



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto Prima Sezione Civile in composizione monocratica, nella persona del giudice dott. Antonio Attanasio, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 6834/2022 di R.G. avente ad oggetto “*impugnativa di delibera assembleare*”

tra

*Parte\_1*

(rappresentato e difeso dall'avv. Amendolito Armando, come da mandato in calce all'atto di citazione)

ATTORE

e

*Controparte\_1*

**, in persona del suo Amministratore pro tempore**

(rappresentato e difeso dall'avv. Carla Mellea, come da mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta)

CONVENUTO

\* \* \* \* \*

All'udienza del 09/07/2024 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni riportandosi a quelle rassegnate nei rispettivi atti difensivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il **Pt\_1** condomino dello stabile **Parte\_2** in **CP\_1**, ha evocato in giudizio l'Amministrazione condominiale chiedendo che venisse dichiarata nulla o annullata la delibera assembleare del 18/08/2022 in relazione ai punti contestati in ricorso. In particolare, l'attore lamenta: a) l'illegittima approvazione dei rendiconti annuali del 01/07/2020 - 30/06/2021 e del 01/07/2021 - 30/06/2022, avvenuta senza la preventiva disamina dei giustificativi di spesa richiesti all'amministratore nel corso dell'adunanza e viziata altresì dall'errata ripartizione delle spese relative alla gestione degli spazi comuni, che ha comportato a suo carico oneri non dovuti; b) l'arbitraria revoca dell'incarico conferito al professionista per la redazione delle tabelle millesimali, trattandosi di argomento non contemplato dall'ordine del giorno; c) la riconferma dell'amministratore non accompagnata dall'indicazione del suo compenso professionale.

Il **CP\_1** eccepisce *in primis* la cessazione della materia del contendere poiché la delibera impugnata è stata sostituita dalla decisione assembleare del 29/11/2022; in subordine, deduce l'infondatezza delle avverse doglianze.

\* \* \* \* \*

I) Il **Pt\_1** ha impugnato la delibera assembleare del 18/08/2022 e segnatamente le decisioni di cui ai punti numeri uno, due, tre, sei e dodici dell'ordine del giorno.

I.1) Relativamente ai primi tre punti del o.d.g., le doglianze di parte attrice sono fondate.

Il condomino ha diritto di accedere alla documentazione contabile al fine di partecipare consapevolmente all'assemblea condominiale e, di riflesso, l'amministratore è tenuto a predisporre una minima organizzazione che consenta al singolo di esserne edotto onde poter esercitare il proprio diritto all'informazione (Cass. 11/19210; Cass. 01/15159).

Nel caso in esame, le risultanze processuali comprovano che l'amministratore, oltre a non aver notiziato i condomini sulla possibilità di prendere visione della documentazione sottesa alla redazione dei rendiconti di esercizio, non era in possesso dei giustificativi di spesa (tra cui in particolare i pagamenti relativi alle bollette elettriche e dei servizi espletati dalla **CP\_2** richiesti in visione dal **Pt\_1** al fine di partecipare all'assemblea del 18/08/2022 in modo consapevole e informato. L'amministratore, in sede assembleare, ha inteso procrastinare la messa in visione dei documenti senza però offrirli in visione al **Pt\_1** che ha dunque ragione di dolersi dell'approvazione del rendiconto.

Al deficit documentale (ed informativo) non si è ovviato nemmeno dopo la delibera del 18/08/2022 e tanto lo si evince dalla riunione assembleare del 29/11/2022 nel corso della quale l'amministratore ha reso disponibile solo la documentazione "rinvenuta", che però non risulta essere completa ed esaustiva (in difetto di prova contraria). La delibera presa in quel consesso non ha quindi sanato il vizio invalidante da cui è affetta l'approvazione dei rendiconti consuntivi del biennio 2020-2022 (e quindi non ha determinato la cessazione della materia del contendere: sul punto, v. il *dictum* di Cass. 23/8816; Cass. 22/27979).

Inoltre, i predetti bilanci consuntivi ed il rendiconto preventivo di gestione del 2022-2023 sono erronei nella parte in cui i condomini addebitano pro quota al *Pt\_1* spese per autoclave, illuminazione del cortile, apertura elettrica del portone, funzionamento del citofono ed illuminazione del vano scale, riconducibili all'utilizzo di parti dell'edificio che non interessano l'attore, come si evince anche dal titolo di acquisto del locale commerciale terraneo, non servito da quei beni e servizi comuni (Cass. S.U. 05/4806; Cass. 14/1439).

I.2) Relativamente alla delibera di revoca di cui al punto sei risulta cessata la materia del contendere.

L'ordine del giorno dell'assemblea del 18.8.2022 aveva ad oggetto la "discussione ed approvazione tabelle dei valori millesimali" e non anche la revoca del tecnico incaricato per la loro determinazione. Ne discende che i condomini, non edotti sul punto, non potevano legittimamente deliberare la revoca del tecnico, come sostenuto fondatamente dal *Pt\_1*

Risulta però che il *CP\_1* è ritornato sui suoi passi perché con la delibera del 29.11.2022 ha deciso di vagliare le tabelle millesimali predisposte dall'ing. *CP\_3*, e ciò implica rinuncia alla revoca dell'incarico e conseguente sostituzione di quanto deliberato tre mesi prima.

I.3) Di contro, è infondata la doglianza in merito alla determina assembleare di cui al punto dodici dell'ordine del giorno.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 commi 2 e 14 c.c. l'incarico negoziale relativo all'amministrazione condominiale deve prevedere, a pena di invalidità, anche l'analitica determinazione del compenso per l'attività gestoria. In caso di riconferma dell'incarico l'indicazione del corrispettivo ben può essere soddisfatta mediante richiamo alle cifre pattuite in precedenza (Cass. 22/12927).

Tale evenienza si è verificata in occasione della riconferma del mandato gestorio al geom. **CP\_4**, il quale, in sede assembleare, ha notiziato i condomini che il compenso spettantegli sarebbe rimasto immutato rispetto a quanto riportato nel preventivo già agli atti dell'assise del 12/02/2022. La manifestazione di volontà espressa dai condomini ha quindi perfezionato un valido accordo negoziale.

II) L'esito complessivo della lite, che ha visto un parziale accoglimento dei capi di annullamento della delibera impugnata, giustifica l'obbligo dell'Ente convenuto di rifondere al condomino i due terzi (2/3) delle spese giudiziali e la compensazione della restante parte.

P.Q.M.

il Tribunale in composizione monocratica, così definitivamente provvede:

- dichiara cessata la materia del contendere in relazione al punto sei della delibera impugnata;
- annulla la deliberazione assembleare resa dal **CP\_1** il 18/08/2022 in relazione alle decisioni di cui ai punti uno, due e tre del o.d.g.;
- rigetta per il resto la domanda attrice;
- condanna il **Controparte\_5**, come rappresentato, a rifondere a **Pt\_1** [...] i due terzi (2/3) delle spese di lite, che liquida in tal misura in complessivi € 3.776,60 (di cui € 176,00 per esborsi ed € 3.600,00 per compensi) oltre rsg, iva e cap come per legge e compensa tra le parti la restante quota.

Taranto, 26.11.2024

Il Giudice

(dott. Antonio Attanasio)