

N. R.G. 3229/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

Prima Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Giuditta Antonella Guaglianone ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3229/2014 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] e avv. [REDACTED] ([REDACTED]), elettivamente domiciliato in
VIA [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORE/I

Contro

CONDOMINIO VIA [REDACTED] (C.F.), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] [REDACTED] presso
il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO/I

OGGETTO: esibizione documenti e impugnativa delibera assembleare

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

L'[REDACTED] ha chiesto disporsi l'esibizione da parte del convenuto Condominio di tutti i contratti di fitto relativi alla parte dell'immobile condominiale con specificazione degli incassi annuali riscossi dall'inizio della locazione nonché ordinare la produzione di tutte le delibere condominiali dal 2005 all'attualità con verifica della contabilità al riguardo della somma di euro 1.589,80 per spese legali; accertare e dichiarare che nulla sarebbe dovuto

pagina 1 di 6



dall'attore per quote condominiali, inoltre dichiarare l'annullabilità della delibera condominiale del 24 maggio 2014.

Ha assunto nello specifico l'attore quali motivi di impugnativa della delibera sopra indicata di averla avuta comunicato in data 5 giugno 2014, con cui è stato approvato il rendiconto consuntivo dell'anno 2013 ed il preventivo per l'anno 2014 e di avere provveduto alla sua impugnativa sotto il profilo della sua annullabilità in quanto il rendiconto approvato per l'anno 2013 considerava entrata una passività per euro 1.836,00 qualificati come esistenza di cassa inizio esercizio mentre nel rendiconto per l'anno 2014 la somma di euro 2.599,00 quale passività veniva indicata tra le entrate anche se con minore entità ovvero euro 1.566,00, inoltre al riguardo del rendiconto preventivo per l'anno 2014 non sarebbe stata operata la distinzione nelle spese generali tra il compenso dovuto all'amministratore e le spese generali di amministrazione da affrontare nel corso dell'anno, mancata indicazione nella contabilità delle somme incassate a titolo di fitto della parte Nord del fabbricato e sua rendicontazione oggetto di dichiarazione dei redditi, assenza nel registro di contabilità di tutta la movimentazione contabile/finanziaria svolta nell'anno 2013; inoltre ha affermato che non sarebbe dovuta la somma richiesta ad esso attore e di cui al consuntivo del 2013 pari ad euro 2.842,80 ed infine per non mancata indicazione del riparto tra i condomini della somma di euro 1.589,60 pagata dal condominio convenuto all'istante.

Ha ulteriormente precisato che tutte queste voci non è stato possibile riscontrare e verificare in quanto l'amministratore pro-tempore ometteva la visione e/o consegna della documentazione, soprattutto, contabile/pezze giustificate delle operazioni effettuate e che, quindi, erano da ritenersi non esatte.

Pertanto, per tutti questi motivi ha chiesto ordinare al condominio la esibizione di tutta la documentazione sopra indicata nonché dichiararsi l'annullabilità della delibera impugnata del 24 maggio 2014.

Si è costituito il condominio convenuto eccependo in primis la carenza di interesse ad agire in capo all'attore non essendo la delibera oggetto di impugnativa pregiudizievole nei suoi riguardi in quanto si tratterebbe di atto di approvazione del bilancio ossia documento contabile contenente la quantificazione delle entrate e delle uscite e la ripartizione delle stesse tra tutti i condomini. Comunque ha evidenziato che in ipotesi di errore sarebbe prevista la possibilità del metodo di variazioni di bilancio e dunque una regolarizzazione successiva di eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti.



Inoltre ha eccepito la improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione.

Nel merito ha ritenuto infondati tutti i motivi adottati che non giustificerebbero in uno la annullabilità della delibera.

Nel corso del giudizio, in assenza di istruttoria, il giudice ha introitato a sentenza la causa con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Preliminarmente si esaminano le eccezioni sollevate dal condominio convenuto ovvero la improcedibilità della domanda per difetto di mediazione e carenza di interesse ad agire.

Al riguardo della prima eccezione, peraltro rilevabile di ufficio, è emerso in atti che all'udienza del 3 febbraio 2015 le parti venivano rimesse in mediazione e ciò nel rispetto della espressa previsione legislativa che appunto attribuisce al giudice tale potere.

Il rispetto della condizione di procedibilità nel caso in esame è rispettato ai sensi dell'art. 5 comma 2 bis D.Lgs n. 28/2010 anche nell'ipotesi in cui vi è espressa manifestazione di indisponibilità di una delle parti ad entrare in mediazione, cass. civ. 7 marzo 2019, n. 8473.

“La condizione di procedibilità può ritenersi realizzata al termine del primo incontro davanti al mediatore, qualora una o entrambe le parti, richieste dal mediatore dopo essere state adeguatamente informate sulla mediazione, comunichino la propria indisponibilità di procedere oltre”; Tribunale di Milano sentenza n. 4275/2019;

nel caso in esame, vi è in atti verbale mediativo del 19.05.2015 da cui risulta la volontà dell'attore di non aderire alla mediazione, dunque per i citati orientamenti giurisprudenziali rispondenti all'ipotesi che ci occupa, la domanda è procedibile, pertanto l'eccezione è infondata.

Al riguardo della carenza di interesse ad agire, anche tale eccezione è infondata.

L'attore ha interesse ad agire in quanto con la domanda proposta si pone l'obiettivo di ottenere in visione/consegna tutti i documenti contabili che non ha potuto esaminare stante il mancato adempimento in tal senso da parte dell'amministratore pro-tempore e ciò al fine di confrontare le voci in entrata ed in uscita del rendiconto consuntivo e preventivo e se le stesse sono adeguatamente giustificate che porterebbero a ritenere, in difetto di regolarità, l'annullabilità della delibera impugnata per vizio del deliberato e ciò anche in termini di ripartizione in quota millesimale tra entrate ed uscite.



Nel merito, la domanda è fondata nei termini di seguito indicati.

La questione della quale si è chiamati a decidere riguarda, in primis, l'omessa esibizione/consegna di documenti condominiali richiesti dall'attore all'amministratore pro-tempore ed annullabilità della delibera assembleare del 24 maggio 2014 in quanto i punti approvati non sono stati oggetto di pre - verifica/regolarità della gestione condominiale.

Al riguardo della prima ipotesi, la Corte di Cassazione afferma: *"In tema di comunione dei diritti reali, ciascun proprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore di 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 dei documenti), purchè 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, cass. civ. sez. II, 19210 del 21.09.2011; Cass. civ. 8460 del 1998; Cass. civ. 15159 del 2001"*.

Quanto detto è espressamente enucleato nella nuova formulazione dell'art. 1130 bis c.c. secondo cui *i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti contabili giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese"*.

In ossequio a tali enunciati principi, il condomino ha il potere di vigilanza e di controllo sull'operato dell'amministratore ed il suo interesse è giuridicamente tutelato dall'art. 1713 c.c. in tema di mandato con rappresentanza, fattispecie alla quale è assimilabile il rapporto che si instaura fra condomino ed amministratore di condominio.

"L'obbligo di mettere a disposizione la documentazione contabile grava sull'amministratore condominiale in ogni tempo, e quindi non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea....., Tribunale di Firenze, II sez. civ. 09.03.2017, n. 784; Tribunale di Taranto 4 febbraio 2019, n. 276".


La omissione inficia radicalmente l'intera deliberazione, indipendentemente dall'influenza del voto contrario del singolo condomino e ciascun condomino deve poter esaminare a sua richiesta, secondo adeguate modalità di tempo e di luogo, la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno.



L'amministratore che non esibisce ai condomini i documenti di spesa giustificativi della sua gestione commette una grave irregolarità che contravviene alle regole del suo incarico. La legge prevede che ogni amministrazione debba essere corretta e trasparente e impone che siano sempre messi a disposizione tutti i documenti che rendicontano le operazioni svolte, tra cui i pagamenti effettuati e le entrate ricevute.

L'amministratore agisce nell'interesse del condominio ed ha l'obbligo primario di rendere conto della gestione a tutti i condomini che lo richiedano, pertanto la delibera dell'assemblea di approvazione del bilancio consuntivo è annullabile proprio perché l'amministratore ha violato un suo preciso obbligo poiché il condomino odierno attore non ha potuto valutare ed esaminare i documenti relativi al rendiconto di gestione e del conseguente bilancio, dunque la delibera è viziata.

Le entrate e le uscite del condominio devono rispettare il principio della tracciabilità, pertanto tutte le operazioni di gestione devono transitare attraverso il conto corrente condominiale e quindi anche gli estratti conto rientrano tra i documenti per i quali vi è pieno diritto di prendere visione.

Nel caso in esame, è emerso incontrovertibilmente che l'amministratore pro-tempore non ha consentito la visione e/o la consegna dei documenti richiesti dall'attore con missiva del 13 febbraio 2014 e quindi due mesi prima della adunanza assembleare, a firma dell'attore , precisamente rendiconto 2013, copia del rendiconto preventivo relativo all'anno 2014, verbale di assemblea del giugno 2013, documenti relativi al fitto della parete Nord del fabbricato condominiale ed i relativi contratti.

Il condominio convenuto sul punto non ha smentito attenendosi a delle contestazioni quasi generiche paventando ipotesi di revisione del bilancio, ma non ha provato l'adempimento cui era tenuto, invece, l'amministratore pro-tempore.

La delibera allegata nel fascicolo dell'attore di cui all'o.d.g. del 2 maggio 2014 contiene le voci oggetto di discussione in sede di assemblea ordinaria di cui l'attore con missiva del 13 febbraio 2014 – ricevuta dal condominio convenuto in data 14.02.2014, ha chiesto, in previsione della adunanza consiliare, tutti i documenti giustificativi che avrebbero riguardato i punti del prossimo ordine del giorno, atti che l'amministratore pro-tempore non ha consegnato o consentito visione e dunque il condominio non ha dato prova del suo adempimento.



Alla luce di tanto non può che disporsi l'ordine di esibizione di tutti i documenti di cui alla missiva del 13 febbraio 2014 e conseguentemente dichiararsi la annullabilità della impugnata delibera del 24 maggio 2014 con ogni consequenziale.

Ogni altra questione, eccezione rimane assorbita o non provata.

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

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

accoglie la domanda e per l'effetto dispone in favore dell'attore la esibizione, a cura del condominio convenuto, in persona dell'amministratore pro-tempore, di tutta la documentazione di cui in parte motiva e dichiara la annullabilità della delibera di assemblea del 24 maggio 2014;

Condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese di lite, che si liquidano in euro 237,00 per spese vive, euro 438,00 per fase di studio, euro 370,00 per fase introduttiva, 490,00 per fase istrutt/trattaz ed euro 810,00 per fase decisoria, oltre forfetario 15%, oltre i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Cosenza, 18 febbraio 2020

Il Giudice

dott.ssa Giuditta Antonella Guaglianone

