

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

(OMISSIS) ha citato in giudizio il Condominio ... di Roma al fine di ottenere l'annullamento della delibera assembleare del 27.06.2019, "previa sospensione da pronunciarsi in corso di causa", per la parte in cui è stato approvato il bilancio consuntivo relativo all'esercizio 2018, oltre il favore delle spese di lite.

Nel costituirsi in giudizio, il Condominio convenuto ha contestato la domanda attorea.

Archiviata, per rinuncia della parte attrice, la richiesta di sospensione della delibera assembleare, assegnati i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c. a decorrere, come richiesto dalle parti, dal 15.09.2018, la causa di natura documentale è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 22.01.2021 e trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

In primo luogo deve osservarsi che il condomino, che impugna la delibera assembleare poiché ritenuta illegittima, deve assolvere all'onere della prova, previsto come principio di ordine generale nell'ordinamento giuridico ex art. 2967 c.c., non solo della circostanza lamentata, ovvero sia che la delibera sia contraria ai principi di legge previsti per il quorum deliberativo, abbia deliberato contro le maggioranze di legge secondo la natura degli ordini del giorno posti in discussione, o provveda a decidere in ambiti sottratti alla propria competenza (ciò secondo gli artt. 1135, 1136 e 1137 c.c.), ma anche dell'ulteriore circostanza, rappresentata dal danno economico subito per effetto della delibera assembleare presa non in conformità della legge, danno economico riverberatosi nel patrimonio del condomino impugnante che deve essere oggetto di espressa quantificazione da parte di quest'ultimo.

Tale valutazione si rende necessaria al fine di porre in luce quell'orientamento giurisprudenziale che vieta di proporre impugnative di delibere assembleari, impugnative che si ripercuotono negativamente sull'andamento dell'intera vita dei condomini impedendone il libero raggiungimento dei fini previsti per l'utilità comune, che non hanno il fine di apportare un interesse concreto all'intera collettività; tale interesse deve essere oggetto di valutazione economica e deve essere anche apprezzabile e non meramente irrisorio.

Ne consegue dunque che va valutato, nel caso in esame, non solo l'assolvimento dell'onere della prova circa la ricorrenza dei vizi nel deliberato assembleare e del danno economico, ma anche la sussistenza, in concreto, di un vero interesse ad agire in capo al condomino odierno attore (Cass. n. 6128/2017).

Ebbene sin da una prima delibazione dell'atto introduttivo del giudizio, è emerso che tali condizioni, posti alla base per l'accoglimento della domanda, che comporterebbe in parte qua l'annullamento della delibera assembleare, non sono stati assolti, e ciò va detto, in via preliminare, con particolare, riferimento al danno economico conseguente alla "approvazione di bilancio ordinario consuntivo 2018 e riparto".

In secondo luogo, la delibera impugnata non contiene vizi riconducibili a quelli richiesti dalla normativa appena citata ai fini di procedere ad un eventuale annullamento, posto che, come altrettanto noto, il giudice non può sindacare il merito delle scelte dei condomini, ma la legittimità - la ricorrenza dei requisiti di legge affinché la delibera assembleare sia legittima - ex art. 1136 c.c.

Ne segue dunque che la delibera si mostra legittima.

Con riferimento, poi, agli effetti dell'asserita violazione dell'art. 1130 bis c.c. in conseguenza della quale il verbale assembleare sarebbe 'incompleto, tale evenienza è per lo più generica e non corrisponde al dato testuale consistente nel documento prodotto.

Non corrisponde anche la circostanza per cui non vi sarebbe la 'tabella di raccordo tra spese ripartite per tabelle e quelle effettivamente sostenute, in quanto la documentazione fornita dalle parti consente di verificare sia le voci di entrata e di uscita di pertinenza del Condominio convenuto.

Peraltro non è dato di comprendere chiaramente se il condomino attore si riferisce alla tabella millesimale poiché la stessa parte attrice, che non si è avvalsa dei termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c., per allegare ulteriore documentazione di quella prodotta in allegato all'atto introduttivo, ha depositato il rendiconto esercizio 2017 e 2018 dai quali emerge l'attività di riparto della spesa effettuato dall'amministratore di condominio.

Non si può dunque condividere l'asserto della parte attrice 'circa l'assenza totale dell'indicazione della situazione patrimoniale' afferente il condominio (si veda pag. 2 della comparsa conclusionale).

Si deve aggiungere, ancora, che la contabilità all'interno del condominio, non deve improntarsi a criteri rigorosi e tipici di una società di complesse dimensioni, ma anzi deve essere redatta in modo semplice e chiaro senza formalità specifiche, purché i condomini possano facilmente leggerne i dati.

E questa circostanza emerge dalla lettura del verbale assembleare oggetto di contestazione e dagli allegati documenti, con la conseguenza che anche su tale aspetto la domanda deve essere respinta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come dispositivo tenuto conto del valore della domanda e della non particolare complessità delle questioni giuridiche trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Respinge la domanda;
- 2) Condanna altresì la parte attrice, ..., a rimborsare alla parte convenuta, il Condominio ... di Roma, le spese di lite, che si liquidano in Euro 5.900,00 per competenze professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali.

Così deciso in Roma il 30 aprile 2021.

Depositata in Cancelleria il 3 maggio 2021.