

GIURISPRUDENZA

Data udienza 15 marzo 2021

Integrale

Condominio - Rendiconto annuale - Potere di vigilanza e di controllo dell'assemblea - Limiti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

QUINTA SEZIONE

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 72110 del Ruolo Generale per l'anno 2016, assunta in decisione all'udienza del 16.12.2020 e vertente

TRA

CONDominio VIA (...) PAL. III

Con l'avv. Ve.

- ATTORE -

E

MA.DI., PA.CO., SO.DI., AL.FA., RO.FA.

Con l'avv. Sa.

- CONVENUTO -

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE Con atto di citazione notificato in data 19/10/2016 il condominio di via (...) 376/a proponeva opposizione dinanzi all'intestato Ufficio al decreto ingiuntivo n 20502/16 Rg 45714/16 emesso dal Tribunale di Roma il 29.08.16 finalizzato a conseguire la consegna di documentazione a favore degli opposti e notificato all'amministratore il 20.09.16 chiedendone la revoca e/o l'annullamento.

Si costituivano gli opposti contestando in fatto ed in diritto l'avversa iniziativa giudiziale di cui chiedevano il rigetto.

Deduceva il condominio in particolare:

- a) Che parte dei documenti richiesti erano già in possesso dei ricorrenti in quanto allegati alle convocazioni assembleari;
- b) Che nel ricorso monitorio erano state avanzate altre richieste non accolte (come l'integrale documentazione contabile 2012-2013,2014,2015);
- c) Che l'amministratore aveva sempre ricevuto gli opposti e messi a disposizione i documenti richiesti;
- d) Che alle richieste di controparte l'amministratore aveva risposto in data 28.4.2016 specificando che la visione era possibile prima dell'assemblea di approvazione dei bilanci e la massa di copie richiesta rendeva difficile l'adempimento;
- e) Che il potere di controllo dei condomini non doveva confliggere con la possibilità di una corretta azione amministrativa;
- f) Che, quanto all'estratto conto 1.1.2014/15.2.2016 i documenti contabili erano stati inviati in data 5.7.2016 al sig. Di.;

g) Che l'estratto del conto 5309 non poteva essere inviato in quanto il conto veniva estinto in data 17.1.2014 come deliberato dall'assemblea. In data 11.5.2016 venivano inviati ai ricorrenti copia dei documenti gestione straordinaria 2012 2013, copia estratti conto anno 2013;

h) Che il decreto ingiuntivo Roma Gas era stato allegato all'avviso di convocazione del 25.9.2015 e nuovamente in data 13.4.2016;

i) Che il verbale del 15.4.2016 era stato inserito nella casetta postale di tutti i condomini come da prassi.

Si costituivano gli opposti deducendo:

a) Quanto all'Estratto conto n. 4969 (gestione ordinaria), che la richiesta era rivolta agli e/c bancari del c/c comune, e non alle ricevute di spesa ed infatti nello scarno plico inviato con la missiva del 5.7.2016 non vi era contenuto alcuno dei "documenti contabili 2014", bensì esigue fatture di spesa relative all'anno 2013, incomplete ed alla rinfusa, ed un parziale (6 mesi) e/c del c/c n. (...) relativo al 2013 dal quale gli odierni ricorrenti ebbero modo di poter desumere gli illegittimi prelievi personali effettuati dall'allora amministratore, e poi posti a sostegno della richiesta di revoca giudiziaria ex art. 1129 c.c. accertata dalla presente Autorità giudiziaria);

b) Quanto all'estratto conto n. 5309 (lavori straordinari), che l'opponente ammetteva che, benché le precise richieste dei ricorrenti, l'e/c relativo a tale c/c mai era stato loro inviato, senza averne mai giustificato le ragioni;

c) Quanto al decreto ingiuntivo Roma Gas, che alla convocazione assembleare del 25.9.2015 non era stato allegato alcun decreto ingiuntivo, ma esclusivamente richiamato nel punto all'o.d.g., risultando evidente che di detto decreto non vi era alcun riferimento alla sua allegazione, né altrettanto, ciò era avvenuto in occasione della convocazione assembleare del 15.4.2016, laddove nel punto all'o.d.g., il decreto ingiuntivo financo veniva menzionato.

d) Quanto al verbale assembleare, che alcun verbale era mai stato rinvenuto dagli odierni opposti, ed ancor di più non era dato comprendere per quale logica motivazione l'amministratore, una volta invitato a fornirne copia, non vi abbia provveduto spontaneamente ben cosciente del non certo "puntuale" mezzo di trasmissione cui avrebbe scelto di optare nell'occasione.

Fornita nelle more (in tutto od in parte non è del tutto chiaro) la documentazione e concessi vari rinvii per trattative, all'udienza del 16.12.2020 venivano precisate le conclusioni.

Così riassunti i fatti, l'impugnazione è fondata e va accolta.

Come è noto la norma di riferimento è costituita dall'articolo 1130 bis c.c. secondo il quale "i condomini ..possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese".

La norma, quindi, non attribuisce ai condomini un diritto a che l'amministratore trasmetta loro alcuna documentazione né, correlativamente, l'amministratore è investito di un obbligo in tal senso; l'amministratore è obbligato, se richiesto, a fissare un appuntamento a studio affinché i condomini possano, a loro spese, visionare ed estrarre copia dei documenti.

Allegati al ricorso monitorio vi sono varie missive inviate dagli opposti prima del deposito del ricorso, nessuna delle quali contiene una richiesta di appuntamento ma tutte contengono la richiesta all'amministratore (si è detto, non prevista dal codice) di invio di documentazione.

Il motivo indicato è, in diritto, assorbente.

Vi è, nella specie, un secondo motivo di accoglimento dell'opposizione.

Costante giurisprudenza ha affermato che la vigilanza ed il controllo, esercitati dai partecipanti essenzialmente (ma non solo) in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, non devono mai risolversi in un intralcio all'amministrazione, e quindi non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza, ex art. 1175 c.c. (Cass. Sez. 2, 21 settembre 2011, n. 19210; Cass. Sez. 2, 29 novembre 2001, n. 15159; Cass. Sez. 2, 19 settembre 2014, n. 19799; Cass. 18 maggio 2017 n. 12579).

Nel caso di specie parte opposta nelle missive che avevano preceduto il deposito del ricorso monitorio aveva chiesto, tra i vari documenti, anche la spedizione di copia di tutta la documentazione contabile anni, 2012, 2013, 2014 e 2015.

Anche qualora si volesse configurare un obbligo per l'amministratore di inviare documentazione chiesta dal condomino (non è questa, si è detto, l'opinione del giudicante) la richiesta di copia della documentazione contabile (non dei bilanci, si sottolinea, ma proprio di tutta la documentazione contabile di quattro anni) integra oggettivamente - per la quantità di "carta" da fotocopiare/scannerizzare - una fattispecie di intralcio all'azione dell'amministratore. Ciò non significa che non possa essere visionata dal condomino ma che, a maggior ragione, potrà esserlo solo nello studio dell'amministratore, previa richiesta di appuntamento e con congruo anticipo onde consentire all'amministratore di organizzare la presenza di una addetta che cooperi nella visione e copia.

In conclusione, il decreto ingiuntivo non appare legittimo e deve essere revocato.

Le spese di lite, tenuto conto del cambio di amministratore medio tempore intervenuto a seguito di revoca giudiziale, vengono interamente compensate.

P.Q.M.

a) accoglie l'opposizione e revoca il monitorio opposto;

b) compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Roma il 15 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 16 marzo 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 15 marzo 2021

Massima redazionale

Condominio - Rendiconto annuale - Potere di vigilanza e di controllo dell'assemblea - Limiti

In tema di condominio, la vigilanza ed il controllo, esercitati dai partecipanti essenzialmente (ma non solo) in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, non devono mai risolversi in un intralcio all'amministrazione, e quindi non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza, ex art. 1175 c.c..