

Tribunale Napoli, Sez. IV, Sent., 20/09/2023, n. 8555

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Napoli - Quarta Sezione Civile, in composizione monocratica ed in persona del dott.ssa Valentina Valletta, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero 11308/2021, avente ad oggetto: Comunione e condominio, impugnazione di delibera condominiale - spese condominiali e vertente

TRA

I.V., C.F.: (...), rappresentato e difeso dall'Avv. Maria Cristina Fontana presso il cui studio elettivamente domicilia in Napoli alla Via San Donato n.70

Attore

E

Condominio di V. L. n. 26, N. (C.F./P.I.: (...)), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Paolo Fiorito presso il cui studio elettivamente domicilia in Napoli alla Via Gino Doria n. 130;

Convenuto

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Si richiamano gli atti delle parti ed i verbali di causa per ciò che concerne lo svolgimento del processo e ciò in ossequio al disposto contenuto al n. 4 dell'art. 132 c.p.c. così come inciso dall'art. 45, comma 17 L. 18 giugno 2009, n. 69.

Con atto di citazione notificato in data 22.04.21 l'attore rappresentava di essere proprietario di un immobile presso il convenuto condominio con annesso terrazzo a livello e di un altro di copertura. Narra che in data 24.11.2020 si teneva l'Assemblea del predetto Condominio per discutere al capo 2 all'ordine del giorno: "Approvazione bilancio consuntivo e stato patrimoniale 2019". Presente l'attore, l'assemblea approvava il punto con il voto contrario del Sig. I., il quale lamentava di non avere ottenuto riscontro alle sue missive in cui chiedeva i giustificativi di spesa 2018 e gli estratti conto 2018-2019 contestando di aver effettuato versamenti per lavori straordinari deliberati il 22.05.2018 superiori a quelli contabilizzati con conseguente richiesta di restituzione della differenza. La delibera sarebbe quindi viziata per aver portato ad approvazione il bilancio nonostante la sua richiesta di accesso ai sensi dell'art. 1130 bis c.c.. Essa sarebbe nulla per violazione di legge in quanto il bilancio risulterebbe scarno e non conforme alle previsioni normative per le quali esso deve essere composto da: registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota esplicitiva sintetica. Dal

documento contabile, in assenza di esibizione delle relative fatture, non si desumerebbe il criterio adottato per imputare i 2.000,00 Euro all'impresa F.R., a maggior ragione in considerazione dell'evidente interesse dell'attore in quanto proprietario del lastrico solare e del terrazzo di copertura.

Rappresentava poi di aver ottemperato, ai fini della procedibilità, a presentare istanza di mediazione il 3.12.2020 conclusasi con verbale negativo, dopo diversi rinvii, solo il 24.03.2021, assente il condominio, con conseguente richiesta di condanna ex art. 96 comma 3 c.p.c..

Inoltre, in data 16.03.2021 l'assemblea decideva di non aderire alla mediazione e riconosceva un credito dell'attore pari ad Euro 704,40 avendo la stessa nel 2018 approvato un preventivo lavori del tutto incompleto. Pertanto chiedeva la sospensione della delibera impugnata così concludendo: "Nel merito dichiarare la nullità o annullare la delibera - inerente la decisione sul secondo punto - adottata dall'assemblea di condominio in data 24 Novembre 2020 per i motivi esposti in narrativa, stante l'omesso inserimento, nel rendiconto dell'anno 2019, dell'incasso pari ad Euro 1.250,00 versati dall'istante e non contabilizzati.; b) Condannare il convenuto condominio alla ripetizione di quanto indebitamente percepito come sopra indicato; c) Condannare il convenuto condominio al rimborso delle spese di lite, oneri accessori ed al pagamento degli onorari di difesa con attribuzione al sottoscritto procuratore antistatario".

Si costituiva in data 20.07.2021 il convenuto condominio eccependo preliminarmente l'inammissibilità della domanda per tardività in quanto proposta oltre il termine perentorio di 30 giorni previsto dal secondo comma dell'art. 1137 c.c. essendo la delibera stata assunta in data 24/11/2020. Invero tenendo conto il periodo di sospensione che intercorre dalla data di presentazione dell'istanza di mediazione del 03/12/2020 alla definizione del procedimento il 24/03/2021, risultano decorsi 37 giorni prima della notifica dell'atto di citazione. Infatti, tenendo conto della previsione del comma 6 dell'art. 5 del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, avendo il legislatore previsto la sospensione del termine e non la sua interruzione, nel computo del termine dovrebbero essere conteggiati anche i giorni trascorsi dalla data della delibera sino al giorno della presentazione dell'istanza di mediazione. La domanda sarebbe comunque infondata in quanto inerente a versamenti eseguiti nel 2018 e, quindi, inseriti nel consuntivo relativo alla gestione di tale esercizio, approvato con delibera assembleare del 26/03/2019, mai impugnata. Peraltro, il Sig. I.V., dopo aver richiesto con raccomandata del 03/02/2020 il rimborso di Euro. 1.250,00, con successiva missiva del 23/09/2020 riduceva la richiesta ad Euro 250,00 riconoscendosi debitore, al netto delle compensazioni effettuate con gli oneri ordinari della residua somma di Euro 59,60. L'errore emergerebbe chiaramente in particolare dalla relazione dell'amministratore che chiariva i termini della vicenda in occasione dell'assemblea del 16/03/2021 riconoscendo un credito in favore dell'attore di Euro. 704,40. Essa inoltre deliberava di non partecipare alla mediazione per evitare spese più gravose. Ne deriverebbe l'infondatezza della domanda attorea anche in considerazione della carenza di interesse ad agire del Sig. I. con rigetto dell'istanza di sospensione della delibera impugnata in assenza di danno o pericolo per l'attore. Eccepeva inoltre la totale infondatezza degli altri motivi di opposizione, richiamando la giurisprudenza di merito per la quale non è possibile "impugnare la delibera di approvazione del bilancio sulla base della sola doglianza di non aver potuto visionare per tempo tutti i documenti contabili in quanto la violazione di quest'obbligo può determinare soltanto la responsabilità degli organi di gestione

e non anche un vizio del procedimento di assunzione della delibera di approvazione del bilancio" (Cfr. Tribunale di Milano sentenza n. 13186/2014; Tribunale di Roma sentenza n. 8792 emessa del 18/06/2020). La disponibilità all'accesso sarebbe comunque comprovata dalla raccomandata a.r. del 02/12/2021 con la quale l'amministratore invitava ancora una volta il condomino I.a prendere visione dei documenti. I bilanci consuntivi 2018 e 2019 risulterebbero completi, esaustivi ed accompagnati dallo stato patrimoniale nonché dalla relazione dell'amministratore, oltre che di facile lettura tanto da essere approvati dai condomini presenti.

Concludeva quindi per il rigetto della domanda attorea in quanto improponibile, inammissibile, improcedibile e del tutto infondata in fatto ed in diritto, con condanna di parte attrice al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio oltre ad un equo risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c. per lite temeraria.

Incardinato il procedimento, erano concessi i termini di cui all'art. 183, 6 co., c.p.c.. Con successiva ordinanza del 16 giugno 2022, ritenuta non ammissibile né rilevante la prova per testi articolata dall'attore e rigettata la richiesta di espletamento di una CTU contabile formulata dallo stesso alla luce della documentazione depositata dalle parti, il giudizio era rinviato per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 02.05.2023, e quindi riservato in decisione con la concessione dei termini ordinari di cui all'art. 190 c.p.c.

Preliminarmente deve essere respinta l'eccezione di decadenza dall'azione per decorrenza dei termini di cui all'art. 1137 c.c. per il quale l'impugnazione giudiziale della deliberazione deve essere esercitata nel termine di decadenza di trenta giorni, che decorre, a seconda che il condomino sia stato presente o assente alla riunione, dalla data dell'assemblea ove sia contrario o dissenziente ovvero dal ricevimento del verbale nel caso in cui il condomino sia stato assente. Con la L. n. 98 del 2013, stante l'obbligo della mediazione per le controversie in condominio ex art. 5, comma 1, D.Lgs. n. 28 del 2010, l'impugnazione della deliberazione deve necessariamente essere azionata entro il termine di trenta giorni in sede di mediazione e solo se questa ha esito negativo la controversia ha accesso alla sede giudiziale sempre entro il termine di decadenza di trenta giorni dalla data del deposito del verbale di conciliazione negativa presso l'organismo di mediazione. Giacché l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 28 del 2010 dispone che "Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta...", non può dubitarsi pertanto dell'effetto interruttivo della mediazione ex art. 2945 c.c. che decorre, nel caso di specie, dal momento della comunicazione dell'avvenuto deposito dell'istanza di mediazione pacificamente trasmessa dal difensore di parte attrice al convenuto condominio il 03/12/2020 (e dunque nel rispetto dei termini dell'art. 1137 c.c. essendosi svolta l'assemblea il 24.11.2020) sino alla definizione del procedimento con il verbale negativo del 24/03/2021, successivamente al quale inizia un nuovo periodo di prescrizione. Giacché l'atto di citazione è stato notificato in data 22/04/2021, parte attrice non è incorsa in alcuna decadenza.

Tra l'altro, vale la pena evidenziare che a seguito della riforma Cartabia, anche al fine di sgomberare il campo da ogni dubbio interpretativo, l'articolo 8 del D.Lgs. n. 28 del 2010 al comma 2 dispone che "Dal momento in cui la comunicazione di cui al comma 1 perviene a conoscenza delle parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della

domanda giudiziale e impedisce la decadenza per una sola volta", superando la previsione dell'articolo 5, comma 6, che prevedeva che "se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo" per cui oggi il termine di giorni 30 previsto dall'art. 1137 c.c. per impugnare una delibera assembleare viziata da annullabilità (ossia la quasi totalità dei vizi riscontranti), decorre non più dal deposito del verbale negativo (art. 5, comma 6) ma dal "momento in cui la comunicazione di cui al comma 1 perviene a conoscenza delle parti" (art. 8, comma 2).

Tali precisazioni risultano opportune dal momento che indubbiamente i vizi lamentati dall'attore afferiscono l'annullabilità della delibera, con conseguente operatività del predetto termine decadenziale. Invero, con la sentenza 9839 del 13 aprile 2021, le Sezioni Unite della Cassazione hanno distinto ancora più nettamente le delibere nulle e annullabili di quanto previsto dalla sentenza 4865 delle sezioni Unite del 2005 che qualificava nulle le delibere dell'assemblea dei condòmini allorquando: prive degli elementi essenziali; con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume); con oggetto che non rientra nelle competenze dell'assemblea; che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condòmini. Erano invece ritenute annullabili le delibere: con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea; quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale; quelle affette da vizi formali, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea; quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione; quelle che violano le norme richiedenti maggioranze qualificate in ragione dell'oggetto. Le Sezioni Unite sono quindi intervenute ulteriormente precisando i casi tipici della nullità, che diventando residuali "nel rispetto alla generale categoria della annullabilità, attenendo essa a quei vizi talmente radicali da privare la deliberazione di cittadinanza nel mondo giuridico". In particolare, i casi di nullità individuati sono tre: 1) "mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali" (volontà della maggioranza; oggetto; causa; forma) tale da determinare la deficienza strutturale della deliberazione; 2) "Impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico", da intendersi riferito alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato ovvero in relazione alle attribuzioni dell'assemblea (come nel caso di una deliberazione che incide sulla modifica di una proprietà privata); 3) "Illiceità" (articolo 1343 codice civile), nel senso che quanto deciso risulta contrario a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume (ad esempio una deliberazione che introduce discriminazioni tra i condòmini nell'uso delle cose comuni). "Al di fuori di tale ipotesi deve ritenersi che ogni violazione di legge determina la mera annullabilità della deliberazione che può essere fatta valere solo nei modi e nei tempi di cui all'articolo 1137 codice civile", ciò all'evidente fine di favorire la stabilità delle deliberazioni finché non vengano rimosse dal giudice ma entro precisi limiti temporali. Si ribadisce dunque che nessun potenziale vizio di nullità ricorre nel caso che ci occupa.

Premesso quanto innanzi, il tribunale osserva nel merito quanto segue.

Parte attrice ha adito questa giustizia al fine di ottenere l'annullamento della delibera assunta sul secondo punto all'ordine del giorno dall'assemblea di condominio in data 24.11.2020 "stante l'omesso inserimento, nel rendiconto dell'anno 2019, dell'incasso pari ad Euro 1.250,00 versati dall'istante e non contabilizzati" avendo versato Euro 3.500,00 per lavori straordinari deliberati il 22.05.2018 a fronte di una contabilizzazione di Euro 2.250,00. A

supporto ha allegato alcune ricevute di bonifico recanti in oggetto la generica indicazione di "lavori straordinari di impermeabilizzazione terrazzi condominio...". Orbene, è di palmare evidenza che i vizi lamentati afferiscono al bilancio 2018 (già approvato con Delib. 26 marzo 2019 in atti e non impugnato) ove vi è la contabilizzazione delle spese straordinarie (all. 9 convenuto) e non quello 2019 (all. 10, 10-1, 10-2 condominio) in cui non vi è menzione. C'è poi da aggiungere che con raccomandata del 23.09.2020 il Sig. I. (all. 4 convenuto condominio) rettificava (riducendola) la propriarichiesta (peraltro compensando quote ordinarie e straordinarie e riconoscendo persino un proprio debito). Inoltre nella relazione dell'amministratore (all. 5 condominio), portata all'attenzione dell'assemblea del successivo 23.03.2021, si legge tra l'altro: ..."Dal Bilancio gestione 2018 regolarmente approvato con Delib. 26 marzo 2019, ...sono riportate le seguenti voci: - Totali spese proprietà I. V. pari a Euro 2.992,48; - totali versati Euro 2.910,00. - Nonsi è tenuto conto di alcuni bonifici in c/c a credito di I., per intercorsi accordati con la ditta, ...- Le spese che doveva sostenere I. per la realizzazione di tutti i terrazzi furono stimate in Euro 7.178,16 S.E.&O. e conguagli vari; - Che i versamenti di I. risultano essere pari a 3.696,16, ai quali vanno sottratte le spese riportate al bilancio gestione 2018, regolarmente approvato con Delib. del 26 marzo 2019, che ammontano a Euro 2.992,48 avendo una differenza a credito di I. per Euro 703,68 ; (...)". Non solo tale importo, sebbene non corrispondente a quello richiesto, non è individuato e/o individuabile nel bilancio 2019 ma indubbiamente la situazione contabile non appare coerente ai principi di chiarezza e trasparenza cui il bilancio condominiale deve essere informato ex lege. Peraltro, anche le causali dei bonifici effettuati dall'attore ed allegati alle produzioni delle parti (all. 6 e 11 condominio) risultano generiche e non riconducibili ad una specifica spesa deliberata nell'assemblea del 22.05.2018 a maggior ragione in quanto in tale occasione (all.12 condominio), l'assemblea deliberava i lavori ai terrazzi dal verbale ma non risulta l'autorizzazione all'amministrazione all'emissione di specifiche bollette straordinarie.

Né parte attrice né il convenuto condominio fanno riferimento a bollette di pagamento corrispondenti alle spese da essa emesse e/o invase. Premesso che, quanto al diritto di accesso, grava "sul condomino istante l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito di esercitare detta facoltà" (Cass. Sez. 2 28/07/2020, N. 15996 che richiama Cass., Sez. 2, 28/01/2004, n. 1544; Cass. Sez. 2,

o 19/05/2008, n. 12650) e risulta riscontrata (all. 8 condominio) la richiesta formulata dall'attore del 10.11.2020, è inoltre orientamento ormai consolidato della giurisprudenza di legittimità (Cass. sent. n. 21271/2020 e già Cass. sent. n. 33038/2018) secondo cui l'amministratore non è tenuto ad allegare all'avviso di convocazione i documenti giustificativi o i bilanci da approvare in quanto "L'obbligo di preventiva informazione dei condomini 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. 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 condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione". È indubbio poi che il rendiconto condominiale vada redatto in base ai criteri guida dettati dall'articolo 1130-bis c.c., introdotto dalla riforma del condominio del 2012 ed entrata in vigore nel 2013.

La legge specifica gli elementi che esso deve contenere: "le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica". Si compone di un registro di contabilità condominio, di un riepilogo finanziario e di una nota sintetica esplicativa della gestione. Comprende anche l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. Ebbene, è palese che i documenti contabili allegati dal convenuto condominio (all. 9, 10, 10.1, 10.2) risultino tutt'altro che completi. Già la presenza di una nota sintetica esplicativa (e tale non è la relazione allegata all'assemblea del marzo 2021) avrebbe potuto offrire un valido supporto nel chiarire i termini della questione. Pertanto, in linea anche con l'orientamento di questo Tribunale (in particolare sent. 13101/2017), si osserva:

- L'art. 1130 c.c. prevede che l'amministratore renda annualmente il conto della gestione affinché l'assemblea possa esercitare il controllo sull'esecuzione del preventivo e di eventuali diverse o ulteriori determinazioni non contemplate (Cass. 864/2019);

- La documentazione contabile non necessita di forme rigorose come per le società (Cass. 3936/75) ma basta che essa renda intelleggibili le entrate, le uscite, i modi di impiego e la ripartizione delle spese (ex multis Cass. 5150/82; 3309/77) ed è sufficiente l'approvazione sintetica del documento (Cass. 1405/2007) purché risulti la specificità delle partite (Cass. 896/1984);

- Non basta quindi un prospetto sintetico di entrate ed uscite ma occorre una documentazione di supporto a giustificazione dell'operato (Cass. 7213/1990) con l'integrazione di giustificativi, specie per spese impreviste (Cass. 2781/1973) la cui mancanza di disponibilità (sebbene non sia necessario allegarla) al momento dell'approvazione in sede di votazione rende invalida la delibera per violazione del procedimento (Cass. 19940/2003).

La circostanza che l'assemblea abbia deciso di approvare i documenti contabili non impedisce certo al condomino che si senta pregiudicato dalla stessa di impugnarla.

Nel caso in esame il Sig. I. lamenta che il bilancio 2019 non riporti un proprio credito che, sebbene afferente ad importi deliberati e corrisposti nel 2018, è lo stesso condominio a riconoscere esistente, seppure in un importo diverso da quello richiesto nella domanda (e successivamente modificato dallo stesso attore) che va accolta quindi nei limiti di cui in premessa anche in assenza di chiara indicazione e di accordo sul quantum richiesto e dovuto. Il condominio peraltro non ha offerto nessun altro documento da cui possa evincersi la completezza del consuntivo nei termini di legge. Ogni altra questione deve ritenersi assorbita per il principio della ragione più liquida, conformemente all'orientamento già espresso a Sezioni Unite dalla Suprema Corte (Cass. Sez. Un. n. 26242-3/2014).

Quanto alle spese di lite, esse seguono la soccombenza. La relativa liquidazione viene eseguita in

dispositivo alla luce dei parametri previsti dal Decreto del Ministro della Giustizia 10 marzo 2014, n. 55, come modificato dal Decreto del Ministro della Giustizia 13 agosto 2022 n. 147, tenuto conto delle attività svolte, secondo valori minimi dello scaglione fino ad Euro

5.200,00, complessità bassa, con la precisazione che le spese per la fase istruttoria vengono ridotte alla metà in considerazione della modesta attività svolta e ci si discosta dai valori medi - per entrambi i gradi di giudizio - in ragione dell'assenza di questioni giuridiche numerose e complesse, di una preparazione e studio della causa che non può avere richiesto un impegno significativo, in presenza di scritti difensivi che costituiscono sostanzialmente ripetizioni di quelli depositati nelle fasi antecedenti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, IV<sup>a</sup> sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande proposte, disattesa ogni altra istanza, deduzione ed eccezione, così provvede:

- accoglie la domanda attorea e per l'effetto annulla la delibera adottata al secondopunto dall'assemblea del 24.11.2020 per i motivi esposti in premessa;

- condanna il Condominio di V. L. n. 26 al rimborso in favore del Sig. I.V. delle spese e competenze di lite, che si quantificano in Euro 1.065,00 per compensi ed Euro 125,00 per spese con attribuzione al procuratore dichiaratosi antistatario.

Conclusione

Così deciso in Napoli, il 18 settembre 2023. Depositata in Cancelleria il 20 settembre 2023.