



SENT. N° 14766/09  
REP. N° 12062/09

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice Onorario del Tribunale di Milano, avv. Paola Folci, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella controversia iscritta al n. r.g.: 53215/04

TRA

[REDACTED]  
con l'avv. Walter D. Voltan

- attore -

E

CONDOMINIO [REDACTED]

con l'avv. Giovanni Ferrario

- convenuto -

OGGETTO: IMPUGNAZIONE DI DELIBERA ASSEMBLEARE

CONCLUSIONI: COME DA SEPARATO FOGLI ALLEGATI

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

\*\*\*

Con atto di citazione ritualmente notificato parte attrice conveniva in giudizio il Condominio convenuto e chiedeva l'annullamento delle delibera assembleare assunta in data 29/06/04 e, di conseguenza, della statuizioni riguardanti l'approvazione del consuntivo spese 2003 con relativo riparto, l'approvazione del preventivo spese 2004 e la conferma a maggioranza dell'amministratore già in carica.

A fondamento delle proprie domande l'attore deduceva di non aver potuto visionare i documenti in sede di assemblea; che il rendiconto afferente il consuntivo 2003 sarebbe stato redatto in violazione degli accordi già intercorsi con la società [REDACTED] dante causa dell'odierno attore, posto che le spese di riscaldamento sarebbero state imputa all'attore nella misura del 100% anziché nella misura del 50% rispetto quanto indicato nella tabella millesimale del regolamento condominiale; che il rendiconto e il consuntivo sarebbero stati redatti in maniera non intelleggibile, che in relazione alla delibera di conferma dell'amministratore non sarebbero stati indicati i nominativi dei condomini assenzienti e dissenzienti nonché i valori delle singole quote millesimali.



Si costituiva in giudizio il condominio convenuto chiedendo il rigetto delle domande attriceo.

Ritenuta la causa di natura documentale il Giudice rigettava le istanze istruttorie della parti; all'udienza del 26/05/09 precisate dalle parti le rispettive conclusioni come da separati fogli che si allegano la causa veniva trattenuta in decisione con assegnazioni di termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attore lamenta che il rendiconto di gestione approvato dall'assemblea con la delibera impugnata sarebbe stato redatto in forme e con modalità poco intelligibili tali da vanificare di fatto, la possibilità di un controllo sull'effettività delle voci di spese contenute nonché sulla legittimità dei criteri di riparto delle stesse e, in particolare, l'attore lamenta la mancata presenza in assemblea dei documenti giustificativi.

Ai fini della validità delle delibere di approvazione del rendiconto non è dovuto il rispetto delle norme societarie in materia di bilancio dovendo, unicamente, il rendiconto, essere sufficientemente chiaro da far comprendere la sorte dei contributi alle spese comuni versati dai condomini.

*"In materia di condominio, per la validità della delibera di approvazione del preventivo non è necessaria la presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo a tal fine sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini medesimi le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione, né richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa.*

*Devono, pertanto, ritenersi valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, risultando in tal modo determinate per relationem sia la somma complessivamente stanziata sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali" (CASS. CIV., SEZ. II, 23 gennaio 2007, n. 1405)*

In ogni caso l'assunto di parte attrice è smentito dai documenti prodotti in atti, in particolare il dettaglio analitico (doc. 3 fascicolo parte convenuta) e il documento contabile sulla base del quale è stato redatto il rendiconto consuntivo (doc. 4 fascicolo parte attrice) nel quale risulta illustrato il prospetto chiarificatore. Giova, altresì, sottolineare come l'Autorità giurisdizionale non può effettuare una valutazione di merito sulle delibere assembleari, né un controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini. Il Giudice "deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge e di regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo



deliberante"

X Quanto alla mancata presenza, in assemblea, dei documenti giustificativi si osserva:

una recente sentenza della Corte di Cassazione ha "consacrato" il diritto all'informazione dei condomini. Con sentenza del 28 febbraio 2008, n. 12650/08, la Suprema Corte ha stabilito che il partecipante al condominio ha il diritto di chiedere e, conseguentemente, di ottenere dall'amministratore, con un certo anticipo, tutta la documentazione che riguarda gli argomenti posti all'ordine del giorno in assemblea. La Suprema Corte, confermando un indirizzo giurisprudenziale già espressosi in tal senso, ha affermato che, qualora al condomino che ne faccia richiesta, venga negato il diritto di esaminare i documenti condominiali, le corrispondenti deliberazioni assunte dall'assemblea diventano annullabili, in quanto il rifiuto opposto dall'amministratore incide sul procedimento di formazione delle maggioranze in assemblea. E così, in particolare, nell'ipotesi in cui si verta in tema di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, i giudici della Suprema Corte concludono osservando che, se è vero che l'amministratore non ha l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa, in ogni caso, egli è tenuto a consentire ad ogni condomino che ne faccia richiesta di prendere visione e di estrarre copia, a sue spese, della documentazione contabile. In ogni caso, ai fini probatori, graverà sul condomino l'onere di dimostrare che è stato l'amministratore ad impedire l'esercizio di informazione che gli spetta di diritto.

Nella fattispecie che ci occupa a seguito della trasmissione della lettera 21/06/04 di convocazione dell'assemblea (doc. 5 di parte convenuta), con elencazione dettagliata dei punti all'ordine del giorno, non risulta una richiesta da parte del condomino attore di prendere visione della documentazione che si deve presumere essere stata sempre a disposizione di tutti i condomini richiedenti. X

Parte attrice asserisce l'illegittima imputazione a suo carico delle spese di riscaldamento nella misura del 100% posto che il condomino non usufruirebbe del servizio di riscaldamento centralizzato anche in virtù di accordi intervenuti con il proprio dante causa. In primo luogo occorre precisare che eventuali accordi intercorsi tra l'odierno attore ed il proprio dante causa, durante il periodo in cui il [REDACTED] conduceva in locazione le unità immobiliari che poi avrebbe acquistato assumendo la qualità di condomino, proprio perché accordi *inter alios* non possono spiegare alcun effetto nei confronti del Condominio. In ogni



caso dalla circostanza dell'avvenuta riduzione dei corpi radianti all'interno delle unità immobiliari di proprietà non può discendere il diritto del condomino attore all'esonero dalle spese di riscaldamento, posto che l'eliminazione, dal parte del condomino, delle superfici radianti, andrebbe ad alterare i criteri di ripartizione delle spese di riscaldamento con conseguente necessità di una modifica dei criteri di ripartizione che andrebbe disposta nel contraddittorio di tutti i partecipanti al Condominio convenuto.

Priva di pregio l'ulteriore doglianza dell'attore in merito alla mancata espressa indicazione dei nominativi dei condomini che avrebbero votato contro la conferma dell'amministratore in carica: sul punto si deve rilevare la carenza di interessa dell'attore. La conferma dell'amministratore in carica, a differenza della nomina dell'amministratore, non richiede la maggioranza qualificata; nella fattispecie non è messa in discussione l'approvazione a maggioranza della delibera di conferma dell'amministratore e, pertanto, la doglianza di parte attrice avrebbe trovato fondamento solo in ipotesi di eccepita carenza di legittimazione ad agire invocata dal Condominio. Eccezione che il Condominio sin dalla comparsa di costituzione ha precisato di non voler sollevare.

Le spese seguono il criterio della soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

**P.Q.M.**

Il giudice, ogni diversa domanda disattesa, così decide:

- rigetta ogni domanda di parte attrice
- condanna parte attrice alla rifusione delle spese di lite in favore di convenuto che si liquidano quanto a spese in € 2.000,00 oltre accessori di legge.
- sentenza esecutiva

Milano, 23 novembre 2009

Il Giudice

TRIBUNALE E ORDINARIO DI MILANO  
E CON LA COPPIA DELL'ORIGINALE  
MILANO, IL 1.1 DIC. 2009



IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
9 - DIC. 2009  
IL CANCELLIERE