

Trib. Genova 14 luglio 2021 n. 1684

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, ... e ... convenivano in giudizio il Condominio di ..., in persona dell'amministratore pro tempore, al fine di sentire dichiarare nulle e/o annullabili le delibere assunte in data 10\07\2018 ed in data 20\09\2018 dall'assemblea del condominio convenuto, deducendo, a sostegno della propria domanda, una serie di vizi formali, inficianti la validità delle suddette delibere.

Gli attori chiedevano, altresì, che venisse accertata la sussistenza di un credito per anticipazioni che il Roccatagliata, che aveva rivestito la carica di amministratore del condominio sino all'anno 2016, aveva maturato nei confronti dell'ente, con conseguente condanna dello stesso a corrispondere l'importo dovuto.

Si costituiva il condominio convenuto contestando nel merito la domanda attorea e chiedendone la reiezione.

Il condominio proponeva, altresì, in via riconvenzionale, una domanda di accertamento della somma dovuta all'amministrazione del condominio dagli attori, a titolo di oneri condominiali approvati e non corrisposti e conseguente condanna degli stessi a pagare la suddetta somma.

Con ordinanza del 23\04\09, veniva respinta l'istanza di sospensiva delle deliberazioni impugnate, sul rilievo dell'insussistenza dei presupposti richiesti per il provvedimento cautelare dall' art 2378 c.c. dettato in materia societaria ma applicabile stante l'eadem ratio alla materia del condominio.

Successivamente venivano concessi alle parti i termini per le memorie ex art 183 VI comma cpc e, con provvedimento in data 5\06\2020 la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 20\03\2021 le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe ed il Giudice tratteneva la causa in decisione su dette conclusioni, assegnando alle parti i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e di note di replica.

La domanda di parte attrice è fondata solo nei limiti e per i motivi di cui in appresso

Più specificamente deve rilevarsi che parte attrice ha impugnato sia la delibera assunta dall'assemblea del condominio in data 10\07\2018 sia quella assunta in data 20\09\2018.

In ordine alla dedotta invalidità della delibera del 10\7\2018 parte attrice lamenta la carenza del quorum costitutivo.

In proposito deve, tuttavia, rilevarsi che, come correttamente osservato dalla difesa del condominio, nessuna decisione è stata assunta atteso che proprio dal tenore letterale del verbale in questione si desume che nel corso della seduta si è dato atto dell'impossibilità di deliberare in difetto di quorum.

La domanda di annullamento non può pertanto trovare accoglimento, in assenza di deliberazione e non avendo alcuna rilevanza la doglianza attorea che insiste nel chiedere l'annullamento, sul rilievo che la delibera sarebbe stata richiamata nel verbale della successiva adunanza del 20\9\18.

In ordine alla domanda di annullamento della delibera del 20\9\18 vanno esaminate le singole censure di parte attrice.

In primo luogo gli attori lamentano che poiché l'amministratore nominato eserciterebbe anche l'attività di agente immobiliare, sussisterebbe un'incompatibilità di detta attività con l'incarico di amministratore di condominio con conseguente invalidità della nomina.

Il rilievo non può essere condiviso.

Invero, come correttamente osservato dalla difesa del condominio, deve osservarsi che non si rinviene nell'ordinamento ed in seno alle disposizioni codicistiche che disciplinano la materia condominiale alcun divieto in relazione all'esercizio contestuale delle suddette attività.

Il suddetto motivo deve, pertanto, essere disatteso.

In ordine alla doglianza con la quale l'attore lamenta che la delibera del 20\09\2018 sia invalida per violazione dell'art 1130 bis c.c. devono essere fatte le osservazioni di cui in appresso

In proposito deve essere premesso che, con la riforma del condominio e con l'introduzione della legge n. 220/2012, il legislatore ha inteso inserire nell'ambito della disciplina del condominio una disposizione ad hoc, l'art 1130-bis che individua sia il contenuto sia le regole tecniche che governano questo importante strumento al servizio del condominio ovvero il rendiconto che, a seguito della riforma, è divenuto più complesso.

La ratio della suddetta disposizione che postula che il rendiconto sia, necessariamente, composto dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota sintetica esplicativa della gestione è quella di soddisfare l'interesse del singolo condomino ad una corretta informativa che ove mancante può determinare l'annullabilità della delibera assembleare.

In proposito la scrivente ritiene di condividere pienamente l'orientamento della giurisprudenza di merito secondo cui : *"In tema di condominio di edifici, deve considerarsi rilevante anche l'osservanza ai precetti del novellato art. 1130-bis c.c. in tema di tenuta e redazione della contabilità, sicché, risultando elementi imprescindibili del rendiconto il registro di contabilità, il riepilogo finanziario ed una nota di accompagnamento sintetica, esplicativa della gestione annuale, in difetto di quest'ultima la delibera approvativa del rendiconto deve considerarsi viziata..."*. (Tribunale di Torino 4 luglio 2017 n. 3528)

Il principio è stato confermato dalla Suprema Corte con l'ordinanza n. 33038/2018 ha precisato che *."Allorché il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condòmini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne- indipendentemente dal possibile*

esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa -l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione...".

Nella specie deve rilevarsi che l'esame della documentazione prodotta da parte attrice non consente di ritenere soddisfatti i requisiti richiesti dalla norma in esame.

In proposito, deve, inoltre, osservarsi che la stessa parte convenuta riconosce che il consuntivo oggetto di approvazione con la delibera impugnata non risulta corredato degli elementi identificativi e strutturali del rendiconto e giustifica tale omissione con la condotta di parte attrice che non si sarebbe resa, per tempo, parte diligente nel consegnare la documentazione necessaria onde poter corredare il bilancio consuntivo di detti elementi in conformità al disposto dell' art 1130bis c.c.

Il rilievi di parte convenuta non si appalesano, tuttavia, idonei a sanare il vizio formale dal quale il rendiconto impugnato risulta affetto.

Ne consegue che la domanda di annullamento della delibera del 20\09\2018 merita accoglimento in parte qua..

In ordine alla domanda di parte attrice di accertamento del credito dallo stesso vantato nei confronti del condominio deve rilevarsi che la stessa non risulta supportata da adeguati riscontri probatori e che l'istanza di ctu formulata dalla difesa di parte attrice non ha potuto trovare accoglimento in quanto avente natura meramente esplorativa.

Per contro, in parte fondata e meritevole di accoglimento, si appalesa, la domanda riconvenzionale di parte convenuta di condanna degli attori in solido a pagare le somme dovute a titolo di oneri di amministrazione.

Risulta infatti dalle documentazione prodotta da parte convenuta che gli attori sono debitori della somma di € 3.626,89 dovuta a titolo di oneri di amministrazione condominiali regolarmente approvati con delibere che non consta che siano state oggetto di impugnazione.

Più specificamente dal consuntivo prodotto sub doc 4 da parte convenuta approvato in data 30\05\16 risulta un debito a carico degli attori di € 827,25 e dal consuntivo prodotto sub doc 5 approvato in data 14\10\17 risulta un debito di € 2799,64.

La domanda riconvenzionale di parte convenuta, alla luce della documentazione prodotta si appalesa fondata e meritevole di accoglimento nei limiti dianzi esposti

Le spese di lite sono interamente compensate tra le parti, attesa la reciproca soccombenza

Si dà atto che la presente sentenza è stata redatta alla luce della riforma dell'art 132 c.p.c e dell'art 2 delle disposizioni transitorie di cui alla legge 69\2009 entrata in vigore in data 4\07\2009.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza:

annulla la deliberazione assunta in data 20\09\2018 dall'assemblea del condominio convenuto in relazione al punto 1 dell'ordine del giorno;

respinge ogni altra domanda di parte attrice;

in accoglimento della domanda riconvenzionale del condominio convenuto, dichiara tenuti, per le ragioni di cui in parte motiva e conseguentemente condanna in solido, ... e ... a corrispondere al Condominio di via ..., in persona dell'amministratore pro tempore, a titolo di oneri di amministrazione, la somma di € 3.626,89;

compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

Genova, 12 luglio 2021

Il G.O.P

dott.ssa Maddalena Vaglio Bernè

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com