



**IL TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**  
**- VI SEZIONE CIVILE -**

In persona del giudice dott.ssa Maria Luisa Arienzo,  
ha pronunciato, ai sensi dell'art. 702 bis c.p.c., la seguente

**ORDINANZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 16551 del ruolo generale per gli affari civili contenziosi dell'anno 2015;

**OGGETTO:** impugnazione delibera condominiale

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. e pedissequo decreto ritualmente notificati, la società DA.CHI.RO s.r.l. ha impugnato la delibera assembleare adottata, in data 16.4.2015, dal Condominio "Torre Azzurra", sito in Napoli, alla Via Taddeo da Sessa is. C/8, nel quale insiste l'unità immobiliare in proprietà dell'esponente, chiedendo di annullare la deliberazione ivi adottata, per tutti i motivi ivi dedotti. Nella contumacia del condominio, prodotta documentazione, all'udienza del 22.1.2016, il giudice, sulle conclusioni in epigrafe, riservava la causa.

Va preliminarmente dichiarata la contumacia del Condominio Condominio "Torre Azzurra", sito in Napoli, alla Via Taddeo da Sessa is. C/8, in persona dell'amministratore p.t., ritualmente citato e non comparso.

In rito, la decisione può essere assunta secondo lo schema procedimentale sommario di cui all'art. 702 bis c.p.c., non postulando la prospettazione del ricorrente un approfondimento istruttorio incompatibile con la struttura del procedimento *de quo*.

Nel merito, la domanda è fondata limitatamente ai capi 1 e 3 dell'ordine del giorno della deliberazione in oggetto, per violazione dell'obbligo dell'organo di gestione condominiale, sancito dall'art. 32 comma 3 del regolamento di



condominio, di allegare all'avviso di convocazione copia del rendiconto consuntivo degli esercizi contabili pregressi e del bilancio preventivo per l'anno successivo.

Alla richiesta inoltrata all'amministratore dalla odierna ricorrente in data 9.4.2015 faceva, infatti, seguito la trasmissione, a cura del destinatario, unicamente della copia della nota integrativa per cassa dal 22.2.2013 al 31.12.2013 nonché del bilancio consuntivo e relativo riparto dal 22.2.2013 al 31.12.2013, difettando, dunque, l'invio del bilancio consuntivo per competenza e relativa nota integrativa per l'esercizio 2013, del bilancio consuntivo per cassa e competenza e relativa nota integrativa per l'esercizio 2014 nonché del bilancio preventivo e relativo riparto per l'anno 2015.

La violazione dell'obbligo espressamente sancito dalla disposizione regolamentare richiamata provoca l'invalidità della deliberazione assembleare, incidendo sull'esercizio del diritto all'informazione di ciascun condomino, in vista della consapevole partecipazione all'assemblea, da tale disposizione specificamente presidiato.

Non si ravvisa, invece, alcuna invalidità in conseguenza della mancata trasmissione della ulteriore documentazione pure indicata, quali allegati, nell'avviso di convocazione, ai nn. 8 e 9, funzionali alle deliberazioni da assumere sui capi 5 e 6 dell'ordine del giorno.

Escluso, infatti, su tali oggetti, un obbligo specifico di fonte regolamentare, prescrivendo l'art. 32 sopra citato l'allegazione all'avviso di convocazione unicamente della copia del rendiconto consuntivo e del bilancio preventivo, la cui approvazione sia sottoposta alla futura determinazione dell'organo assembleare, nemmeno esso può rintracciarsi, in via generale, nella disciplina dettata dalla legge.



L'art. 66 terzo comma disp. att. c.c., infatti, nel disciplinare il contenuto dell'avviso di convocazione assembleare, si limita a prescriberne il requisito, già sopra richiamato, della "*specifica indicazione dell'ordine del giorno*" nonché della "*indicazione del luogo e dell'ora della riunione*", senza fare alcuna menzione al preteso obbligo dell'amministratore di allegarvi la documentazione- che potrebbe essere anche estremamente copiosa- di supporto alle questioni la cui trattazione venga analiticamente preannunciata con il detto avviso.

La disposizione in esame trova, poi, un suo coerente e compiuto raccordo con il diritto di ogni singolo condomino, che, seppur espressamente sancito dall'art. 1129 terzo comma c.c. con riferimento ai soli registri obbligatori di cui ai nn. 6 e 7 dell'art. 1130 c.c., deve ritenersi espressione di un principio generale cui è informato il complessivo sistema di partecipazione del singolo condomino alle vicende dell'ente di gestione, di prendere gratuitamente visione ed ottenere, previo rimborso della relativa spesa, copia di tutta la documentazione disponibile presso lo studio professionale dell'amministratore, concernente appunto le vicende di detto ente.

Così ricostruito il quadro normativo di riferimento, se ne ricava che l'obbligo, funzionale a porre il condomino nelle concrete condizioni di autodeterminarsi rispetto alla scelta di partecipazione, personale o a mezzo delega, alla adunanza assembleare, sia adeguatamente assolto assicurando, con una specifica indicazione dell'ordine del giorno programmato, la conoscenza, nei suoi tratti essenziali, degli argomenti che in quella adunanza saranno sottoposti alla deliberazione dell'assemblea, mentre, ove il condomino, così adeguatamente informato sull'oggetto della trattazione, reputi necessario, anche ai fini dell'esercizio del suo diritto di libera partecipazione, diretta o indiretta, all'assemblea, prendere visione della documentazione concernente le questioni



poste all'ordine del giorno, è onerato, in forza del principio sancito espressamente dalla legge e senza, pertanto, che di esso si faccia esplicito richiamo nell'avviso di convocazione medesimo, di una autonoma attivazione o a mezzo di consultazione gratuita o mediante richiesta di consegna di copie, a sue spese, della detta documentazione, disponibile presso lo studio dell'amministratore.

Di tale richiesta, in ipotesi rimasta inevasa dall'amministratore, non si rinviene traccia nella documentazione prodotta dalla ricorrente, la quale ha versato in atti, a sostegno del proprio assunto, unicamente l'istanza del 16.4.2015 di trasmissione degli allegati menzionati nell'avviso di convocazione (cui si ribadisce aveva diritto unicamente per le copie dei bilanci) e non anche richiesta di consultazione e/o di estrazione di copie, a sue spese, presso lo studio dell'amministratore, degli ulteriori documenti di specifico interesse.

Le spese seguono la soccombenza. Esse si liquidano secondo i parametri dettati dal D.M. 55/2014, ispirandosi ai valori medi dello scaglione di riferimento (fino ad € 26.000,00), concretamente rapportati alla natura e complessità delle questioni trattate, nonché all'attività processuale e difensiva espletata..

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Napoli, Sesta Sezione Civile, pronunciando sulla domanda di cui in epigrafe, così provvede:

- 1) Dichiaro la contumacia del Condominio "Torre Azzurra", sito in Napoli, alla Via Taddeo da Sessa is. C/8, in persona dell'amministratore p.t., ritualmente citato e non comparso;
- 2) annulla la deliberazione adottata in data 16.4.2015 dal Condominio "Torre Azzurra", sito in Napoli, alla Via Taddeo da Sessa is. C/8 limitatamente ai capi 1 e 3 del relativo ordine del giorno;



- 3) condanna il resistente alla refusione in favore della ricorrente delle spese di lite, che liquida in complessivi €1.645,50, di cui € 145,50 per spese ed € 1.500,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, IVA e Cpa come per legge.

Napoli, 19.2.2016

Il Giudice  
Dr.ssa Maria Luisa Arienzo

