



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n.62493 del Ruolo Generale per l'anno 2017, trattenuta in decisione all'udienza del 10.4.2019 e vertente

TRA

- ATTORE -

E

- CONVENUTO -

**Conclusioni:** all'udienza del 10.4.2019 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

**Svolgimento del Processo**

L'attore, proprietario di una unità immobiliare facente parte del Condominio di Via \_\_\_\_\_ in Roma, ha chiesto l'annullamento della delibera assembleare del 19.6.2017 con specifico riguardo alle statuizioni di cui al punto 1) dell'O.d.G. "*Approvazione bilancio consuntivo 2016 e relativo stato di riparto*".

A sostegno della domanda ha premesso di aver più volte chiesto all'amministratore di poter accedere periodicamente ai documenti di gestione del Condominio e di aver da ultimo in data 24.5.2017 diffidato l'amministratore ad indicare i tempi e le modalità di accesso agli atti - significando che, in ragione della complessità della ricognizione, sarebbero stati necessari diversi incontri ed un congruo intervallo di tempo prima di convocare l'assemblea per l'approvazione del bilancio - e che, a fronte di tale richiesta, l'amministratore aveva individuato per l'accesso il giorno 30 maggio ore 11, orario questo che sarebbe stato incompatibile con gli impegni lavorativi dell'istante, per poi procedere in data 1 giugno 2017 alla convocazione dell'assemblea che aveva fissato la data del 19 giugno 2017 anche ai fini dell'approvazione del bilancio consuntivo 2016 e di quello preventivo 2017.

L'istante quindi in data 7 giugno 2017 aveva inviato una richiesta di convocazione di assemblea sottoscritta da altri condomini, rappresentanti oltre



1/6 del valore dell'immobile, con all'ordine del giorno la revoca dell'amministratore e l'eventuale nomina di uno nuovo rappresentante, istanza questa che era stata ignorata dall'amministratore.

L'attore pertanto, nel rilevare che l'assemblea aveva approvato il bilancio consuntivo 2016 - omettendo di indicare ed allegare un documento in cui era stato portato a conoscenza dell'assemblea una serie di criticità del bilancio consuntivo 2016 - ha lamentato la violazione del proprio diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea nonché la mancata indicazione e correlativa allegazione nel verbale della mozione sottoscritta dall'attore e da altri condomini.

Ha quindi chiesto che, accertata la violazione ad opera dell'Amministratore del diritto di accesso agli atti e alla documentazione contabile, venga dichiarato l'annullamento della delibera assembleare del 19.6.2017 nella parte relativa al punto 1) dell'O.d.g. *"Approvazione bilancio consuntivo 2016 e relativo stato di riparto"*.

Si è costituito il condominio evidenziando che l'amministrazione era solita indicare in tutta la corrispondenza la sede dei propri uffici nonché i giorni e gli orari in cui gli stessi erano aperti al fine di interloquire e dare riscontro alle richieste dei condomini e che, con specifico riguardo ai fatti di cui è causa, la stessa amministrazione, con PEC inviata in data 24.5.2017, aveva espressamente fissato, per il giorno del 30.5.2017 ore 11,00, un incontro con l'attore il quale, oltre a non essersi recato all'appuntamento, non si era premurato di avvertire dell'impossibilità di presenziare ed a chiedere un nuovo appuntamento.

Ha inoltre rilevato che il contenuto del documento, con cui era stato portata a conoscenza dell'assemblea una serie di criticità del bilancio consuntivo 2016, era stato oggetto di discussione in seno al consesso assembleare e non aveva impedito agli altri condomini di esprimersi in senso favorevole all'approvazione del bilancio e conseguentemente all'operato dell'amministrazione.

Ha pertanto concluso per il rigetto della domanda proposta dalla controparte.

Prodotti documenti la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

### **Motivi della Decisione**

E' da premettere che, in materia di condominio, non è configurabile propriamente un obbligo per l'amministratore condominiale, qualora convochi l'assemblea anche per l'approvazione di delibere attinenti a bilanci preventivi e/o consuntivi, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti inerenti a detti bilanci da esaminarsi compiutamente in sede di celebrazione dell'assemblea; infatti, ad ogni condomino è consentito di esprimere il suo parere in seno all'assemblea stessa (non potendosi, poi, dolere della sua assenza volontaria, come verificatosi nel caso di specie), fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere allo stesso amministratore, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione (cfr. Cass. n. 19210/2011 e Cass. n. 19799/2014).



Nel caso in esame risulta che in data 24.5.2017 l'attore aveva chiesto di accedere alla documentazione condominiale preannunciando che non avrebbe potuto "*certamente in pochi giorni concludere la verifica che richiederà verosimilmente più giornate*" e che sarebbe stato "*necessario prevedere un tempo di almeno quaranta giorni a partire dall'inizio della possibilità di disporre materialmente della documentazione*".

A fronte di una tale richiesta - da ritenersi comunque inesaudibile nei termini richiesti essendo stata preannunciata una attività di verifica che avrebbe dovuto durare almeno 40 giorni presso i locali dell'amministrazione - l'amministratore aveva garantito l'accesso per il giorno 30 maggio "dalle ore 11,00".

Tale richiesta risulta essere stata del tutto disattesa dall'attore il quale, oltre a non essersi presentato all'appuntamento fissato, non ha addotto alcun impedimento né chiesto il rinvio della data che era stata anche fissata in un congruo termine rispetto all'assemblea che si sarebbe tenuta il 19 giugno.

L'obbligo informativo risulta poi correttamente adempiuto anche in sede di convocazione assembleare essendo stata la stessa corredata dalla relazione sulla chiusura della contabilità del condominio per l'anno 2016 con relativa documentazione contabile.

A fronte quindi di una tale esaustiva informazione le contestazioni formalizzate dalla parte attrice - peraltro di natura meramente formale - devono essere disattese non risultando del resto quantomeno prospettata una qualche situazione valutabile in termini di non corretta predisposizione di bilancio o erronea ripartizione di spese, tantomeno con riguardo alla approvazione del bilancio consuntivo anno 2016.

E' in ultima analisi da considerare che ogni doglianza inerente la fase o procedura di convocazione - riguardando un eventuale vizio della convocazione assembleare - sarebbe comunque da ritenersi sanata alla luce della intervenuta partecipazione a mezzo delega dell'attore alla assemblea, alla mancata contestazione del lamentato vizio e dalla stessa discussione e votazione nel merito dei punti all'ordine del giorno, sicchè deve ritenersi che abbiano per *facta concludentia* prestato acquiescenza alla regolarità della costituzione dell'assemblea, anche con riguardo agli argomenti trattati, dovendosi sul punto condividere il principio di diritto affermato dalla S.C. (Cass. sent. n. 8344/98; n. 5880/2001), secondo cui l'irregolarità attinente al procedimento di convocazione e formazione dell'assemblea non può essere fatto valere dal condomino che abbia accettato la discussione sul merito delle questioni trattate.

Sotto tale ultimo profilo è anche da ritenere del tutto influente ai fini della validità dell'approvazione del punto 1) dell'ordine del giorno la circostanza che sia stata o meno indicata o allegata la mozione citata dall'attore in cui erano contenute critiche al bilancio come proposto per l'approvazione dell'assemblea dovendo al riguardo essere considerato che - pur volendo prescindere dalla circostanza che la stessa condomina sig.ra Katia Novelli, incaricata dall'attore a presentare il documento (presentazione che avrebbe dovuto peraltro essere formalizzata dinanzi al presidente dell'assemblea e non dell'amministratore), ha riportato nella mail del 10 luglio 2017 che tale documento era stato oggetto di discussione (*..chiedo l'integrazione del ...verbale con quanto depositato e discusso in fase di*



approvazione del bilancio consuntivo 2016) - tale mozione non era altro che una dichiarazione di voto da parte del condomino poi di fatto espresso in sede assembleare.

La domanda deve essere pertanto rigettata non assumendo infine alcun rilievo ai fini della discussione del punto 1) all'ordine del giorno la circostanza che l'amministratore non avrebbe provveduto ad integrare l'ordine del giorno con la revoca dell'amministratore e l'eventuale nomina di un nuovo rappresentante (come da richiesta sottoscritta dai condomini rappresentanti oltre 1/6 del valore dell'immobile) essendo a tal fine sufficiente considerare che da una tale omissione non potrebbe derivare alcuna conseguenza con specifico riguardo al deliberato di cui al punto 1 - stante la evidente autonomia degli argomenti trattati - e potendo i condomini che avevano chiesto tale integrazione provvedere direttamente alla convocazione decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando così provvede:

- rigetta la domanda proposta da [redacted] nei confronti del [redacted] in Roma;
- condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio che si liquidano in euro 2.960,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 16/09/2019

IL GIUDICE  
(Lorenzo Pontecorvo)

