per anno e tali da non fornire alcuna chiarezza gestionale, trasparenza, insomma non comprensibili, assai confusi. Il preventivo di spesa relativo all'anno 2023 approvato al punto 6 è basato, per continuità gestionale, su un saldo dell'anno precedente affatto trasparente e per nulla comprensibile o giustificato.

5.2 Pertanto la delibera de qua, relativamente ai punti 1 2 e 6 va certamente dichiarata nulla, perché risultano approvati rendiconti pluriennali, non ripartiti per singoli anni di gestione, ma aggregati in un unico documento contabile, in violazione della regola dell'annualità del rendiconto perché lesiva del principio della chiarezza e della trasparenza a cui deve uniformarsi la tenuta della contabilità condominiale.

È provato al giudizio che l'assemblea ha approvato ai capi 1, 2 e 6 della delibera qui impugnata, rendiconti pluriennali, non ripartiti per singoli anni di gestione ma aggregati in un unico documento contabile. Si configura certamente una violazione della regola

dell'annualità del rendiconto perché nel caso viene meno il principio della chiarezza e della trasparenza a cui deve uniformarsi la tenuta della contabilità condominiale.

6 In merito alla censura mossa dall'attore al punto 4 della delibera, deve ritenersi venuto meno l'interesse della parte in quanto è provato al giudizio la sopravvenuta revoca giudiziaria dell'amministratore CP_3 il 19/22.04.2024.

7 Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e vanno quindi poste a carico del CP_1 convenuto e si liquidano in favore dell'attore come da dispositivo sulla base del valore della lite e delle vigenti tabelle e tenuto conto della poca complessità della materia.

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Calabria Seconda Sezione Civile in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n.74/2023 R.G.A.C. promossa da Parte_1 contro Controparte_1 in persona dell'Amministratore *pro tempore*, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione così provvede:

-in accoglimento della domanda attorea dichiara in *parte qua* nulla la delibera assembleare del 24 novembre 2022, e precisamente nella parte in cui approva i bilanci ai capi n. 1, 2 e 6;

-condanna il CP_1 convenuto a rifondere all'attore le spese di lite che liquida complessivamente in euro 2.777,00 di cui euro 237,00 per spese vive ed euro 2.540,00 per compensi, oltre spese generali, CPA ed IVA come per legge e che distrae in favore dell'avv.to Iamonte Giovanni che ne ha fatto espressa richiesta quale antistatario.

Così deciso in Reggio Calabria, il 3 dicembre 2025 all'esito della camera di consiglio chiusa alle ore 15,45 ed in assenza delle parti.

Il GOP

avv. Grazia Cammaroto