



Repubblica italiana

In nome del popolo italiano

Tribunale di Monza

SENT. N. 3383/16

FASC. N. 16953/14

CRON. N. \_\_\_\_\_

REP. N. \_\_\_\_\_

in composizione monocratica nella persona del G.O.T dott.ssa Guendalina Borghi, in  
funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di  
citazione

**DA**

██████████ (CF ██████████) elettivamente domiciliato in Milano,  
██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende,  
come da procura a margine dell'atto di citazione

**ATTORE**

**CONTRO**

**CONDOMINIO** ██████████ (CF ██████████) elettivamente domiciliato ██████████  
viale ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e  
difende, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTO**

**OGGETTO:** impugnazione delibera condominiale

**CONCLUSIONI:** all'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti  
precisavano le proprie conclusioni come da foglio separato.

**IN FATTO E IN DIRITTO**

Verificata l'impossibilità di una conciliazione, esaurita la trattazione della controversia, le  
parti venivano invitate a precisare le conclusioni e, previa assegnazione dei termini per il  
deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, la causa veniva trattenuta  
in decisione.

Occorre precisare che, alla luce dell'art. 132 c.p.c. nel quale non è più indicata, fra i contenuti



della sentenza, l'esposizione dello svolgimento del processo, viene omessa la relativa parte. Si premette, altresì, che l'art. 132 c.p.c. legittima il Giudice a concentrarsi solo sui punti nodali della controversia, senza necessità di esaminare le ulteriori questioni e senza necessità di rispettare quello che astrattamente sarebbe l'esatto ordine di trattazione.

Con atto di citazione a norma dell'art. 1137 c.c., il sig. [REDACTED] proponeva impugnazione avverso alle delibere assembleari del 16.6.2014 e del 28.10.2014, stante, con riferimento alla prima delibera, l'omessa convocazione dello stesso attore e, quanto alla seconda, deducendo la violazione del diritto all'informazione, l'illegittimità del rendiconto condominiale, della ripartizione delle spese relative ai consumi del riscaldamento, della indicazione della somma di € 1468,00 nonché della voce "compenso amministratore". Concludeva chiedendo dichiararsi la nullità delle delibere assembleari del 16.6.2014 e del 28.10.2014.

Si costituiva in giudizio il condominio [REDACTED] contestando quanto ex adverso dedotto, eccependo quanto alla delibera del 16.6.2014 l'intervenuta cessazione della materia del contendere, e quanto alla delibera del 28.10.2014 la legittimità della stessa, concludendo per il rigetto delle domande attoree.

Orbene, con riferimento, in primis, alla delibera del 16.4.2014, giova ricordare che, in diritto, è principio pacifico quello secondo cui in materia di condominio, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità alla legge, facendo venire meno la specifica situazione di contrasto tra le parti, determina la cessazione della materia del contendere.

Orbene, applicando il principio sopra esposto al caso in esame, risulta, dall'esame delle delibere condominiali, che il Condominio [REDACTED] in sede di assemblea condominiale del 28.10.2014, ha revocato le deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale del 16.4.2014, deliberando nuovamente sui medesimi punti posti all'ordine del giorno dell'assemblea revocata, non ritenendosi sufficiente ad escludere l'intervenuta sostituzione della delibera l'utilizzo di "termini" diversi per indicare la nomina dell'amministratore e dei consiglieri, e rilevato che l'assemblea condominiale ha espressamente previsto di revocare le delibere (tutte) assunte in data 16.6.2014.

In ordine alla delibera assembleare del 16.6.2014 deve, pertanto, dichiararsi cessata la materia del contendere.

Relativamente alla delibera assembleare del 28.10.2014, deve preliminarmente esaminarsi la doglianza dell'attore relativa alla violazione dell'obbligo di informazione.

Preliminarmente, giova ricordare che, in diritto, la giurisprudenza è pacifica nell'affermare il diritto dei condomini di fare copie della documentazione contabile prima dell'assemblea e



nel prevedere, nel caso in cui l'amministratore non dovesse consentire al condominio l'esame della documentazione richiesta ovvero, addirittura, dovesse negarla, la delibera sarebbe annullabile.

La Suprema Corte (28.1.2004, n. 1544) ha testualmente affermato che in tema di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea condominiale, benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare tale facoltà.

Invero, i condomini possono esercitare, in ogni tempo, la vigilanza ed il controllo sullo svolgimento dell'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni e, perciò, di prendere visione dei registri e dei documenti che li riguardano, sempre che la vigilanza ed il controllo non si risolvano in un intralcio all'amministrazione, non siano contrari al principio della correttezza e che delle attività afferenti alla vigilanza ed al controllo i condomini si addossino i costi. Non è necessario, pertanto, che i condomini specificino la ragione per cui vogliono prendere visione o estrarre copia dei documenti, spettando all'amministratore l'onere di dedurre e dimostrare l'insussistenza di qualsivoglia interesse effettivo in capo ai condomini istanti, perché i documenti non li riguardano, ovvero l'esistenza di motivi futili o inconsistenti e comunque contrari alla correttezza (in multis, Cassazione, 29.11.2001 n.15159). La mancata visione di tali documenti o per un tempo non adeguato, incide sulla formazione della volontà assembleare; non avendo il condomino una conoscenza completa dei documenti, non potrà esprimere a pieno il suo parere e non potrà influenzare l'orientamento degli altri condomini. Pertanto, la violazione di tale diritto determina l'annullabilità della delibera assembleare approvata, in quanto risulta viziato il procedimento di formazione della volontà assembleare. (Cassazione, n. 13350 del 11/9/2003). Orbene, applicando i principi sopra esposti al caso in esame, risultano essere fondate le doglianze espresse dall'attore in merito alla mancata messa a disposizione dei documenti (registri e giustificativi di spesa) richiesti con la comunicazione del 31.7.2014. Invero, come documentalmente provato con la produzione in giudizio della suddetta comunicazione, inviata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, il sig. Uzzati ha espressamente chiesto di poter prendere visione ed eventualmente estrarre copia con strumenti di sua proprietà di una serie di documentazione contabile ed, in ordine a tale legittima richiesta, non risulta che il Condominio si sia adoperato affinché l'attore potesse prendere visione della documentazione richiesta. Invero, al di là di mere asserzioni espresse in atti dal condominio





in ordine alla non veridicità di quanto argomentato dal sig. [redacted] ed alla disponibilità dell'amministratore a permettere all'attore la visione dei documenti ed, eventualmente, ad estrarne copia, alcuna prova sul punto è stata raggiunta e nemmeno è stata offerta dal condominio, sul quale incombeva l'onere di dimostrare, a fronte della richiesta del condomino, di aver permesso allo stesso l'accesso alla documentazione.

L'accoglimento della domanda di annullamento della delibera per violazione del dovere di informazione rende superfluo l'esame degli ulteriori motivi di impugnazione.

Le spese di lite, liquidate direttamente in dispositivo, seguono la soccombenza ex art. 91 cpc e vengono poste a carico del Condominio

P.Q.M.

Il Tribunale di Monza, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

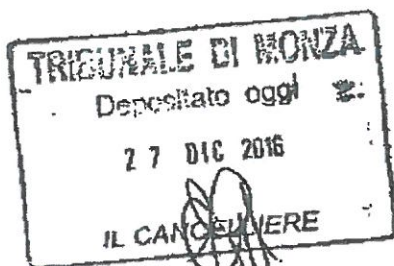
- dichiara cessata la materia del contendere con riferimento alla delibera condominiale del 16.6.2014 ed annulla la delibera dell'assemblea del condominio [redacted] del 28.10.2014;
- dichiara tenuta e condanna il Condominio [redacted], in persona dell'amministratore pro-tempore, a corrispondere all'attore, a titolo di rifusione delle spese di lite, la somma complessiva di € [redacted] di cui € [redacted] per spese, oltre accessori e 15% rimborso spese forfettario.

Sentenza per legge esecutiva.

Monza, 25 novembre 2016

Il G.O.T.

Dott.ssa *Giuseppina Borghi*



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
PATRIZIA FRAZZETTA

