



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI GELA
- SEZIONE CIVILE-

Il Tribunale di Gela, in persona del Giudice monocratico on. dott.ssa Angela Rita Di Pietro, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1713/2020 R.G.

PROMOSSA DA

Parte_1 nato a Gela (CL) il [redacted] CF: *C.F._1* residente a Roma, in Via [redacted] rappresentato e difeso congiuntamente e disgiuntamente dagli Avv.ti [redacted] e [redacted] (CF: *C.F._2* , presso cui è elettivamente domiciliato, giusta procura alle liti allegata all'atto introduttivo del giudizio

- attore-

CONTRO

Controparte_1 sito in Gela alla [redacted] CF: *P.IVA_1* , in persona dell'amministratore p.t. *Controparte_2* nato a Gela, il [redacted] c.f. *C.F._3* , rappresentato e difeso dall' Avv. [redacted] CF: *C.F._4* giusta procura alle liti allegata alla comparsa di costituzione e risposta

-convenuto-

Oggetto: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

Conclusioni: per parte attrice come da note scritte del 04.05.2025 e per parte convenuta come da note scritte del 02.05.2025.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 7.11.2020, l'attore, *Parte_1*, chiamava in giudizio il *Controparte_1* premettendo:

-di essere proprietario di due appartamenti (interno n. 9 e 11), di due garage e del lastrico solare ubicati nel Condominio *Controparte_1* di via di *Controparte_1* *Controparte_1* in Gela;

- di avere ricevuto in data 15.3.2019 a mezzo pec la convocazione per l'assemblea del 26-27.03.2019;

-che in relazione all'approvazione del bilancio consuntivo 2018, aveva richiesto all'amministratore tramite pec del 27.2.2019, l'estratto conto per gli anni 2017 e 2018, ma che lo stesso non aveva provveduto a consegnare la documentazione richiesta;

-che in data 25.3.2019, aveva inviato nuova pec di sollecito, con cui richiedeva, in ragione dell'approvazione del bilancio consuntivo 2018, copia del registro di contabilità e copia dell'estratto conto relativo agli anni 2017 e 2018; che anche in questa occasione, l'amministratore non dava riscontro e comunque non consegnava la documentazione richiesta;

- la richiesta veniva reiterata con la pec del 10.4.2019.

L'attore esponeva di essere da oltre 20 anni residente a Roma; di non avere partecipato all'assemblea di condominio del 27.3.2019; di avere ricevuto in data 8.04.2019 tramite pec il verbale della detta assemblea da parte dell'amministratore, il quale neanche in tale occasione allegava la documentazione richiesta.

In tal modo operando, a suo dire, l'amministratore si era reso inadempiente al suo mandato e aveva viziato di fatto la delibera assembleare del 27.3.2019, a danno dei condomini del *Controparte_1*.

Pertanto, con pec del 10.4.2019 aveva inviato formale contestazione al verbale del 27.3.2019, reiterando la richiesta dei documenti e contestando l'operato dell'amministratore circa il punto 8 all'ordine del giorno, in cui l'assemblea aveva deliberato di procedere innanzi al Tribunale di Gela per l'accertamento tecnico preventivo a causa delle infiltrazioni lamentate dal *Controparte_3*.

In data 3.5.2019, l'attore aveva depositato istanza di mediazione, nel corso della quale era stato nominato l'ing. *Per_1* per verificare le problematiche di infiltrazioni del lastrico solare. A seguito della relazione di detto professionista, l'assemblea aveva deliberato i lavori per risolvere le problematiche delle infiltrazioni, sicché era venuto meno l'interesse ad agire relativamente al punto 8 all'ordine giorno del verbale in questione.

In data 08.10.2020, secondo quanto allegato dall'attore, la mediazione terminava con verbale negativo, poiché l'amministratore continuava a non consegnare alcuna documentazione (estratti conto 2017 e 2018 e registro contabile).

In data 7.11.2020 veniva introdotto il giudizio per cui è causa, nel quale l'attore deduceva che la delibera condominiale del 27.03.2020 appariva manifestamente invalida sotto più profili e chiedeva la declaratoria di nullità, o comunque l'annullamento, dei diversi punti all'ordine del giorno, ovvero: **1)** approvazione bilancio consuntivo 2018; **2)** approvazione bilancio preventivo 2019 e ripartizione delle spese; **4)** Rinnovo carica o nomina amministratore.

Le ragioni fondanti la richiesta venivano individuate nei seguenti motivi:

1-Omessa consegna documenti contabili richiesti.

2. Redazione del bilancio consuntivo del 2018 per competenza e non per cassa.

2.1 Omessa redazione nota sintetica in violazione art. 1131 bis c.c. - lesione del diritto di informazione.

3. Mancata indicazione del compenso amministratore-omessa certificazione obblighi formativi.

3.1 Approvazione a maggioranza in violazione di legge della ripartizione spese, compenso onorari amministratore per il bilancio consuntivo 2018 e bilancio preventivo 2019, non conformi ai millesimi di proprietà, indicati nella Tabella A, allegata al Regolamento di Condominio.

3.2 Mancata indicazione delle singole unità immobiliari nel bilancio consuntivo 2018 e preventivo 2019.

3.3 Errata attribuzione millesimi di proprietà al condomino *Parte_2* (93 millesimi di proprietà anziché 79 millesimi).

3.4 Bilancio consuntivo 2018 e bilancio preventivo 2019 incompleti e parziali in relazione alla ripartizione dell'acqua dei condomini allacciati al contatore condominiale.

3.5 Installazione di due pozzetti di ispezione e sostituzione di parte della colonna fognaria - Eccesso di potere.

3.6 Ripartizione per anagrafica e non per unità immobiliari.

4. Precostituzione del verbale di assemblea.

Alla luce di tutto quanto esposto, dedotto ed eccepito, concludeva chiedendo di preliminarmente ordinare al **CP_1** la consegna degli estratti conto degli anni 2017 e 2018 e del registro di contabilità; nel merito, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera condominiale del 27.3.2019 ai punti n. 1, 2 e 4 dell'ordine del giorno per le motivazioni di cui sopra, con vittoria di spese competenze e onorari.

Si costituiva tempestivamente il **CP_1** convenuto, il quale deduceva quanto appresso indicato.

1-Improcedibilità e/o inammissibilità della domanda per violazione del termine decadenziale di cui all'art. 1137, comma 2, c.c.

Il convenuto condomino preliminarmente eccepiva l'improcedibilità e/o inammissibilità dell'azione proposta in quanto contenente eccezioni e censure al verbale impugnato non sollevate nell'istanza di mediazione e nel successivo procedimento.

Deduceva che la questione della produzione dei documenti era stata trattata solo marginalmente nel corso dell'ultimo incontro di mediazione, quasi a voler trovare un pretesto per non raggiungere alcun accordo sull'esecuzione dei lavori che avrebbero comportato un considerevole esborso per il **Pt_1**

L'attore né in seno all'istanza di mediazione, né durante i numerosi successivi incontri di mediazione, aveva sollevato le censure o motivi di impugnazione indicati poi nell'atto di citazione.

Pertanto, considerato che tutti i suddetti punti e le relative eccezioni e motivi di impugnazione, non erano stati compiutamente indicati nell'istanza di mediazione, essi erano improcedibili e/o inammissibili, non essendo stati oggetto di tempestiva impugnazione.

2 - Sull'omessa consegna dei documenti contabili condominiali richiesti dall'attore.

In ordine alla richiesta di consegna dei documenti contabili allegava che l'amministratore non aveva mai negato ad alcun condomino l'accesso alla documentazione contabile e l'attore era stato più volte invitato a recarsi presso il suo studio per visionarla.

L'attore invero non aveva richiesto di poter prendere visione dei documenti, bensì aveva preteso di anno in anno che la documentazione gli venisse inviata tramite posta ordinaria o posta elettronica certificata, con notevole aggravio di oneri di tempo e denaro a carico dell'amministratore.

3 - Sul principio di redazione del bilancio per cassa o competenza e sulla nota sintetica

Senza recesso dalla eccepita improcedibilità e/o inammissibilità delle cause di impugnazione non indicate in mediazione, nel merito delle altre questioni, il convenuto deduceva che nessuna norma giuridica impone all'amministratore condominiale di adottare il criterio di cassa piuttosto che quello di competenza; che l'amministratore di condominio, nella tenuta della contabilità e nella redazione del bilancio, non è obbligato al rispetto rigoroso delle regole formali vigenti per le imprese, essendo sufficiente che egli si attenga, nella tenuta della contabilità, a principi di ordine e di correttezza e che, nel redigere il bilancio, appronti un documento chiaro e intelligibile.

Deduceva che, nel caso di specie, il bilancio consuntivo 2018 era stato redatto secondo il principio di cassa, essendo state annotate le entrate alla data della corresponsione, così come le uscite, pertanto, non si comprendeva di cosa si dolesse parte attrice.

Il bilancio risultava essere completo nelle sue parti, schematico e di facile comprensione.

4 - Sulla mancata indicazione del compenso dell'amministratore.

In ordine a tale punto, parte convenuta evidenziava come nel bilancio preventivo per il 2019, allegato alla delibera del 27.03.2019 e votato dall'assemblea dei condomini fosse esattamente l'importo del compenso dell'amministratore (pag. 1 del bilancio).

I condomini, quindi, al momento della successiva votazione circa il rinnovo della carica dell'amministratore, erano perfettamente informati e a conoscenza del preventivo spese dello stesso e dell'esatto importo richiesto.

Deduceva, altresì, che i compensi richiesti dall'amministratore al [...] *Controparte_1* erano sempre rimasti invariati sin dalla sua prima nomina.

In merito alla certificazione degli obblighi formativi rappresentava che l'amministratore non avesse alcun obbligo di legge circa l'allegazione della stessa alla delibera di rinnovo dell'incarico.

Nel confermare l'ovvio adempimento dell'Amministratore a tutti gli obblighi formativi previsti rappresentava come ogni condomino ben potesse richiedere l'esibizione di tale attestazione esercitando in maniera corretta il diritto di accesso agli atti presso i locali dello studio del professionista.

5 - Sull'approvazione a maggioranza della ripartizione spese compenso onorari amministratore per il bilancio consuntivo 2018 e bilancio preventivo 2019 asseritamente non conformi alle tabelle di proprietà.

In ordine alla asserita non corrispondenza alle tabelle millesimali del riparto delle spese per il compenso dell'amministratore, evidenziava come per accordo fra tutte le parti l'Amministratore, avesse rinunciato al compenso per le unità immobiliari che non partecipavano ai servizi del condominio e che non comportavano dispendio di risorse per l'amministratore, ovvero i garages ed i lastrici solari.

Per tale ragione le quote dei condomini *Parte_3* e *CP_4* proprietari rispettivamente di un garage ciascuno, venivano indicate a zero.

Si stupiva del fatto che tale circostanza venisse sollevata proprio da colui il quale più di tutti si avvantaggiava di tale trattamento di favore, voluto dall'Amministratore per non gravare troppo sui condomini. L'attore, difatti, per i due garages e le due quote di lastrico solare non corrispondeva nulla a titolo di compensi dell'amministratore.

Tale rinuncia rientrava, comunque, nella libertà dell'Amministratore di pattuire il proprio compenso, nel caso di specie, nell'altrui interesse.

Inoltre, all'atto del primo conferimento, oltre alla predetta rinuncia, l'Amministratore aveva proposto un compenso da ripartirsi in parti uguali per singola unità immobiliare, e tale pattuizione era stata da sempre adottata dall'Assemblea dei

condomini e del tutto lecita stante il disposto dell'art. 1123 c.c. che prevede la possibilità di una convenzione differente rispetto al riparto per millesimi.

6 - Sulla mancata indicazione delle singole unità immobiliari, negozi e garage nel bilancio consuntivo e preventivo.

In ordine a tale punto deduceva che l'amministratore avesse dapprima provveduto a redigere il rendiconto della gestione svolta, con indicazione delle spese sostenute e degli incassi, procedendo poi ad una ripartizione anagrafica in cui i costi erano stati ricapitolati per voci di spesa; che tale modalità di redazione dei bilanci risultava essere maggiormente preferita dai condomini per la sua facilità di lettura.

Deduceva, altresì, che il singolo condomino, laddove titolare di più immobili, ben poteva richiedere un riparto delle spese per singolo immobile; che proprio tale richiesta era stata avanzata e soddisfatta nei precedenti esercizi dall'attore.

7 - Sui millesimi asseritamente assegnati in eccesso al condomino Parte_2.

In ordine all'assegnazione dei 93 millesimi al condomino Parte_2 rappresentava che tale sommatoria era data dai millesimi corrispondenti alla unità immobiliare (appartamento) unitamente alla quota di lastrico solare di cui la stessa, da molti anni, esercitava il possesso in maniera indisturbata e continuativa.

Tale attribuzione di millesimi, peraltro, non era stata una scelta arbitraria dell'amministratore, ma un riparto già adottato dai precedenti amministratori e sempre accettato dall'Assemblea, utilizzato in particolare anche nel riparto delle spese di manutenzione del lastrico solare e delle altre parti condominiali, senza che mai nessuno dei condomini avesse obiettato alcunché.

Evidenziava la pretestuosità di tale doglianza in considerazione del fatto che l'attore mai si era lamentato di ciò allorquando la CP_5 Parte_2 era stata chiamata a contribuire in misura maggiore alle spese condominiali ed in particolare a quelle di manutenzione del lastrico solare, imputate nella misura di un terzo alla stessa.

Deduceva che, in ogni caso, la delibera condominiale del 27.03.2019 era stata adottata con l'intervento dei condomini proprietari rappresentanti i 791,00/1000, e adottata all'unanimità dei presenti, quindi con una maggioranza ampiamente superiore rispetto alla metà del valore dell'edificio richiesto quale quorum costitutivo e deliberativo per l'approvazione del bilancio ex art. 1130 bis c.c.

Conseguentemente, l'attribuzione degli appena 14 millesimi contestati alla sig.ra *Parte_2* non inficiava l'impugnata delibera, poiché l'assemblea era stata comunque validamente costituita e aveva validamente deliberato, anche non conteggiando tali millesimi.

8 - Sull'asserita incompletezza de bilancio consuntivo 2018 e preventivo 2019 per omessa ripartizione dell'acqua.

Premesso che l'art. 11 del Regolamento condominiale non faceva riferimento alcuno al riparto dei consumi idrici, eccepiva che il riparto delle quote per i consumi idrici non fosse mai rientrato nella gestione condominiale, stante la totale illegittimità e anomalia dell'impianto condominiale; che tale impianto serviva esclusivamente 5 condomini, che non esisteva un impianto comune di autoclave, né una vasca comune; che i 5 condomini allacciati avevano realizzato singole vasche di approvvigionamento esclusivo all'interno dei propri garages, allocando all'interno i singoli misuratori idrici; che, essendo ubicati i misuratori all'interno di proprietà private e chiuse a chiave, non era possibile per i terzi, ivi compreso l'amministratore, il rilevamento periodico dei consumi e la gestione dell'impianto in autonomia; che il contatore condominiale era posto sulla parete di un altro condominio, totalmente indipendente dal *Controparte_1* mentre le linee di approvvigionamento idrico dei 5 condomini erano state installate abusivamente in quanto carenti dell'autorizzazione comunale per l'attraversamento della strada.

9 - Sull'installazione di due pozzetti di ispezione e sostituzione di parte della colonna fognaria

In merito all'installazione dei due pozzetti di ispezione ed alla sostituzione di parte della colonna fognaria, i lavori erano stati eseguiti in via di assoluta urgenza poiché i pozzetti esistenti si erano tappati causando la copiosa fuoriuscita di liquami organici maleodoranti in particolare dal wc e dal lavandino del bagno ubicato all'interno dell'immobile del primo piano di proprietà del *CP_1* *Parte_4* .

Tale circostanza era stata ben rappresentata all'assemblea da parte dell'amministratore, come era dato evincersi dal verbale del 27.03.2019.

Sull'asserita deroga al criterio legale di riparto delle spese, rappresentava che l'art. 1123, comma 3, c.c. stabilisce che, qualora un edificio abbia opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

Nel caso di specie, la colonna fognaria ed i pozzetti oggetto dell'intervento *de quo* servivano esclusivamente 4 immobili appartenenti ad altrettanti condomini, tra cui l'attore; conseguentemente e correttamente la relativa spesa era stata suddivisa esclusivamente tra i 4 condomini interessati.

10 - Sulla individuazione della propria quota individuale per ogni unità immobiliare

In merito a tale punto, deduceva che parte attrice, dopo aver lamentato la divisione delle spese in bilancio secondo un riparto anagrafico, contestava anche il riparto analitico per singolo immobile, effettuato mediante l'indicazione dei subalterni indicati incatasto con delle lettere (A per gli appartamenti; B per i garages; D per i locali commerciali); che tale indicazione, invero, consentiva di distinguere ogni immobile in maniera più precisa rispetto alla Tabella millesimale allegata al regolamento, la quale presenta una numerazione progressiva che non necessariamente deve essere posta quale riferimento per l'identificazione degli immobili in bilancio, non essendovi alcuna norma legislativa, regolamentare o convenzionale che lo imponga.

La numerazione adottata in bilancio lungi, quindi, dal creare confusione, al contrario appariva più chiara e che l'atteggiamento di controparte appariva più orientato all'ostruzionismo che a fare chiarezza.

11 - Sulla formazione del verbale di assemblea

Per una maggiore intelligibilità dei verbali e un maggior ordine, l'Amministratore si era servito di bozze precompilate con l'inserimento di spazi bianchi da completare a penna per adattare la bozza a quanto avveniva in assemblea mediante: indicazione delle presenze; l'assunzione del ruolo di Presidente e Segretario; le maggioranze, tutti gli interventi dei condomini e qualunque altro dato da verbalizzare.

Il verbale d'assemblea era stato letto pubblicamente e approvato dall'assemblea in ogni sua parte, tutti i punti all'o.d.g. erano stati discussi e votati.

Ogni singolo partecipante all'assemblea aveva letto, confermato e sottoscritto il verbale, ogni singola pagina era stata altresì siglata dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea.

La fedeltà del verbale di assemblea era palese come tale lo era l'infondatezza della relativa eccezione.

Nel corso del procedimento venivano assegnati i termini per la produzione di memorie ex art. 183, sesto comma c.p.c., la causa veniva istruita mediante l'acquisizione di documentazione; le richieste di prova testimoniale formulate da parte convenuta venivano ritenute superflue e dopo alcuni rinvii volti a definire bonariamente la controversia, con provvedimento dell'8.07.2025, la causa veniva posta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Motivi della decisione

1-Sulla utilizzabilità dei verbali di mediazione e procedibilità della domanda.

Parte convenuta eccepisce che l'oggetto del presente giudizio sia molto più ampio di quello indicato in mediazione, ovvero che la parte abbia sollevato giudizialmente tutta una serie di questioni non indicate in mediazione che, pertanto, non possono essere scrutinate dal giudicante.

A riprova della sua tesi non allega solamente la domanda di mediazione proposta da parte attrice ma produce anche i relativi verbali nei quali sono stati annotati le questioni discusse fra le parti a riprova, a suo dire, del fatto che gran parte delle eccezioni sollevate in giudizio non erano state prima sollevate da parte attrice.

Parte attrice eccepisce l'inutilizzabilità dei verbali di mediazione prodotti da parte convenuta e contenenti le questioni discusse fra le parti in tale sede, per violazione dell'obbligo di riservatezza di cui all'art. 10 del D.lgs. 28/2019.

Invero le questioni che attengono ai vizi della delibera assembleare, che ne determinano l'annullabilità, possono essere esaminate solo allorquando la parte impugnò il verbale entro trenta giorni dalla sua conoscenza.

Diversamente si pone la questione della procedibilità della domanda per le allegazioni che si sostanziano in motivi di nullità della delibera, atteso che la nullità in quanto tale opera in ogni tempo e può essere rilevata, se risultante dagli atti del giudizio, anche dal giudice.

Ciò in quanto *"Il giudice, se investito dell'azione di nullità di una delibera assembleare, ha sempre il potere (e il dovere), in ragione della natura autodeterminata del diritto cui tale domanda accede, di rilevare e di dichiarare in via officiosa, e anche in appello, la nullità della stessa per un vizio diverso da quello denunciato (Cass. 10233 del 18.04.2023).*

“Alle deliberazioni prese dall’assemblea condominiale si applica, perciò, il principio dettato in materia di contratti dall’art. 1421 c.c., secondo cui è comunque attribuito al giudice, anche d’appello, il potere di rilevarne pure d’ufficio la nullità, ogni qual volta la validità (o l’invalidità) dell’atto collegiale rientri, appunto, tra gli elementi costitutivi della domanda su cui egli debba decidere (omissis)” (Cass. 16389 del 21.06.2018).

In merito al dovere di riservatezza che afferisce allo svolgimento della mediazione l’art. 10 del d. lgs. n. 28/2010 stabilisce che *«Le **dichiarazioni rese** o le informazioni acquisite nel corso del procedimento di mediazione **non possono essere utilizzate nel giudizio** avente il medesimo oggetto anche parziale, iniziato, riassunto o proseguito dopo l’insuccesso della mediazione, **salvo consenso della parte dichiarante** o dalla quale provengono le informazioni. Sul contenuto delle stesse dichiarazioni e informazioni non è ammessa **prova testimoniale** e non può essere deferito giuramento decisorio».*

L’interpretazione del dettato normativo e i limiti di tale dovere sono apparsi sin dalla prima applicazione della norma non chiari.

Se da un canto si ritiene che tale obbligo debba ricoprire tutto ciò che le parti si dicono in mediazione al fine di favorirne lo svolgimento, dall’altro canto è dall’esame dei verbali di mediazione che il giudice trae argomenti per valutare il comportamento delle parti, stabilire chi abbia ingiustificatamente rifiutato di partecipare e/o valutare come nel caso in esame se vi sia corrispondenza fra la domanda di mediazione e la domanda giudiziale.

Ritiene questo giudicante che risolvere la questione non sia necessario fare riferimento ai verbali così detti procedimentali della mediazione ma sia sufficiente fare riferimento a quanto indicato all’atto della domanda di mediazione dall’attore.

L’art. 4, comma 2, del D.Lgs. 28/2010 stabilisce che: *“L’istanza deve indicare l’organismo, le parti, l’oggetto e le ragioni della pretesa”.*

Il contenuto dell’articolo è praticamente equivalente a quello dell’art. 125 c.p.c. fatta eccezione per i soli “elementi di diritto”.

Già con le sentenze n. 259 dell’11.01.2022 e n. 9450/23 del T. di Roma (seguite poi da numerose altre sentenze di merito: cfr. T. Ancona 988/24; T. Trani 231/23; Santa Maria Capua Vetere n. 3331/25; Napoli Nord 3006/25; la stessa T. Avellino cit. da parte convenuta; T. Roma n. 39117/2024) veniva puntualizzato che l’applicazione di detta norma impone una simmetria tra fatti narrati in sede di mediazione ed i fatti esposti in sede processuale, almeno di quelli principali, diversamente va dichiarata

l'improcedibilità della domanda, per mancato assolvimento della condizione prevista dal legislatore.

L'attore nella propria domanda di mediazione ha indicato: *"Impugnazione della delibera condominiale del 27.03.2019 per violazione di legge e violazione di regolamento di condominio, mancata consegna della documentazione contabile richiesta all'amministratore in ragione dell'approvazione del bilancio consuntivo e preventivo, difetto di informazione dei condomini"*.

Al di là del preciso riferimento alla mancata consegna della documentazione contabile e del conseguente difetto di informazione, la dicitura "violazione di legge e regolamento" si appalesa essere alquanto generica.

Conseguentemente, si ritiene che non potranno essere prese scrutinate tutte quelle doglianze che si risolvano in vizi che determinano l'annullabilità della delibera impugnata.

Tutte le causae petendi che attengano a questioni di annullabilità della delibera debbono considerarsi improcedibili.

Mancando la necessaria simmetria tra l'istanza di mediazione e la domanda giudiziale in concreto formulata, la mediazione non può ritenersi validamente svolta in relazione a tali questioni e, quindi, non impedita la decadenza dell'impugnazione ex art. 1137 c.c.

Né sarebbe risultato utile demandare alle parti una nuova mediazione, posto che essa non avrebbe potuto sanare la decadenza nella quale è incorsa la parte attrice.

2- Sull'omessa consegna dei documenti contabili condominiali richiesti dall'attore.

Secondo la giurisprudenza il non consentire ai condomini il diritto di accesso ai documenti condominiali comporta la conseguenza dell'invalidità della delibera di approvazione del bilancio (in tal senso Cass. civ. 2003, n. 11940; Trib. Napoli 13.9.2017, n. 8259).

Nella lettera di convocazione dell'assemblea, prodotta dall'attore, l'amministratore dichiarava che tutta la documentazione relativa al rendiconto consuntivo fosse a disposizione dei condomini presso il suo studio nei giorni e negli orari indicati.

Nel caso in esame, peraltro, la questione controversa è data non dalla circostanza che l'amministratore non abbia posto a disposizione dei condomini la documentazione attinente alla gestione condominiale, bensì che egli non abbia inviato, a mezzo posta o via pec, la documentazione all'attore che ne aveva fatto richiesta. Richiesta dal medesimo giustificata dall'essere residente fuori sede.

La questione, pertanto, attiene alla modalità di esercizio del diritto di accesso alla documentazione.

L'articolo 1130 bis c.c. dispone che: *"I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese"*.

La giurisprudenza, invero, ha tempo precisato che tale diritto deve ritenersi soddisfatto allorquando l'amministratore ponga a disposizione dei condomini detta documentazione presso il suo studio.

In tal senso si è espressa la Suprema Corte: *"In sintesi, può affermarsi che, in materia condominiale, il CP_1 ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che permetta l'esercizio del suddetto diritto, della cui esistenza i condomini vanno informati."* (Cass. n. 19799/2014).

Anche vari Tribunali di merito hanno precisato che l'onere dell'amministratore risulta essere soddisfatto allorquando egli ponga a disposizione dei condomini la documentazione contabile (cfr. in tal senso T. Napoli sent. 12172/2025).

Tale obbligo scaturisce dal potere di controllo del mandante che, però, trova il suo limite nel principio del buon andamento dell'azione amministrativa, nel senso che non può essere di ostacolo all'attività di amministrazione, non deve essere contraria ai principi di correttezza e non deve costituire un onere economico per il CP_1

Dall'altra parte la lontananza dell'attore dalla sede dell'immobile gestito non può costituire un motivo per gravare la gestione condominiale di oneri ulteriori.

"Proprio in un'ottica di contemperamento di interessi e di salvaguardia della regolare gestione del condominio, la messa a disposizione dei documenti anche presso il proprio studio, da parte dell'amministratore, deve ritenersi una condotta legittima che soddisfa gli obblighi prescritti dalla legge, non potendo il condomino pretendere l'estrazione di copia e la spedizione dei documenti richiesti prima dell'imminente svolgimento dell'assemblea, poiché, come chiarito

dalla giurisprudenza sopra richiamata, il diritto del condominio incontra quale unico limite che il suo esercizio non deve creare intralcio alla gestione condominiale; si tratta di un limite di buon senso che impedisce l'abuso di questo strumento da parte di condomini avversi all'amministratore, spinti a formulare continue richieste di copie e documenti per ostacolarne l'attività o, piuttosto, a preconstituirsì un motivo di impugnazione del futura delibera" (T. Roma 3464/2022).

L'esame delle pec inoltrate dall'attore all'amministratore mostra come l'attore fosse aduso a fare continue richieste di ogni sorta e dei registri di contabilità proprio il giorno prima della delibera.

Dall'altra parte esaminando le pec inviate dall'amministratore all'attore e la documentazione ad essa allegata si evince come dal bilancio stilato emergesse l'indicazione di ogni operazione di cassa e l'allegazione di svariata documentazione inerenti le questioni in corso (le diffide ricevute dai legali dei condomini che avevano subito infiltrazioni, le fotografie dei luoghi, ect).

E' proprio muovendo dall'esame concreto del carteggio fra l'attore e l'amministratore del condominio che si evince il modo palese di come l'attore abbia inteso fare un uso strumentale del diritto di accesso agli atti, sì da preconstituirsì un motivo di impugnazione della delibera. Parimenti a come operato in sede di mediazione con la generica ed omini comprensiva affermazione secondo cui la delibera sarebbe stata viziata per violazione di legge e regolamento.

3-In merito alla nullità ed annullabilità della delibera impugnata.

In merito alla distinzione le SS.UU., con sentenza n. 9839 del 14/04/2021, hanno precisato che l'art. 1137 c.c., per sua formulazione non consente di ritenere che la categoria della nullità delle deliberazioni condominiali sia interamente espunta dalla materia delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, neppure dopo la riforma del 2013. Esistono infatti categorie, nel mondo del diritto, che non sono monopolio del legislatore, ma scaturiscono spontaneamente dal sistema giuridico, al di fuori e prima della legge: accanto alle ipotesi di annullamento, pertanto, devono essere mantenute, quali nullità, le ipotesi residuali in cui sussistano quei vizi talmente radicali "da privare la deliberazione di cittadinanza nel modo giuridico".

E' questo il caso della "impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico", da intendersi riferito al contenuto (c.d. decisum) della deliberazione. L'impossibilità materiale dell'oggetto della deliberazione va valutata con riferimento alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato; l'impossibilità

giuridica dell'oggetto, invece, va valutata in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea.

Sono pure nulle, pertanto, le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario a quelle norme non derogabili dalla volontà dei privati, poste a tutela degli interessi generali della collettività sociale o di interessi particolari che l'ordinamento reputa indisponibili, assicurandone comunque la tutela.

Parte attrice chiede che venga dichiarata la nullità e/o annullabilità dei seguenti punti approvati con la delibera impugnata: 1-approvazione bilancio consuntivo; 2-approvazione bilancio preventivo; 3-rinnovo amministratore.

Le ragioni di vizio vengono individuate nella: redazione del bilancio per competenza e non per cassa; omessa redazione della nota sintetica esplicativa allegata al bilancio; mancanza dell'indicazione del compenso dell'amministratore e omessa certificazione degli obblighi formativi; ripartizione spese compenso onorari amministratore non conformi ai millesimi di proprietà indicati nella Tabella A allegata al Regolamento condominiale; mancata indicazione delle singole unità immobiliari negozi e garage nel bilancio consuntivo 2018 e preventivo 2019; errata assegnazione dei millesimi al condomino *Parte 2*; incompletezza del bilancio per omissione del riparto dell'acqua; installazione di due pozzetti di ispezione e sostituzione di parte della colonna fognaria; criteri di individuazione in bilancio delle quote individuali; precostituzione del verbale di assemblea.

Nessuna delle varie eccezioni, ad eccezione di quella di cui si dirà appresso, sollevate da parte attrice è idonea a determinare la nullità di quanto deliberato dall'assemblea.

Neppure quelle inerenti ad una ripartizione delle spese basata su di una asserita errata attribuzione dei millesimi di proprietà o su criteri diversi da quelli previsti dalla legge o dal regolamento.

Le Sezioni Unite citate hanno, difatti, precisato che sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette

attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c. (SS.UU. n. 9839/2021).

4-Mancata indicazione del compenso dell'amministratore.

L'unica circostanza addotta dall'attore che vizia la delibera assunta in modo da terminarne la nullità è quella relativa alla mancata indicazione del compenso dell'amministratore.

L'articolo 1119 c.c. stabilisce che *"L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*.

L'orientamento che richiede la specificazione analitica del compenso a pena di nullità è ormai consolidato nella giurisprudenza della Corte di cassazione.

Diverse sentenze della Suprema Corte hanno confermato questo indirizzo rigoroso, basato sulla necessità di trasparenza imposta dall'art. 1129 c.c.

Secondo **Cass. 12927/2022** la delibera deve specificare il compenso o rinviare chiaramente a un documento (es. preventivo accettato) che lo dettagli: la semplice approvazione del bilancio con la voce di spesa non basta.

Per **Cass. 19558/2014** la nullità per mancata specificazione è una nullità "assoluta", che può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse e in ogni tempo (non è soggetta ai brevi termini di decadenza previsti per l'impugnazione delle delibere annullabili dall'art. 1137 c.c.).

Per **Cass. 27163/2017** la specificazione formale è imprescindibile, anche se l'assemblea "sapeva" informalmente quale fosse il compenso o vi era una prassi consolidata.

In conseguenza di tale consolidato orientamento, il punto 4 della delibera assembleare di rinnovo dell'amministratore va dichiarato nullo.

5-Regolamentazione delle spese.

Nella liquidazione delle spese processuali occorre tenere conto del rigetto di gran parte delle domande sollevate da parte attrice e pertanto se ne dispone la compensazione nella misura dei tre quarti. Le spese liquidate sulla base dello scaglione di valore dichiarato dall'attore vengono determinate come segue: €. 425,00

per fase studio; € 425,00 per fase introduttiva; € 851,00 per fase istruttoria; € 851,00 per fase decisionale.

La misura complessiva di € 2.552,00 viene compensata per i tre quarti e parte convenuta viene condannata al pagamento di € 638,00, oltre accessori di legge e spese di citazione (98,00+27,00), in favore dell'attore.

P.Q.M.

Il Tribunale di Gela, definitivamente pronunciando, ogni altra contraria domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

-accoglie parzialmente la domanda proposta dall'attore e dichiara nulla la delibera condominiale del 27.03.2019 in relazione al punto 4 relativo al rinnovo dell'amministratore per le ragioni spiegate;

-condanna il CP_1 convenuto a rifondere all'attore le spese di lite nella misura determinata in parte motiva di € 638,00 per compensi, oltre accessori di legge e spese vive di citazione di € 125,00.

Gela, lì 21.01.2026

Il Giudice on.

Angela Rita Di Pietro