

L'attore ha citato il giudizio il condominio convenuto per ottenere, in via preliminare, la sospensiva delle delibere impugnate, nel merito il loro annullamento al riguardo del punto 1 all'o.d.g.;

ha assunto l'attore di essere condomino del _____, di essere stato assente ad entrambe le assemblee ma di non avere ricevuto per nessuna delle due il relativo verbale e di averne appreso conoscenza solo a seguito di notifica, avvenuta in data 31.07.2017, nei suoi confronti del decreto ingiuntivo regolarmente opposto per un preteso credito condominiale da parte del condominio di cui al bilancio consuntivo 2015 e 2016.

Con l'impugnativa della delibera del 28.04.2016 relativa a Approvazione Bilancio Consuntivo al 31.12.2015 punto 1 o.d.g. e Approvazione Bilancio Consuntivo al 31.12.2016 punto 1 o.d.g. il _____ ritiene essere illegittima ed affetta da nullità per imputazione di spese individuali, violazione dell'art. 1123 c.c. e dell'art. 1135, n. 3 c.c..

Nello specifico, la tabella di ripartizione espone un addebito nei suoi confronti pari ad euro 20,00 imputata quale spesa individuale non documentata così stravolgendo i criteri di ripartizione delle spese comuni, dunque a suo dire la delibera del 28.04.2016 sarebbe nulla poiché avrebbe alterato il criterio di ripartizione delle spese condominiali così incidendo su diritti individuali dei condomini; violazione dell'art. 1130 bis c.c., erroneità degli importi del bilancio consuntivo, illegittimità del Giornale di Contabilità del Bilancio Consuntivo 2016, violazione ex art. 1130 bis c.c., nonché incongruenze contabili.

Ha insistito quindi per l'accoglimento della chiesta sospensiva della delibera e nel merito delle istanze siccome formulate.

Al riguardo della delibera del 28.04.2017 di cui al punto primo dell'o.d.g. ha dedotto la illegittimità del Giornale di Contabilità del Bilancio Consuntivo 2016, violazione dell'art. 1130 bis c.c. non riportando le pagine la numerazione sequenziale, né la firma e l'omissione del saldo, erroneità degli importi del bilancio consuntivo 2016 ed incongruenze contabili, anche a tal riguardo a chiesto la sospensiva della delibera e l'accoglimento nel merito dei motivi.

Si è costituito in giudizio il condominio convenuto eccependo in primis l'intempestività dell'impugnativa ed essere avvenuta oltre i termini e comunque al riguardo della mancata comunicazione del verbale di assemblea ha dato atto della conoscenza in capo all'attore in sede di notifica del decreto ingiuntivo e sia perché i medesimi punti ed argomenti hanno avuto ratifica in tutto e per tutto nella adunanza successiva; al riguardo poi alla imputabilità della spesa individuale ha affermato che l'importo di euro 20,00 è riferibile a spese occorse in data 01.08.2015, spese dal condominio per le copie degli atti richiesti dal _____ in riferimento ai lavori straordinari e che necessariamente devono essere ad esso addebitate per soddisfare la richiesta dei documenti quale,



appunto, spesa individuale; ha affermato il convenuto che in sede di redazione dei bilanci – Preventivo e Consuntivo i criteri validi che si applicano sono quelli di cassa e di competenza a seconda se entrata o uscita della somma da spendere o spesa.

Il condominio ha impugnato ogni assunto chiedendo il rigetto della domanda sotto ogni profilo.

Nel corso del giudizio in assenza di istruttoria e ritenuta superata la richiesta di sospensiva, la causa è stata assunta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per conclusionali e repliche, depositata la conclusionale solo da parte convenuta.

Preliminarmente si pone in evidenza di avere avuto assegnato parte del ruolo condominiale ad inizio anno 2019, le cause pendenti sono state calendarizzate dando la precedenza a quelle di più antica iscrizione al riguardo della precisazione delle conclusioni; nelle more è intervenuta la pandemia da COVID-19 che ha paralizzato l'attività giudiziaria, poi ripresa nel maggio 2020, comportando nuova calendarizzazione delle cause adottando il medesimo criteri detto.

Premesso ciò, la domanda non può essere accolta per le ragioni che seguono.

Ed invero, l'art. 1137 c.c. regola l'impugnazione del deliberato assembleare, nel particolare caso di condomino assente alla riunione, la relativa omissione di comunicazione da parte dell'amministratore non comporta alcuna nullità della delibera, l'assemblea non è invalida, Corte di Appello di Catania, sentenza n. 411 del 17 febbraio 2020.

La Corte di Appello di Catania ha affermato che: *<<l'omessa comunicazione del deliberato assembleare al condomino assente (come nel caso in esame) non costituisce un vizio della deliberazione, ma ha come effetto esclusivamente la mancanza della decorrenza del termine per procedere alla impugnazione della delibera medesima per i vizi propri della stessa; la deliberazione non è illegittima perché non comunicata al condomino assente, ma quest'ultimo può impugnarla entro trenta giorni dalla conoscenza della stessa e in assenza della prova della data di tale comunicazione non potrà dichiararsi l'intervenuta decadenza da diritto di impugnare le delibere condominiali da parte del medesimo>>.*

L'assunto dedotto è dunque privo di fondamento.

Al riguardo dei motivi di merito dedotto dall'attore ed oggetto della impugnativa di entrambe le delibere, in particolare, primo motivo di impugnativa....., la Corte di Cassazione con sentenza del 10 maggio 2019, n. 12573 ha stabilito che: *"in materia di condominio negli edifici, gli oneri riguardanti le spese effettuate per fini individuali, come quelle postali e i compensi dovuti all'Amministratore in dipendenza di comunicazioni e chiarimenti su*



comunicazioni ordinarie e straordinarie, sono inquadrabili nell'ambito dell'art. 1123, comma 2, c.c., con conseguente addebitabilità individuale dei relativi costi. Rientrano le spese sostenute per richiesta copie di documenti condominiali ex art. 1129 comma 7 c.c. e 1130 bis c.c..

Nel caso in esame ed al riguardo il condominio, per come da esso evidenziato in comparsa di costituzione, ha sostenuto che la spesa annotata nel registro di cassa, ha proprio riguardato tale richiesta di documenti, circostanza non contestata dall'attore e relativa a documenti, per i lavori straordinari, non ritirati dal condomino, quindi spesa individuale per attività resa nei suoi confronti e ad esso imputabile per come chiarito dalla Corte di Appello di Catania sopra richiamata.

Il punto due contestato dall'attore è molto generico e non indica in dettaglio il lamento che dovrebbe essere oggetto di verifica o di decisione.

Il punto tre in citazione, in materia di condominio si applica il criterio misto, di cassa e di competenza: il primo è un rendiconto che si basa sulle entrate e sulle uscite effettivamente sostenute nel periodo a cui si riferisce; il criterio di competenza è un rendiconto che viene redatto sulla base dei costi e ricavi relativi al periodo a cui si riferisce, indipendentemente dal fatto che siano stati effettivamente o meno incassati. E' dunque importante parlare dell'applicazione del criterio misto stante la molteplicità di documenti differenti per natura e diverse variazioni – economiche, patrimoniali e finanziarie, le cui ripercussioni per un determinato documento rientrerà nel criterio di competenza di quel preciso anno ripartita nel medesimo, se la spesa, invece, pagata l'anno successivo, la sola variazione di cassa andrà a rilevare nel rendiconto dell'anno successivo.

Secondo la formulazione del nuovo articolo 1130 bis c.c. che introduce una struttura complessa del rendiconto condominiale, la gestione dell'amministrazione non può evolversi in applicazione del solo criterio di competenza poiché il rendiconto condominiale si compone di documenti, ognuno dei quali richiede ora il rispetto del criterio di cassa, ora quello di competenza che comprende e non esclude il precedente.

Nel caso in esame parte attrice non ha offerto a supporto del proprio lamento ragioni oggettive di verifica e riscontro che potevano condurre ad un accoglimento del motivo ma, rebus sic stantibus, deve essere respinto in quanto non provato.

Medesima conclusione al riguardo dei successivi motivi di impugnativa, comprensivi di quelli di cui al deliberato del 28.04.2017 da ritenersi generici motivi e comunque non provati stante l'applicabilità del criterio misto di cassa e di competenza.



Del resto entrambe le delibere impugnate sono state ratificate con successivo deliberato del 31.10.2017, non oggetto di impugnativa, con cui sono stati riapprovati i bilanci ed i riparti del 2015 e del 2016.

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:

rigetta la domanda in quanto non provata;

condanna l'attore al pagamento delle spese di lite che liquida in euro 2.098,00, oltre forfetario 15%, oltre IVA e CPA come per legge.

Cosenza, 30 aprile 2021

Il Giudice
dott.ssa Giuditta Antonella Guaglianone

