N. R.G. 6199/2024

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Cinzia Balletti

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **6199/2024** promossa da:

SMS SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO, con l'avv. *

ricorrente

nei confronti di

CONDOMINIO con l'avv. *

resistente

CONCLUSIONI:

Conclusioni di parte attrice (come da foglio di precisazione delle conclusioni depositato in data 18.06.2026 per l'udienza del 17.09.2026): "*Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:*

NEL MERITO: 1. *Accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullabilità della delibera dell'assemblea del 24.07.2024 adottata dal CONDOMINIO per tutti i motivi esposti in atto di citazione e nella presente memoria.*

2. *Accertare e dichiarare la condotta temeraria e gravemente colposa del convenuto e, per l'effetto, condannare il Condominio al risarcimento*

del danno per responsabilità aggravata ai sensi dell'art. 96, comma 3, c.p.c., nella misura che sarà ritenuta di giustizia.

***3.** In ogni caso, con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio, oltre rimborso forfettario 15%, IVA e CPA come per legge, da distrarsi in favore del procuratore antistatario, oltre alla condanna alla refusione delle spese di mediazione.*

***IN VIA ISTRUTTORIA:** Senza inversione dell'onere della prova si insiste, invece, per l'ammissione delle seguenti prove già articolate:*

sub 1) Si chiede l'ammissione di CTU contabile, con nomina di idoneo professionista, affinché, esaminata tutta la documentazione prodotta e quella che verrà ordinato al Condominio di produrre, risponda ai seguenti quesiti:

a. Verifichi la corrispondenza tra le voci riportate nel bilancio consuntivo 2023/2024 e la documentazione giustificativa (fatture, ricevute, contratti, estratti conto bancari), accertando la presenza di idonee pezze d'appoggio per ogni singola spesa.

b. Accerti se la ripartizione delle spese tra i condomini sia stata effettuata nel rispetto delle tabelle millesimali vigenti e delle norme del regolamento condominiale, verificando in particolare la correttezza dei millesimi attribuiti a e la corrispondenza delle unità immobiliari ad essa imputate.

c. Analizzi la legittimità delle singole voci di spesa contestate nell'atto di citazione, evidenziando eventuali duplicazioni, errori di imputazione temporale, errata imputazione tra Condominio e Supercondominio, e la presenza di spese prive di descrizione o con beneficiari non identificati.

d. Verifichi la correttezza dell'addebito a delle spese di riscaldamento e raffrescamento, accertando lo stato di fatto dell'impianto a servizio dell'unità immobiliare dell'attrice.

e. Dica il CTU se il documento prodotto da controparte sub doc. 10 possa qualificarsi come "nota sintetica esplicativa" ai sensi dell'art. 1130-bis c.c. e se, in

sua assenza, il rendiconto possa ritenersi conforme ai criteri di chiarezza e trasparenza richiesti dalla corrente normativa di legge e/o regolamentare.

f. Esprima un parere tecnico complessivo sulla correttezza, trasparenza e veridicità del bilancio condominiale impugnato, indicando le eventuali conseguenze economiche delle irregolarità riscontrate.

Sub 2) Istanza di ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c.

Stante la produzione solo parziale e frammentaria della documentazione da parte del Condominio convenuto, si reitera l'istanza affinché l'Ill.mo Giudice voglia ordinare, ai sensi dell'art. 210 c.p.c., l'esibizione in giudizio dei seguenti documenti, indispensabili per il corretto espletamento della CTU e per la decisione della causa:

Estratti conto bancari completi intestati al Condominio per gli esercizi 2022/2023 e 2023/2024;

Registro di contabilità integrale per i medesimi esercizi;

Tutte le fatture, ricevute e giustificativi di spesa relativi ai movimenti in uscita riportati nei bilanci approvati;

Ogni altro documento richiesto dalla norma per la ricostruzione contabile

Sub 3) Istanza di ammissione di prova per testimoni

Si chiede l'ammissione di prova testimoniale sui seguenti capitoli di prova, (Sulla mancata e ostacolata esibizione della documentazione):

*cap. 1) "Vero è che, in data 12.12.2019, i signori * , * e * si recarono presso lo studio dell'amministratore del Condominio per visionare ed estrarre copia della documentazione condominiale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova (docc. 79 e 80) e se in tale occasione l'amministratore ostacolò l'attività di consultazione, non consentendo un accesso completo e ordinato, imponendo tempi ristretti e mettendo a disposizione un luogo inidoneo consistente in un tavolino di circa cm 50x50, come da verbale del 12.12.2019 (doc. 78) e fotografia (doc. 81) che si rammostrano."*

Cap. 2) "Vero è che, in occasione della consultazione del 12.12.2019, nella documentazione resa disponibile dall'amministratore risultavano mancanti i registri di cui all'art. 1130 n. 7 c.c. e all'art. 1130-bis c.c., i verbali di assemblea con relative convocazioni, i registri di anagrafe condominiale, nonché i documenti tecnici, le planimetrie e le mappe degli impianti, sia del Condominio sia del Supercondominio Calatafimi, come verbalizzato nel doc. 78."

*Testi sui capp. 1-2: Sig. * ig. *

(Sulla situazione dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento).

Si richiamano i verbali dei testi assunti nel procedimento 3245/2023 R.G. intercorso fra le medesime parti relativamente alla situazione dell'appartamento ed al suo stacco dall'impianto centralizzato (cfr. doc. 104 verbale di udienza con assunzione testimoniale; doc. 103 memoria istruttoria contenente i capitoli di prova ammessi) e, comunque, in via del tutto prudenziale, si insiste per l'ammissione dei testi sui seguenti capitoli :

cap. 3) "Vero è che, in data 15.03.2024, Lei, in qualità di CTU nominato dal Tribunale (docc. 72 e 101), ha effettuato un sopralluogo presso l'ufficio di accertando che il Condominio non aveva completato i lavori (chiusura massetto e montaggio fan coil) e che l'unità risultava staccata dalle tubazioni dell'impianto centralizzato, come da foto che Le si rammostrano."

*Teste sul cap. 5: Arch. * CTU esecuzione immobiliare).*

Cap. 4) "Vero è che i termoconvettori dell'unità immobiliare di proprietà di sono stati staccati dall'impianto centralizzato almeno fin dal 2011 da personale incaricato dal Condominio per lavori di manutenzione straordinaria e ad oggi non sono mai stati ripristinati."

Cap. 5) "Vero è che il terzo termoconvettore è stato staccato dall'impianto centralizzato in data 20.08.2019 da personale incaricato dal Condominio per ulteriori lavori e non è mai stato ripristinato."

Cap. 6) "Vero è che nessuno dei tre termoconvettori a servizio dell'unità di è attualmente collegato all'impianto centrale e funzionante."

*Testi sui capp. 3-6: Ing. * , Geom. * , Sig.ra * (titolare o legale rappresentante Termoidraulica *), Sig. * .*

Cap. 7) "Vero è che, con delibera del 06.12.2022 (doc. 84 di che Le si rammostra), il Condominio ha deliberato la definitiva dismissione del vecchio impianto centralizzato di riscaldamento e raffrescamento, cessandone ogni utilizzo alla data del 30.11.2023."

Cap 8) "Vero è che, successivamente al 30.11.2023, data di dismissione del vecchio impianto, l'unità di proprietà di non è mai stata allacciata al nuovo impianto realizzato nel Condominio "

*Testi sui capp 7-8 Sig. * (legale rappresentante di Automazione Veneta)*

Sub 4) SULLA RICHIESTA PROVE AVVERSARIA Si oppongono le prove articolate ex adverso per tutti i motivi dedotti nella memoria 1, 2 e 3 . Nel caso di ammissione, si chiede di essere abilitati a prova contraria con i testi indicati a prova diretta.

Si disconoscono formalmente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 214 e 216 c.p.c., i documenti nn. 8, 9 prodotti da controparte, per i motivi esposti in narrativa".

Conclusioni di parte convenuta (come da foglio di precisazione delle conclusioni depostato in data 17.06.2026 per l'udienza del 17.09.2026):

"*Condominio precisa le conclusioni come segue.*

IN VIA PRELIMINARE: *Dichiararsi tutte le domande attoree improcedibili per mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria, per tutte le ragioni svolte in narrativa e, in ogni caso, stante la differenza tra le ragioni della domanda di mediazione e quelle addotte nel presente giudizio di merito.*

NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE: *Rigettarsi tutte le domande attoree perché infondate in fatto e diritto ed indimostrate per tutte le ragioni svolte in atti.*

IN VIA ISTRUTTORIA:

A) si insiste per il rigetto delle richieste di prove orali ed interrogatorio formale formulate ex adverso per tutti i motivi esposti in atti;

B) in caso di ammissione di prova per testi avversaria, si chiede di essere ammessi a prova contraria con i testi indicati a prova diretta;

C) Rigettarsi altresì le richieste di c.t.u. svolte da parte attrice perché formulate in modo generico, aventi carattere esplorativo ed in ogni caso per tutti i motivi esposti in atti.

D) Si ribadiscono tutte le istanze istruttorie già formulate in atti con memorie ex art. 171 ter c.p.c. del 10/9/2025 e del 19/9/2025 e, nella non creduta ipotesi di ammissione delle avverse prove orali, si chiede di essere ammessi a prova contraria con i testi indicati a prova diretta.

A prova contraria, inoltre, si chiede l'ammissione del seguente capitolo di prova:

1. "Vero che ha impedito alla Ditta Tecnicalor, incaricata della riparazione della tubazione condominiale e del ripristino dello stato precedente, di accedere alla propria unità in orario di lavoro nel 2019 e negli anni successivi".

*Si indicano quali testi da sentire: Sig.ra * , residente in Padova; Sig. * ell'impresa Tecnicalor di Montegalda (VI).*

IN VIA SUBORDINATA ISTRUTTORIA:

Si formula istanza di verificazione affinché l'Ill.mo Tribunale adito, voglia disporre la verificazione giudiziale della conformità del Regolamento di Condominio e del Regolamento di Comunione prodotti da parte convenuta sub docc. 8 e 9 tramite prova per testi come articolata nel capitolo 12).

*CON VITTORIA DI SPESE e competenze della lite e della procedura di mediazione, e rigetto di ogni avversa istanza ed eccezione***".**

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso depositato in data 19.12.2024 parte ricorrente Società

operaia di Mutuo Soccorso, premesso di essere proprietaria di taluni fabbricati siti in Padova in Via Temanza n.16 e, per quanto qui interessa, in via dei n. 16 in forza di atto di compravendita notarile * del 16.03.2010 (doc. 03 rogito) e che da tempo sussiste un importante contenzioso per danni provocati dal condominio all'appartamento della ricorrente (cfr. Tribunale di Padova – rg 5007/2017; Tribunale di Padova rg 434/2019; Tribunale di Padova rg 2574/2019), conveniva in giudizio il Condominio chiedendo, nel merito, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la deliberazione assembleare del 24.07.2024 adottata dal CONDOMINIO in persona dell'amministratore STUDIO * SRL in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con condanna del convenuto al pagamento delle spese.

Parte ricorrente in particolare rappresentava che:

- in data 08.07.2024 riceveva avviso di convocazione dell'assemblea (prima data il 23.07.2024 seconda data 24.07.2024 cfr. doc. 2);

- poichè sarebbero stati trattati argomenti che richiedevano la preventiva visione della documentazione fiscale-contabile-tecnica oltreché dell'anagrafe condominiale, presentava richiesta scritta all'amministratore per averne accesso in modo da visionare detta documentazione ed estrarne copia (cfr. doc. 11 raccomandata AR 15084129498-1, stata ricevuta dall'amministratore il 17.07.2024);

- l'amministratore non dava riscontro alla raccomandata;

- in data 09.09.2024 la ricorrente veniva a conoscenza del verbale del condominio (cfr. doc. 1)

- in data 08.10.24 la ricorrente impugnava la delibera ed instaurava il procedimento obbligatorio di mediazione RM 203 2024.

- in data 19.11.2024 si teneva l'incontro di mediazione RM 203 2024 che si chiudeva con verbale negativo (cfr. doc. 6 verbale mediazione)

Tanto premesso, parte ricorrente sollevava i seguenti vizi:

- annullabilità della delibera essendole stato impedito di conoscere i

contenuti degli argomenti all'ordine del giorno, a seguito del diniego di mettere a disposizione la documentazione al condomino che l'ha richiesta - violazione degli art. 1129 co. 2, 1130 bis c.c. in rel. 1710 e ss. c.c.;

- omessa allegazione al rendiconto della c.d. "nota sintetica esplicativa" in violazione dell'art. 1130 bis cc in rel. artt. 1710, 1713 c.c.;

- annullabilità della delibera per incomprensibilità, genericità e difetto di documenti giustificativi di singole voci di bilancio, ricadenti sulla veridicità del bilancio contestato in violazione dell'art. 1130bis cc in rel. 1710 c.c.;

- con riferimento al bilancio preventivo (doc. 36 pagg. 16-17), difetto di attendibilità e verità; mancanza della nota esplicativa riferita al preventivo; violazione dei criteri di chiarezza e analiticità ; violazione dell'art. 1130 bis cpc;

- con riferimento al riparto delle spese, violazione dei criteri di trasparenza e correttezza nella redazione del piano di riparto delle spese condominiali, nonché nella tenuta dell'anagrafe condominiale (artt. 1123, 1130 e 1130-bis c.c.)

- con riferimento al bilancio consuntivo, con specifico riguardo alle c.d. "spese personali", per indebita imputazione di spese non dovute o, comunque, per l'imputazione di spese in carenza di qualsivoglia documentazione, violazione dei criteri di riparto 1123 c.c. e ss.

- con riguardo all'odg sub 5) afferente alla ratifica della delibera del 19.03.2024 (con riferimento alla trasformazione da ufficio ad abitativo con aumento degli interni da parte dell'inquilino *), violazione del diritto di partecipazione del condomino (alla delibera oggetto di ratifica 19.3.24); mancanza di cognizione della materia del decidere, interventi effettuati senza autorizzazione previa e a spese dei condomini.

°°°

In data 25.02.2025 si costituiva parte resistente Condominio (C.F. 92011560288) in persona dell'amministratore *pro tempore* Studio * S.r.l. (P. Iva 05167690287) in persona del legale rappresentante *pro tempore* * * contestando integralmente tutto quanto *ex adverso* dedotto e prodotto.

In via preliminare, il Condominio eccepiva l'improcedibilità della domanda, anche sostenendo che la procedura di mediazione svolta da aveva ad oggetto questioni solo parzialmente coincidenti con quelle successivamente dedotte nel giudizio.

Evidenziava che parte ricorrente

- era solita impugnare sistematicamente le deliberazioni condominiali da molti anni;

- l'amministratore ha sempre regolarmente convocato l'attrice alle assemblee e pur invitata, avrebbe scelto di non partecipare alle adunanze;

- l'accesso alla documentazione non è mai stato negato e l'attrice non avrebbe utilizzato le modalità di consultazione predisposte dall'amministratore;

- le richieste formulate nelle raccomandate del marzo e luglio 2024 erano generiche, riferite ad una mole indeterminata di documentazione e non correlate all'assemblea del 24 luglio 2024;

- il registro dell'anagrafe condominiale era già noto all'attrice ed era stato prodotto in altro giudizio;

- il rendiconto e il preventivo risultano chiari, intellegibili e corredati dei necessari riferimenti documentali;

- la nota esplicativa è contenuta nella documentazione del Supercondominio Calatafimi, cui il Condominio appartiene, e tale modalità sarebbe seguita da sempre;

- le singole poste di bilancio contestate trovano puntuale giustificazione nelle fatture, quietanze e documenti prodotti;

- l'imputazione delle spese segue il principio di cassa e le regole proprie della gestione condominiale;

- è proprietaria non solo dell'unità principale ma anche di ulteriori beni (garage e cantina), correttamente considerati nel riparto;

- gli oneri per riscaldamento e raffrescamento sono ripartiti sulla base dei millesimi e non dei consumi individuali;

- non vi sarebbe mai stato alcun distacco dell'unità dell'attrice dall'impianto centralizzato;

- l'assemblea del 19.03.2024 era stata regolarmente comunicata a presso la sede sociale in Francia;

- il cambio di destinazione d'uso dell'unità * non richiedeva autorizzazione assembleare preventiva.

Parte resistente Condominio concludeva pertanto chiedendo in via preliminare, dichiararsi tutte le domande attoree improcedibili per mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria, in ogni caso stante la differenza tra le ragioni della domanda di mediazione e quelle addotte nel presente giudizio di merito; nel merito in via principale rigettarsi tutte le domande attoree perché infondate in fatto e diritto ed indimostrate per tutte le ragioni svolte in narrativa, con vittoria di spese e competenze della lite e della procedura di mediazione.

°°°

Con decreto depositato in data 19.03.2025 il Giudice designato "*letto l'art. 171 bis cpc e riscontrata la scadenza del termine di cui all'art. 166 cpc; verificata la regolarità della notifica dell'atto di citazione e preso atto della costituzione della parte convenuta; osservato che non ricorrono ipotesi di litisconsorzio necessario o facoltativo e che non sono state formulate domande di chiamata in causa di terzi; rilevato il mancato valido esperimento della mediazione quale condizione di procedibilità ex lege, così come previsto dall'art. 5 del D.Lgs. 4.3.2010 n. 28 così come modificato dal L. 98/2013, stante la mancata corrispondenza tra le ragioni della domanda di cui all'istanza di mediazione in atti del 08.10.2024 e la domanda introduttiva del presente giudizio, premesso che l'art. 4 del D. Lgs 28/2010 fondante la materia della mediazione, richiede espressamente, tra i contenuti essenziali della domanda di mediazione, le "ragioni della pretesa" da debba intendersi, come unanimemente ritenuto dalla Giurisprudenza di merito (ex multis Tribunale Roma Sez. V, 11.01.2022 n.259),*

come una simmetria tra i fatti rappresentati in sede di mediazione e quanto esposto in sede processuale relativamente ai fatti principali, e che conseguentemente l'istanza di mediazione debba ricalcare la futura domanda processuale introducendo in quella sede gli elementi fattuali che saranno introdotti nell'atto giudiziale; visto l'art. 171 bis terzo comma cpc" assegnava alla parte attrice nuovi termini per la presentazione della domanda di mediazione e differiva la data della prima udienza di comparizione, la verifica condizione di procedibilità e la trattazione *ex* art. 183 cpc all'udienza del 30.09.2025.

A detta udienza comparivano i procuratori delle parti e in particolare il procuratore di parte attrice "*nell'ambito del tentativo di conciliazione, a puri fini transattivi, propone la definizione del presente e di tutti i contenziosi pendenti tra le parti ed il Supercondominio, Condominio complesso Calatafimi, alle seguenti condizioni: 1. la corretta imputazione dei pagamenti delle spese condominiali eseguite negli anni da 2. la sistemazione dell'interno dell'appartamento di proprietà con il ripristino degli allacci alla rete condominiale; 3. Le revisione delle spese per riscaldamento e raffreddamento relativamente alla parte variabile non usufruita negli anni*", il procuratore di parte conventa, "*ribadita la correttezza dell'operato del condominio, manifesta ancora una volta la disponibilità alla conciliazione a condizione che coinvolga tutti i contenziosi pendenti non avendo altrimenti significato*" e, alla luce della massa dei contenziosi pendenti, dovendo riferire anche in sede condominiale, chiedeva un congruo termine tale da poter conseguire il tentativo di conciliazione in altra udienza a ciò dedicata.

Il Giudice, preso atto, concedeva quanto richiesto e fissava nuova udienza al 22.01.2026**,** impregiudicati i diritti di prima udienza.

A detta udienza il procuratore di parte attrice chiedeva il rigetto delle eccezioni preliminari, ammissione della CTU contabile e ordine di esibizione e concludeva come in atti; il procuratore di parte convenuta insisteva per l'accoglimento delle eccezioni ed istanze istruttorie, contestava la tardività del

deposito dei documenti della terza memoria e, nel caso in cui sia accolta la richiesta di disconoscimento del regolamento condominiale, chiedeva di procedere con la verificazione con termine per il deposito dei documenti di raffronto e il Giudice si riservava.

Con ordinanza depositata in data 26.02.2026 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava l'udienza del 17.09.26 per trattenere la causa in decisione, con termine per note di udienza fino al giorno precedente, con termini di legge per note, conclusionali e repliche.

In data 17-18.07.2026 le parti depositavano foglio di precisazione delle conclusioni in vista dell'udienza del 17.09.2026 e il Giudice tratteneva la causa in decisione.

***

1. Dell'esperimento della mediazione

Secondo il convenuto, la domanda sarebbe improcedibile perché la mediazione si sarebbe svolta su solo una parte delle questioni poi sollevate in causa; la doglianza è oramai superata perché il giudice ha disposto il rinnovo della mediazione, e l'attore vi ha provveduto, anche se la stessa è rimasta senza esito favorevole.

2. Del thema decidendum

Innanzi tutto, va precisato che è impugnata la delibera assembleare assunta il 24.7.24, nella parte in cui ha approvato il rendiconto e il piano di riparto relativi alla gestione 2023/2024, il preventivo e il riparto relativi alla gestione 2024/2025. Dalla lettura del verbale emerge che effettivamente tali questioni erano all'ordine del giorno, sono state votate e la delibera è di approvazione; pertanto, nel presente giudizio verranno esaminate le doglianze che le riguardano.

La ricorrente impugna tale delibera anche con riferimento alla ratifica della precedente delibera del 19 marzo 2024 (punto 5 o.d.g.), riguardante il cambio di destinazione d'uso dell'unità dell'inquilino * , ratifica che, tuttavia, non appare è intervenuta; dalla lettura della delibera del 24.7.24 si evince chiaramente che la

questione, messa all'ordine del giorno, non è stata poi deliberata; viene dato atto che non è stata raggiunta la maggioranza necessaria per autorizzare l'allaccio alla rete elettrica condominiale, mentre sul resto sembrerebbe non essere intervenuta alcuna votazione, e il verbale non riporta comunque alcuna approvazione con indicazione di maggioranze. Pertanto, dalla lettura del verbale non emerge alcuna ratifica che possa essere oggetto della presente decisione. Ad ogni modo, parte attrice lamenta che il verbale della riunione preveda all'ordine del giorno: *5. Eventuale ratifica delibera del 19 marzo 2024 attinente alla trasformazione unità da ufficio ad abitativo con aumento degli interni e richiesta allaccio corrente corridoio personale alla corrente condominiale (Studio *)*; la seguente annotazione: *Relativamente alla trasformazione da un solo ufficio a più unità con cambio d'uso abitativo, viene dato mandato all'amministratore di avvalersi a riguardo sia della consulenza dell'Avv. * per il frazionamento, che di incaricare un tecnico affinché verifichi e attesti la conformità e la rispondenza della documentazione tecnica fornita dallo Studio * in merito, nonché affinché indichi l'eventuale necessità di variare la tabella millesimale per quanto attiene ai conteggi relativi ai servizi comuni*.

Parte attrice lamenta che tale passo la vincolerebbe a sostenere quale condomino le spese connesse agli indicati incarichi e la controparte non fornisce alcuna diversa indicazione; di fatto, entrambe le parti si comportano come se una delibera sul punto fosse stata adottata, anche se dal verbale non risulta sia avvenuto. Ad ogni modo, parte attrice lamenta di non avere potuto prendere visione della documentazione, come per le delibere sopra indicate; in effetti, il vizio che verrà qui riconosciuto con riferimento alle delibere sopra indicate inficerebbe anche il passo qui lamentato, se si trattasse di una delibera, per le ragioni che si esporranno al prossimo punto di motivazione.

***

3. Della mancata messa a disposizione della documentazione richiesta

Con riferimento alla approvazione del bilancio consultivo 2023/2024 con piano di riparto e del bilancio preventivo 2024/2025 con piano di riparto, parte ricorrente lamenta di avere richiesto di visionare la documentazione ed estrarne copia senza ottenere alcun risconto dall'amministratore; in particolare, l'attrice, ricevuto l'avviso di convocazione dell'assemblea dell'8 luglio 2024, avrebbe tempestivamente richiesto all'amministratore l'accesso alla documentazione fiscale, contabile e tecnica e all'anagrafe condominiale; la richiesta del 9 luglio 2024, ricevuta dall'amministratore il 17 luglio 2024, era finalizzata alla visione e all'estrazione di copia prima dell'assemblea del 24 luglio; l'amministratore non avrebbe dato alcun riscontro; analogo mancato riscontro avrebbe riguardato una precedente richiesta del 10 marzo 2024; non avendo potuto esaminare preventivamente i documenti, la attrice non sarebbe stata posta in condizione di avere piena cognizione della materia sulla quale l'assemblea era chiamata a deliberare, in violazione degli artt. 1129, comma 2, e 1130-bis c.c., in relazione agli artt. 1710 ss. c.c.

Secondo l'attrice, al diritto del condomino di esaminare i documenti corrisponderebbe un preciso obbligo dell'amministratore di predisporre modalità che rendano effettivamente possibile la consultazione, anche considerando che il rapporto amministratore-condomini andrebbe ricondotto allo schema del mandato con rappresentanza, dal quale deriverebbero poteri di vigilanza e controllo dei condomini sull'attività gestoria.

Il condominio ha contestato di essersi rifiutato di ottemperare alla richiesta del condomino, imputando invece a il mancato concreto esercizio del diritto di accesso.

Secondo il condominio, la raccomandata datata 9.7.2024, pervenuta il 17.7.2024, non avrebbe fatto riferimento specifico all'assemblea del 24.7.2024, individuato gli argomenti all'ordine del giorno, indicato quali specifici documenti fossero necessari per deliberare, circoscritto la richiesta al Condominio

Al contrario, secondo il convenuto, avrebbe chiesto

genericamente un «ventaglio di appuntamenti» e una quantità molto ampia di documentazione riferita anche al Supercondominio e al Condominio Calatafimi, per dieci anni e più**.**

Secondo la difesa, la pretesa di ottenere in così breve tempo una massa documentale riferita a oltre dieci anni sarebbe stata incongrua, tanto più perché buona parte della documentazione richiesta non avrebbe avuto attinenza con la deliberazione da assumere.

Il Condominio sostiene che non vi sarebbe stato un diniego di accesso perché non avrebbe seguito le modalità predisposte dall'amministratore per esercitarlo; l'amministratore aveva già indicato, al momento della nomina, giorni e orari nei quali i condomini potevano accedere alla documentazione.

secondo la comparsa, non avrebbe fissato un appuntamento, non si sarebbe presentata presso lo studio dell'amministratore, non avrebbe concretamente individuato i documenti che desiderava esaminare, non avrebbe quindi concretamente esercitato la facoltà di consultazione che le era assicurata.

Il Condominio lamenta, inoltre, che non avrebbe messo a disposizione le somme necessarie per ottenere le copie e richiama l'art. 1129 c.c., interpretando il «previo rimborso della spesa» nel senso della necessità di mettere a disposizione i relativi fondi.

°°°

Rileva questo giudice che il contenuto della lettera del 9.7.24 era il seguente:

"*… si chiede altresì, come ripetutamente chiesto richiesto strachiesto, di fissare un ventaglio di una serie appuntamenti, nei giorni e negli orari che lei ha indicato nei verbali di assemblea, e non altri, vista la probabile mole della documentazione, atta ad estrarre copia di tutta la documentazione del condominio del condominio Calatafimi e del supercondominio Calatafimi atta ad avere cognizione, tutta, del decidere riguardo alle prossime eventuali assemblee. Si chiede inoltre di estrarre copia dell'anagrafe condominiale del condominio del condominio Calatafimi e del*

*supercondominio Calatafimi, degli ultimi 10 anni, e più, come legge prevede, non si avvalga del cd alla privacy, perché nel caso de quo, non può essere applicato. Si chiede altresì di ricevere le ricevute dei pagamenti effettuati con le loro causali come legge prevede e che lei * s. e suo socio * avete omesso di inviare nonostante le ripetute richieste*."

In forza del consolidato principio affermato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione (cfr ord. 4445/2020), "*in tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contrario ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)*" (Cass. n. 19210 del 2011; conf. Cass. n. 8460 del 1998; Cass. n. 15159 del 2001).

Inoltre, sempre la pronuncia n. 4445/2020 ha precisato che "*il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e che a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza della quale i condomini siano informati. Con il che, deve ritenersi che a fronte della richiesta del condomino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova (che nella specie non risulta assolto) della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al Condominio, ove intenda resistere*

all'azione del condomino dissenziente" (Cass. n. 19210 del 2011, cit.; coni. Cass. n. 19800 del 2014; Cass. 19799 del 2014).

Pertanto, è principio consolidato che ciascun condomino abbia diritto di ottenere dall'amministratore l'esibizione della documentazione contabile non soltanto in occasione del rendiconto annuale e della sua approvazione, ma anche al di fuori di tale sede e senza essere tenuto a specificare le ragioni della richiesta, purché l'esercizio di tale facoltà non si traduca in un ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contrario ai principi di correttezza e non comporti oneri economici a carico del condominio. Al diritto del condomino corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pure minima, idonea a consentirne l'effettivo esercizio e della quale i condomini siano previamente informati; ove l'accesso sia richiesto in funzione della consapevole partecipazione a un'assemblea chiamata a pronunciarsi sulla documentazione medesima, grava inoltre sul condominio che resista all'impugnazione l'onere di dimostrare l'inesigibilità della richiesta o la sua incompatibilità con le modalità organizzative previamente comunicate.

Alla luce del già espresso pacifico orientamento, che viene qui condiviso per esigenze di trasparenza nel rapporto tra amministratore e condomini, la doglianza relativa alla mancata messa a disposizione della documentazione è fondata.

Nel caso di specie è documentalmente provato che, ricevuto l'avviso di convocazione dell'assemblea del 24 luglio 2024, formulò richiesta di accesso alla documentazione con comunicazione del 9 luglio 2024, pervenuta all'amministratore il 17 luglio. La richiesta, per quanto formulata in termini assai estesi, non si limitava a domandare l'invio indiscriminato di copie, ma chiedeva espressamente all'amministratore di fissare una pluralità di appuntamenti nei giorni e negli orari dallo stesso indicati nei verbali assembleari, manifestando pertanto la disponibilità ad esercitare il diritto di consultazione proprio secondo le modalità organizzative già stabilite dall'amministratore.

Non è quindi condivisibile, sotto tale specifico profilo, l'assunto del

Condominio secondo cui avrebbe del tutto omesso di attivarsi per prendere appuntamento nei giorni e negli orari indicati dall'amministratore. La richiesta proveniente dalla condomina conteneva infatti proprio la domanda di fissazione degli appuntamenti all'interno di quelle fasce temporali. Né risulta allegato dal Condominio che l'amministratore, ricevuta la comunicazione, abbia riscontrato la richiesta indicando una o più date disponibili, invitando la richiedente a presentarsi presso lo studio ovvero rappresentando l'impossibilità di soddisfare, in tutto o in parte, la richiesta prima dell'assemblea. Il Condominio afferma, piuttosto, che non si sarebbe successivamente recata presso lo studio dell'amministratore e richiama precedenti comunicazioni di fissazione di appuntamenti.

È vero che la richiesta aveva un oggetto particolarmente ampio, comprendendo documentazione relativa a un arco temporale ultradecennale e riferita, oltre che al Condominio anche al Condominio Calatafimi e al Supercondominio Calatafimi; tale circostanza avrebbe potuto rilevare ai fini della concreta esigibilità di una integrale ed immediata riproduzione di tutta la documentazione richiesta. Essa, tuttavia, non consentiva all'amministratore di omettere qualsiasi riscontro alla richiesta di consultazione, tanto più quanto alla documentazione pertinente alle materie poste all'ordine del giorno dell'imminente assemblea.

Non assume valore dirimente neppure l'argomento relativo alla mancata anticipazione dei costi di riproduzione. La stessa difesa del Condominio distingue, infatti, la consultazione della documentazione dalla successiva acquisizione di copie; e il principio fissato dalla giurisprudenza di legittimità, nel porre a carico del condomino i costi delle operazioni necessarie all'estrazione delle copie, non consente di farne discendere l'esclusione del preliminare diritto alla visione della documentazione.

Parimenti, la circostanza che la richiesta sia pervenuta all'amministratore il 17 luglio, a fronte dell'assemblea fissata per il successivo 24 luglio, non è di per sé

sufficiente a dimostrarne l'inesigibilità. Era onere del Condominio allegare e dimostrare le concrete ragioni per le quali, avuto riguardo all'organizzazione predisposta dall'amministratore, non sarebbe stato possibile consentire, neppure parzialmente, la consultazione della documentazione rilevante prima dell'adunanza, ovvero indicare le modalità alternative concretamente offerte alla condomina per esercitare il proprio diritto. Tale prova non risulta offerta.

Neppure può attribuirsi rilievo decisivo alla mancata partecipazione di all'assemblea: il diritto fatto valere nella specie concerne, infatti, la possibilità di acquisire prima dell'adunanza la documentazione necessaria a formarsi una consapevole conoscenza delle questioni sottoposte a deliberazione e non può ritenersi integralmente sostituito dalla possibilità di chiedere chiarimenti nel corso dell'assemblea.

Deve pertanto ritenersi che, a fronte di una richiesta di accesso effettivamente formulata e contenente anche l'espresso riferimento alle modalità temporali di consultazione già indicate dall'amministratore, il Condominio non abbia assolto l'onere, su di esso gravante, di provare che la richiesta fosse concretamente inesigibile o incompatibile con le modalità organizzative previamente comunicate, né risulta che l'amministratore abbia offerto alla condomina una concreta possibilità di consultare, prima dell'assemblea, quantomeno la documentazione direttamente pertinente alle deliberazioni da assumere.

Ne consegue che non è stata posta in condizione di esercitare in modo effettivo il proprio diritto di preventiva informazione e controllo sulla documentazione rilevante ai fini delle deliberazioni sottoposte all'assemblea del 24 luglio 2024, con conseguente fondatezza, sotto tale profilo, della censura avverso le deliberazioni assunte sulle materie rispetto alle quali la documentazione richiesta era funzionale alla consapevole espressione del voto.

L'accertata violazione del diritto del condomino alla preventiva consultazione della documentazione rilevante ai fini delle deliberazioni da

assumere integra un vizio del procedimento di formazione della volontà assembleare, avendo impedito a di acquisire previamente gli elementi necessari per una consapevole partecipazione alla discussione e alla deliberazione. Ne consegue, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., l'annullabilità della deliberazione impugnata, in quanto adottata in violazione delle disposizioni di legge che regolano l'esercizio del diritto di informazione e controllo del condomino.

Merita di essere precisato che tali valutazioni sono state svolte in primis con riferimento alla approvazione del bilancio consultivo.

Tuttavia, le medesime considerazioni valgono, nei limiti di seguito precisati, con riferimento alla deliberazione di approvazione del bilancio preventivo.

Non può condividersi l'assunto dell'attrice nella parte in cui sembra postulare una piena sovrapposizione tra gli obblighi documentali inerenti al rendiconto consuntivo e quelli relativi al bilancio preventivo. Quest'ultimo, per sua natura, contiene una previsione delle spese della gestione futura e non presuppone, per ciascuna posta, l'esistenza di un documento giustificativo di una spesa già sostenuta.

Ciò non esclude, tuttavia, che il condomino, chiamato ad esprimere il proprio voto sull'approvazione del preventivo, debba essere posto nella condizione di conoscere la documentazione già esistente sulla quale siano fondate le previsioni sottoposte all'assemblea, ove ne abbia tempestivamente richiesto l'esame. Nel caso di specie, peraltro, la stessa parte attrice aveva specificamente contestato rilevanti variazioni tra le poste del consuntivo e quelle del preventivo, deducendo di non aver potuto verificarne le ragioni in conseguenza della mancata disponibilità della documentazione richiesta. Tali contestazioni riguardavano, tra l'altro, la quota del Complesso, la polizza assicurativa e altre poste del preventivo.

Il Condominio ha replicato che le variazioni erano riconducibili alle diverse esigenze previste per il nuovo esercizio, indicando, in particolare, per l'incremento della quota del Complesso la prevista sostituzione del gruppo frigo e, per

l'aumento della spesa assicurativa, i numerosi sinistri denunciati. Ha inoltre sostenuto che il preventivo fosse sufficientemente analitico e che spettasse all'attrice dimostrarne l'incongruità.

Tali difese, tuttavia, non superano la diversa censura concernente il preventivo esercizio del diritto di informazione. Come già osservato con riferimento al rendiconto, aveva chiesto all'amministratore di fissare appuntamenti per la consultazione della documentazione proprio nei giorni e negli orari da quest'ultimo previamente indicati; il Condominio, pur opponendo la genericità, l'ampiezza e la prossimità temporale della richiesta rispetto all'assemblea, non ha dimostrato che fosse concretamente inesigibile consentire, prima dell'adunanza, quantomeno la consultazione dei documenti già disponibili e direttamente pertinenti alle poste del preventivo sottoposte all'approvazione.

Accertato che tale possibilità non è stata concretamente assicurata e non avendo il Condominio assolto l'onere di dimostrare l'inesigibilità della richiesta o la sua incompatibilità con le modalità organizzative previamente comunicate, deve ritenersi leso il diritto di di acquisire, prima dell'assemblea, gli elementi disponibili necessari ad una consapevole valutazione delle previsioni di spesa sottoposte al voto.

Ne consegue l'annullabilità, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., anche della deliberazione di approvazione del bilancio preventivo, per la mancata possibilità, non adeguatamente giustificata dal Condominio, di accedere alla documentazione già esistente e pertinente alle previsioni di spesa oggetto della deliberazione.

Analoghe considerazioni vanno svolte con riferimento alla carenza di ostensione relativa alla cd documentazione * ; se condivisa, il condomino avrebbe avuto argomenti per partecipare consapevolmente alla discussione sul punto, anche in orine ad eventuali verifiche da compiere.

Le ulteriori questioni restano assorbite dalla presente motivazione.

***

4. Della pronuncia ex art. 93 cpc e delle Spese di lite e di mediazione

Con riferimento alla domanda formulata dall'attore di condanna del Condominio al risarcimento del danno per responsabilità aggravata ai sensi dell'art. 96, comma 3, c.p.c., nella misura che sarà ritenuta di giustizia, la stessa va respinta non risultando provata alcuna condotta temeraria e/o gravemente colposa da parte del convenuto.

Spese di lite seguono come per legge la soccombenza e vengono liquidate alla luce del valore indeterminato della causa, nei medi, nella somma complessiva di euro 7.616 (di cui euro 1701 per fase studio, euro1204 per fase introduttiva, euro2709 per trattazione, euro 2905 per fase decisionale), oltre spese generali, iva e cpa, con rifusione a favore della Stato perché parte ricorrente è ammessa al patrocinio a favore dello Stato.

Non vengono riconosciute spese per la mediazione perché la prima presentava lacune di contenuti rispetto alla causa e la seconda, svolta in corso di causa, non ha avuto esito favorevole. Peraltro, la domanda sul punto è generica, non indica neppure l'ammontare di eventuali spese vive sostenute.

P.Q.M.

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

1) Annulla la delibera di approvazione del bilancio consultivo 2023/2024 e del bilancio preventivo 2024/2025 con relativi riparti, assunte all'assemblea del 24.7.24;
2) Annulla ogni determinazione prevista al punto 5 della delibera dell'assemblea del 24.7.24;
3) Condanna il condominio a rifondere alla attrice le spese di lite con pagamento a favore dello Stato; le spese di lite sono liquidate nella somma complessiva di euro 7.616 (di cui euro 1701 per fase studio, euro1204 per fase introduttiva, euro2709 per trattazione, euro 2905 per fase decisionale), oltre spese generali, iva e cpa,
4) Rigetta la domanda attorea di condanna della controparte ex art. 93 cpc e

di refusione delle spese di mediazione.

PADOVA, 21 ottobre 2026

Il Giudice

dott. Cinzia Balletti