

**Trib. Napoli 26 luglio 2023, n. 7880**

Il Tribunale di Napoli - nella persona del Giudice Unico dott.ssa Roberta Di Clemente - ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nel procedimento iscritto al numero (*omissis*) del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenzioni dell'anno 2019, riservato in decisione all'udienza del 18.04.2023, e avente ad oggetto l'impugnazione di delibera assembleare condominiale

**TRA**

(*omissis*) rappresentati e difesi, giusta procura in atti dall'Avv. (*omissis*) ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo in (*omissis*)

**ATTORI**

**E**

CONDOMINIO IN NAPOLI ALLA VIA (*omissis*), in persona dell'amministratore p.t.

**CONVENUTO CONTUMACE**

**CONCLUSIONI**

All'udienza del 18.4.2023 la difesa degli attori ha concluso riportandosi ai propri scritti difensivi.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Va premesso che la presente sentenza è redatta senza lo svolgimento del processo in ossequio alla nuova formulazione degli artt. 132, co. 4, c.p.c. e 118 disp att. c.p.c., per effetto delle modifiche introdotte dagli artt. 45 e 52 dalla legge n. 69 del 18/6/09 in vigore dal 04.07.2009.

Tanto premesso va evidenziato che gli attori, con atto di citazione ritualmente notificato, hanno evocato in giudizio il Condominio sito in Napoli alla via (*omissis*), in persona dell'amministratore p.t., al fine di sentire accogliere, per le ragioni di cui all'atto introduttivo, le seguenti conclusioni: "in via cautelare – preliminarmente, per i motivi esposti in narrativa, sospendere l'efficacia della delibera assembleare del Condominio di Via (*omissis*) del 04/11/2019, limitatamente ai capi n. 2), n. 3) e n. 4) dell'ordine del giorno, concorrendo nella richiesta cautelare sia il *fumus boni juris* che del *periculum in mora*, come è evidente dall'entità del gravame; nel merito a) accertare e dichiarare nulla la delibera di conferimento dell'incarico al nuovo amministratore capo 1 dell'ordine del giorno della assemblea del 12/07/2019 per i motivi sopra esposti; b) per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del Condominio di Via (*omissis*) del 04/11/2019, limitatamente ai capi n. 2), n. 3) e n. 4) dell'ordine del giorno; c) condannare il Condominio convenuto alle spese ed onorari del giudizio, oltre rimborso spese generali, Iva e Cpa, da attribuirsi al sottoscritto procuratore per dichiarazione di fattone anticipo".

Non costituitosi in giudizio il Condominio convenuto, dopo la dichiarazione di contumacia dello stesso, sono stati concessi i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c.. Respinta la richiesta di emissione di un ordine ex art. 210 c.p.c., la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 18.4.23 e, dunque, riservata in decisione con il solo termine di giorni 60 per il deposito della comparsa conclusionale.

Premesso quanto sopra, vanno esaminate prima le questioni processuali e, se superate, sarà vagliato il merito della controversia.

La procedibilità della domanda

Va, altresì, affermata la procedibilità della domanda avendo la difesa degli attori depositato documentazione attestante l'esito negativo del procedimento di mediazione (cfr. doc. depositato il 7.1.21 fascicolo telematico).

La delimitazione del *thema decidendum* e la legittimazione ad agire degli attori

Ai fini della delimitazione del *thema decidendum* va sottolineata una significativa discrasia tra la parte espositiva delle ragioni della domanda e le conclusioni dell'atto di citazione.

Infatti mentre nella premessa (pag. 2) e nel corpo dell'atto introduttivo (pag. 8) gli istanti, nella qualità documentata di condomini del Condominio ubicato in Napoli alla via (*omissis*), chiariscono di voler impugnare le delibera del 4.11.2019 ( a loro comunicata in data 9.11.2019) (*rectius* gli argomenti di cui ai punti 1-2-3 e 4 all'o.d.g.), soffermandosi specificamente sulle ragioni a base di detta impugnativa, nella parte espositiva delle conclusioni ovvero del *petitum* hanno chiesto dichiararsi la nullità di tutt'altra delibera e precisamente di quella del 12.7.19 limitatamente al capo 1) dell'o.d.g., nonché la nullità e/o l'annullabilità della delibera del 4.11.19 limitatamente ai capi n. 2), n. 3) e n. 4) dell'ordine del giorno.

Inoltre, a conforto dell'univoca scelta degli attori di agire solo per l'annullamento, *in parte qua*, della delibera del 4.11.2019 milita l'espletamento della procedura di mediazione solo con riferimento a detta delibera e non anche a quella del 12.07.2019.

Orbene va considerato che nel primo termine ex art. 183 comma VI c.p.c., gli attori non hanno ulteriormente modificato e/o precisato la domanda e che, in sede di conclusioni, si sono riportati a quelle di cui all'atto di citazione.

Tra l'altro della terza memoria ex art. 183 comma VI c.p.c. la difesa degli attori si sofferma nuovamente sulla dedotta nullità del punto 1 all'o.d.g. della delibera del 4.11.2019.

Ebbene, a giudizio di chi scrive, dal momento che nell'indicazione del motivo di nullità del deliberato in relazione al punto 1 all'odg della delibera del 4.11.2019 (presentazione del nuovo amministratore ed indicazioni sull'indirizzo e la programmazione dell'attività amministrativa dei mesi a venire) si ravvisa un richiamo al conferimento dell'incarico di amministratore risalente al 12.07.2019 che sarebbe stato espressione di un abuso di potere, la rilevata discrasia non ha determinato la nullità dell'atto di citazione ex art. 164 comma 4 c.p.c. in quanto non risulta né omessa né incerta la *causa petendi*.

In altri termini, per tutte le ragioni esposte, ritiene questo giudice che gli istanti abbiano inteso agire per la declaratoria di nullità del deliberato di cui al punto 1 dell'o.d.g. del 4.11.2019 solo se ed in quanto espressione della volontà dei condomini di conferma la nomina di amministratore di cui al punto 1 dell'o.d.g. del 12.07.2019, non oggetto di chiara ed univoca impugnativa.

Tale prospettazione difensiva non trova conforto nel verbale di assemblea in cui, a fronte del richiamato argomento all'o.d.g., si legge: "Il dott. (*omissis*) presenta il suo studio, i suoi intendimenti e le prospettive a venire". Quindi è agevole rilevare l'assenza di qualsiasi decisione adottata dall'assemblea in relazione alla futura attività dell'amministratore in carica.

Ne consegue l'assenza del dedotto collegamento giuridico con la pregressa delibera di nomina dell'amministratore e, dunque, l'inammissibilità dell'impugnativa in esame per carenza di un deliberato assembleare.

In relazione agli ulteriori vizi prospettati dagli istanti va ricordato che, secondo l'orientamento pacifico della Suprema Corte (cfr. Cass. S.U. 4806 del 7.03.2005; Cass. S.U. n. 9839 del 4/04/2021): "In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c. ".

Inoltre sempre secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte: "In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea. Ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose e ai servizi comuni (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 20135 del 17/08/2017; Cass.

Sez. 2, 20/06/2012, n. 10199; Cass. Sez. 2, 20/04/2001, n. 5889; Cass. Sez. 2, 26/04/1994, n. 3938; Cass. Sez. 2, 09/07/1971, n. 2217).

In relazione alla figura del vizio dell'eccesso di potere in ambito condominiale va sottolineato che la Suprema Corte, *in primis*, ha coniato una definizione del vizio.

Al riguardo, come già anticipato, i Giudici di legittimità, quando sono stati chiamati a pronunciarsi sull'argomento, hanno affermato che esso è ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante.

In buona sostanza ciò che rende viziata per eccesso di potere una delibera, non è l'esercizio discrezionale del potere di decisione, ma l'esercizio arbitrario della discrezionalità, ossia il suo abuso sicché la decisione raggiunta risulti dannosa per il condominio.

Nel caso di azione per l'invalidazione della delibera fondata su eccesso di potere, spetta a chi lamenta tale vizio provarlo in giudizio, specificando perché la decisione risulta sviata e, quindi, non frutto di discrezionalità, ma sostanzialmente di arbitrio.

Orbene, in ossequio ai principi esposti, sono stati prospettati dagli attori, quali ulteriori motivi di annullamento, vizi relativi alla corretta informazione dei condomini sugli argomenti all'o.d.g. ed alla regolare costituzione del quorum deliberativo (in relazione all'argomento al punto 2 dell'o.d.g.), alla erroneità della relazione del revisore contabile (in relazione al punto 3 dell'o.d.g.) e dei rendiconti approvati (in relazione ai punti 3 e 4 all'od.g.).

In ordine alla legittimazione ad agire degli attori, rispetto all'azione di annullamento espletata, va evidenziato che, secondo l'orientamento consolidato della Suprema Corte (cfr. Cass. Sez. 2 n. 5889 del 20.04.2001; Cass. Sez. 2 n. 5611 26/02/2019): "In tema di impugnazione di delibere condominiali annullabili, la legittimazione ad agire spetta al condomino che sia stato assente all'assemblea nel corso della quale la delibera contestata è stata assunta o che, se presente, abbia espresso in merito il suo dissenso o si sia astenuto, ricadendo sullo stesso l'onere di provare tali circostanze. Il difetto di detta legittimazione può, invece, essere rilevato d'ufficio dal giudice ed il relativo accertamento non è soggetto a preclusioni, non potendosi accordare la facoltà di opporre la menzionata delibera a chi non ne abbia titolo".

Ebbene, nel caso in esame, risulta provato *per tabulas* (cfr. verbale di assemblea allegato all'atto di citazione) che all'assemblea del 4.11.2019 non ha presenziato alcun attore. Di conseguenza risulta provata la legittimazione ad agire di tutti gli attori.

#### MERITO DELLA CONTROVERSIA

Gli istanti, come già anticipato, hanno dedotto diversi vizi della delibera che vanno esaminati secondo l'ordine logico- giuridico.

• Annullamento della delibera del 4.11.19 limitatamente ai punti sub 2, 3 e 4 dell'o.d.g.

1. Punto 2 dell'o.d.g. "conferma della delibera del 10 giugno 2019 di approvazione (capo 4 all'O.d.G) della relazione di revisione del rendiconto degli esercizi 2013, 2014 e 2015; ovvero diversa determinazione dell'Assemblea" – dedotta mancanza del quorum deliberativo nonché violazione dell'art. 66 comma 3 disp. att. c.c. per genericità ed incompletezza dell'avviso.

Secondo la prospettazione degli attori, il deliberato in esame, in relazione al punto 2. dell'o.d.g., andrebbe annullato perché assunto in mancanza del quorum deliberativo previsto dall'art. 1130 bis primo comma c.c. in tema di nomina di un revisore contabile; detta norma prevede, ai fini di una valida deliberazione, la medesima maggioranza prescritta per la nomina dell'amministratore e, cioè, un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (cfr. art. 1136 comma 4 c.c.).

Ebbene la scrivente ritiene che il motivo in esame sia infondato, essendo il quorum qualificato di cui si è detto espressamente previsto dalla legge esclusivamente per la nomina del revisore contabile e non anche per l'approvazione degli atti collegati al suo incarico, qual è la relazione di cui si discute.

In aggiunta, gli attori hanno dedotto che lo stesso punto sarebbe annullabile perché preceduto da un avviso di convocazione incompleto, in quanto non riportante tutto il contenuto del punto 4 all'o.d.g. dell'assemblea del 10 giugno 2019, che con la deliberazione in esame si intendeva confermare e, dunque, per violazione dell'art. 66 comma 3, disp. att. c.c.

Va premesso, invero, che con precedente delibera condominiale del 10.6.19 l'assemblea condominiale ha, tra l'altro, approvato la relazione del revisore contabile. Secondo le deduzioni degli attori, detto deliberato sarebbe stato a sua volta impugnato, ma non risulta prodotta in atti alcuna documentazione afferente a tale giudizio; motivo per cui non è dato sapere le ragioni dell'impugnazione della predetta delibera, le parti del giudizio e né, tanto meno, l'eventuale esito dello stesso.

Ferma restando tale puntualizzazione, ai fini che qui interessano, giova premettere che, per costante giurisprudenza della Suprema Corte, l'obbligo di preventiva informazione dei condòmini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione (tra le altre cfr. Cass. Civ. n. 21966/2017; Cass. Civ. n. 15587/2018).

Invero, "In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti" (cfr. tra le altre Sez. 2, Sentenza n.13763 del 22/07/2004; Sez. 2, Sentenza n. 21449 del 19/10/2010).

In altre pronunce si afferma, inoltre, che "... affinché la delibera dell'assemblea condominiale sia valida, è sì necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificamente gli argomenti da trattare - così da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione - nondimeno, la disposizione dell'art. 1105 c.c., comma 3, - applicabile anche in materia di condominio di edifici e ove è prescritto che tutti i partecipanti devono essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare - non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea. Al contempo si evidenzia che l'accertamento della completezza o meno dell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale - nonché della pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione indicato nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - è demandato all'apprezzamento del giudice del merito, insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato" (cfr. tra le altre: Cass. sez. II n. 13047/2014; Cass. n. 3634/2000).

Alla stregua dei principi esposti questo giudice ritiene infondato il motivo di censura in esame.

Ed, invero, posto che non compete a questo giudice la valutazione l'eventuale sanatoria di vizi della delibera del 10.06.2019 per effetto della conferma contenuta nel deliberato del 4.11.19, esulando la prima delibera dalla presente impugnazione, a parere della scrivente, dalla lettura dell'argomento all'o.d.g. e dal richiamo in esso contenuto alla precedente delibera del 10.6.19, è del tutto agevole ricavare che i condòmini sono stati adeguatamente messi in condizione di conoscere l'oggetto del deliberato, considerato, altresì, che sulla regolarità del processo di convocazione alcuna contestazione è stata sollevata e, pertanto, deve ritenersi circostanza pacifica.

2. Punto 3 dell'o.d.g. "conferma della delibera del 10 giugno 2019 di approvazione (capo 3 all'O.d.G) del rendiconto degli esercizi 2016 e 2017; ovvero diversa determinazione dell'Assemblea" – dedotta omessa allegazione dei rendiconti – vizi ed errori della relazione contabile e dei rendiconti, nonché mancanza di intellegibilità di questi ultimi

Gli attori hanno dedotto che il deliberato *in parte qua* sarebbe annullabile in quanto la convocazione sarebbe stata sprovvista dei rendiconti da approvare e non sarebbe sufficiente a soddisfare il diritto di informazione dei condòmini il semplice richiamo a tale documentazione già fornita in occasione della delibera del 10.6.19. Anche detta censura è infondata e va rigettata.

Sul punto va evidenziato che sulla scorta del condivisibile insegnamento della Suprema Corte "Non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condòmini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione (Cass. 19210/2011; Cass. 19799/2014). Ove tale richiesta non sia stata avanzata, il singolo condomino non può invocare l'illegittimità della successiva delibera di approvazione per l'omessa

allegazione dei documenti contabili all'avviso di convocazione dell'assemblea, ma può impugnarla per motivi che attengano esclusivamente alla modalità di approvazione o al contenuto delle decisioni assunte (Cass. 25693/2018)." (Cass. Civ. n. 21271/2020)

Sulla scorta dei predetti principi e, tenuto conto, altresì, della circostanza che i rendiconti in parola erano già stati messi a disposizione dei condomini come si evince chiaramente dal verbale di assemblea del 10.6.19 (doc. all.to all'atto di citazione) dove al punto 3 dell'o.d.g. si legge: "approvazione dei rendiconto delle gestioni relative alle annualità 2016 e 2017 (già allegati all'avviso di convocazione dell'assemblea del 17 aprile 2019)", la scrivente ritiene che sia stato soddisfatto il diritto di preventiva conoscenza da parte dei condomini degli argomenti oggetto di delibera.

Del resto, non pare che gli attori abbiano inteso esercitare il proprio diritto di accesso alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale (cfr. Cass. Civ. n. 19799/2014) in quanto non risultano depositate in atti richieste in tal senso, rivolte all'amministrazione condominiale (le comunicazioni depositate in data 9.2.21 sono successive all'instaurazione del giudizio ed hanno ad oggetto la richiesta di documentazione diversa da quella che qui interessa).

Quanto alla censura relativa a presunti errori della relazione contabile e dei rendiconti, nonché alla mancanza di intellegibilità di questi ultimi, l'omessa allegazione di detta documentazione rappresenta una insuperabile carenza probatoria della parte attrice, che impedisce ogni disamina in merito ai rilievi sollevati.

La doglianza sul punto, pertanto, deve essere rigettata in quanto non provata.

Va precisato che gli attori con le memorie istruttorie hanno formulato la seguente richiesta: "... in via istruttoria il Giudice adito Voglia ordinare al Condominio Via (*omissis*) in persona dell'amministratore p.t. Dott. (*omissis*) ai sensi dell'art 210 c.p.c. copia dei seguenti documenti in suo possesso : 1) Documentazione inerente le spese della gestione straordinaria dei lavori alle facciate, sia per quanto concerne le opere eseguite dalla ditta (*omissis*) quanto per quelle eseguite da altre ditte ivi comprese quelle che hanno fornito il noleggio delle attrezzature. 2) Prospetto di pagamento della COSAP e relativi documenti di pagamento. 3) Prospetto di pagamento effettuato per ciascun fornitore completo di riepilogo generale gestione e copia fatture con relativi F24 per la liquidazione delle imposte versate dal condominio a ciascun professionista incaricato nel corso della gestione di cui agli anni 2013 - 2014- 2015- 2016. 4) Contabilità lavori eseguiti negli anni 2013 – 2014- 2015 – 2016 -2017 collaudo opere, certificato di eliminato pericolo con indicazione degli importi pagati e con le posizioni debitorie dei singoli condomini; 5) Tutti i documenti giustificativi delle entrate e delle uscite relative ai rendiconti di gestione per gli anni dal 2013 al 2017con dettaglio di ogni singola voce. 6) Copia documentazione inerente transazione con (*omissis*), in particolare riepilogo morosità, atto transattivo e stato attuale dei pagamenti comprensivo di voci di spesa. 7) Piani di rientro e "rottamazione" con Agenzia delle Entrate. 8) Elenco dettaglio dei contenziosi pendenti e non con indicazione del relativo valore con specifica delle somme erogate a patrocinatori e parti del giudizio. 9) Copia del verbale di passaggio di consegne dal precedente amministratore Dott. (*omissis*) all'attuale Amministrazione p.t. 10) Documenti giustificativi delle spese sostenute dal Condominio Via (*omissis*) in particolare per gli anni 2013- 2014 - 2015 - 2016 e 2017 e la documentazione riguardante le spese ancora da sostenere nei confronti dei fornitori del Condominio Via (*omissis*) per le annualità di cui sopra. 11) Dettaglio documentazione attestante il debito (*omissis*) a seguito di sentenza. 12) Dettaglio dei debiti del Condominio verso i fornitori di ogni gestione."

Questo giudice, nel disattendere la predetta istanza, con l'ordinanza del 14/9/21, ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni, ritenendola matura per la decisione. Orbene, pur non essendo stata l'istanza *de qua* espressamente reiterata in sede di precisazione delle conclusioni, appare comunque opportuno chiarire che il potere di ordinare l'esibizione di documenti, rappresenta, comunque, una deroga al principio di cui all'art. 2697 c.c. (Cass. Civ. n. 12782/2003). Per questa ragione si richiede che la cosa o il documento non possano essere diversamente acquisiti al processo (Cass. Civ. n. 9522/12) e che siano indispensabili alla parte per provare un determinato fatto (Cass. Civ. n. 10916/03).

Orbene, nel caso in esame, stante la mancanza agli atti di documentazione attestante il tentativo da parte degli attori di acquisire *aliunde* la predetta documentazione (quali ad es. richieste indirizzate all'amministrazione condominiale) e ciò sebbene gli stessi, nella qualità di condomini, fossero titolari del diritto, espressamente previsto dalla legge, di accesso ai documenti contabili del condominio, risulta inammissibile l'istanza avente ad oggetto l'ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c. formulata dagli attori, sui quali ricade un preciso onere probatorio secondo i principi generali del processo.

3. Punto 4 dell'o.d.g. "Approvazione del rendiconto consuntivo della gestione 2018" – mancata allegazione del rendiconto e mancanza di intellegibilità In ordine a tale punto gli attori ribadiscono le medesime contestazioni sollevate per il punto precedente e, dunque, valgano le medesime motivazioni già espresse in precedenza, sia in ordine alla dedotta mancata allegazione all'avviso di convocazione del rendiconto in parola (che, comunque, dalla lettura del verbale risulta messo a disposizione dei condomini), sia in relazione alla doglianza circa di intellegibilità da rigettarsi in quanto non provata.

La regolamentazione delle spese processuali

L'esito del giudizio e la contumacia del condominio convenuto giustificano la dichiarazione di non ripetibilità delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale - in persona del Giudice Unico dott.ssa Roberta Di Clemente - definitivamente pronunciando nella controversia come innanzi proposta, così provvede:

dichiara inammissibile la domanda in relazione all'impugnativa del capo 1) all'o.d.g. dell'assemblea del 12.7.19 (*rectius* del 4.11.2019) ;

rigetta, nel resto, la domanda;

dichiara non ripetibili le spese di lite.

Così deciso in Napoli il 18.07.2023

IL GIUDICE UNICO

Dott.ssa Roberta Di Clemente