

SENTENZA N.  
N 85458/04 r.g.

SENT. N° 3840 / 04  
REP. N° 3195 / 04

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione  
notificato il 21 dicembre 2004

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Attilia Fracchia, che lo  
rappresenta e difende in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

ATTORE

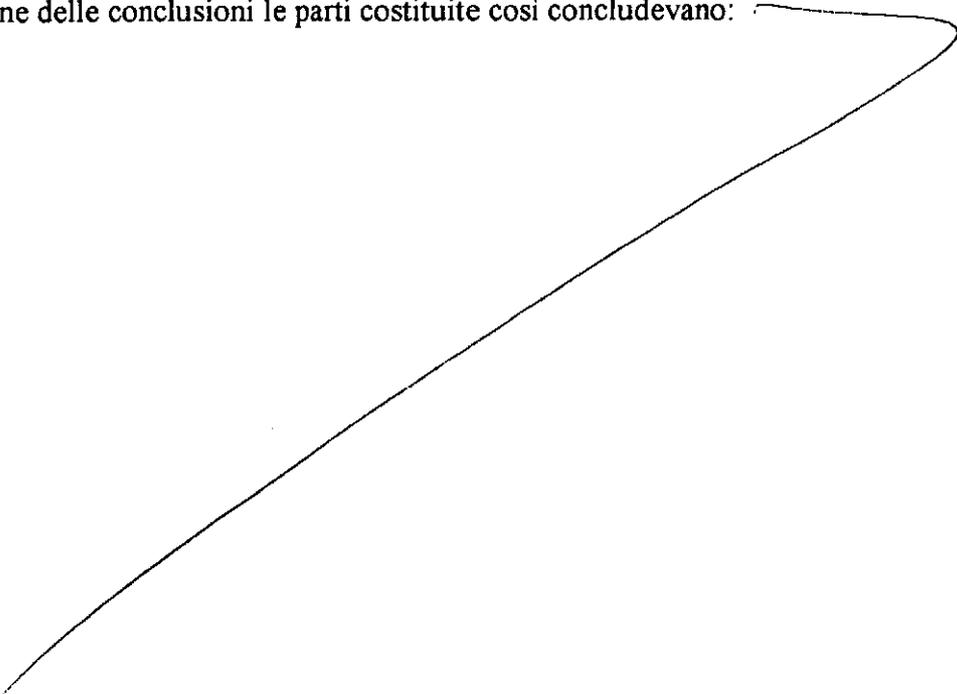
CONTRO

Condominio [REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio  
dell'avv. Tommaso Saccomanno, che lo rappresenta e difende in virtù di delega a margine della  
comparsa di costituzione

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti costituite così concludevano:



## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il signor [redacted] premessa la sua qualità di condomino nel condominio [redacted] di via [redacted] ha impugnato la delibera adottata il 10 dicembre 2004 dall'assemblea, assente l'attore, con riferimento ai punti 1 e 3 dell'odg ( approvazione rendiconto esercizio 2003/2004; approvazione preventivo e piano di riparto esercizio 2004/2005 ), censurandola come invalida in quanto: 1) l'amministratore non aveva consentito al condomino, che ne aveva fatto espressa richiesta, di visionare la documentazione contabile relativa al rendiconto consuntivo e al preventivo al fine di discuterne in assemblea con la dovuta cognizione di causa; 2) il rendiconto consuntivo dell'esercizio 2003/2004 non risultava veritiero perché non evidenziava le effettive partite debitorie del condominio verso i fornitori, attesa in particolare l'esistenza di debito certo e non pagato verso il gestore dell'impianto di riscaldamento [redacted] di ammontare incompatibile con il saldo in dare a carico dei condomini indicato nel consuntivo medesimo; 3) nella delibera non erano stati indicati i nominativi dei votanti a favore dell'approvazione del rendiconto, ma solo i nomi dei votanti in senso contrario, con violazione del disposto dell'art. 1137 c.c... Il condominio si è regolarmente costituito in giudizio contestando le avverse prospettazioni, sostenendo: 1) che la partecipazione del [redacted] all'assemblea non era indispensabile in quanto la maggioranza favorevole all'approvazione del consuntivo e del preventivo si era ampiamente raggiunta, che il diritto del condomino doveva ritenersi soddisfatto a mezzo dell'avvenuto esame da parte dei consiglieri del condominio di tutti i giustificativi delle entrate e delle uscite, e che il [redacted] era stato invitato a presenziare a tali sessioni informative; 2) che il consuntivo riportava l'esatta spesa per il riscaldamento includendo l'ammontare di tutte le fatture emesse da [redacted], della quale il [redacted] è legale rappresentante, ancorché non ancora interamente pagate attesa l'esistenza di un contenzioso giudiziale con la [redacted] relativo all'avvenuta fornitura al condominio di una apparecchiatura ( emulsionatore ) rivelatasi inefficiente; 3) che il verbale dava chiaramente conto dei nomi dei condomini partecipanti al voto e delle loro quote millesimali, così come dei nomi dei condomini contrari e delle quote millesimali da questi ultimi rappresentate. Concludeva dunque per il rigetto della domanda, chiedendo la cancellazione delle espressioni offensive contenute nell'atto introduttivo, con conseguente condanna dell'attore al risarcimento dei danni. Veniva esperito senza esito il tentativo di conciliazione. Senza svolgimento di attività istruttoria, la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

## MOTIVI DELLA DECISIONE



Con la prima delle doglianze formulate l'attore ha esposto e documentato di aver inviato in data 6 dicembre 2004 all'amministratore via fax una richiesta di fissazione di appuntamento presso l'ufficio dell'amministratore stesso per poter visionare la documentazione del condominio. Al riguardo il convenuto non ha contestato di aver ricevuto la richiesta bensì ha sottolineato l'irrelevanza, ai fini del computo della maggioranza necessaria per l'approvazione del consuntivo 2003/2004, dell'eventuale voto contrario del [REDACTED] ed ha sostenuto che il diritto all'informazione in capo al condomino sarebbe stato soddisfatto dall'esame effettuato dai consiglieri; ha infine affermato che il [REDACTED] era stato invitato a partecipare alle verifiche effettuate da questi ultimi. Al riguardo, il tribunale osserva quanto segue. E' in primo luogo da respingersi la prospettazione di "irrelevanza della partecipazione" del condomino all'assemblea. La questione è stata affrontata dalla Suprema Corte nella sentenza n. 13350/03, il cui contenuto è pienamente condiviso da questo giudice, pronuncia con la quale è stato affermato che la violazione del diritto di ciascun condomino di esaminare la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale determina, in quanto incidente sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari, l'annullabilità della delibera di approvazione. Cassando una pronuncia di merito che aveva negato l'incidenza della violazione - pur riscontrata - del diritto di informazione del condominio attesa l'ampiezza della maggioranza risultata favorevole in sede di votazione, la Corte ha affermato che il diritto di ciascun condomino di ricevere informazione adeguata sugli argomenti oggetto di future delibere non può esser concepito come fine a se stesso perché la sua violazione, in tal caso, resterebbe priva sostanzialmente di effetti sul piano giuridico. Sottolinea la Cassazione che la violazione del diritto del condomino ad esaminare la documentazione suddetta compromette la possibilità del condomino stesso, attraverso la sua partecipazione all'assemblea, di illustrare il proprio punto di vista mediante una valutazione estesa ad elementi di riscontro oggettivo, contribuendo in tal modo ad orientare la formazione del convincimento degli altri partecipanti e dunque in tal modo incidendo sulla successiva formulazione del voto. Così, la violazione della facoltà di prendere visione della documentazione relativa ad

CD

argomenti posti all'ordine del giorno "estende inevitabilmente i suoi effetti sul voto espresso da ciascuno dei partecipanti all'assemblea e dunque sulla formazione della volontà della maggioranza, potendo così dar luogo a delibere annullabili".

Escluso dunque in punto di diritto che la violazione della facoltà di esaminare la documentazione possa ritenersi inincidente sulla formazione della delibera di approvazione del consuntivo e del preventivo approvati il 10 dicembre 2004 per il solo fatto che nel primo caso un'ampia maggioranza, e nel secondo caso l'unanimità dei presenti, si sono espressi in senso favorevole all'approvazione, deve rilevarsi che, nel caso di specie la violazione del diritto del [REDACTED] risulta essersi verificata. E' in primo luogo incontestato che la documentazione che il [REDACTED] aveva – altrettanto incontestatamente – chiesto per iscritto di poter esaminare previo appuntamento fosse attinente alle delibere da assumersi qualche giorno dopo ed è, in secondo luogo, altrettanto chiaro che detto diritto appartiene a ciascun condomino e non può certo ritenersi soddisfatto mediante l'esame che altri aventi diritto ( i consiglieri )abbiano effettuato. Il condominio convenuto invoca l'applicazione di un principio di salvaguardia dell'andamento efficiente della gestione, affermando che l'amministratore non potrebbe accedere alle richieste di tutti i condomini che pretendessero di esaminare la documentazione perché ciò determinerebbe una paralisi dell'attività amministrativa; detto criterio deve indubbiamente essere condiviso, ed è stato espressamente richiamato da Cass. 15159/01, sentenza nella quale è stato chiarito che l'esercizio del diritto del condomino deve essere esercitato in modo da non intralciare l'attività amministrativa e in conformità a principi di correttezza. Nel caso di specie, tuttavia, dalle difese del convenuto non emerge che il [REDACTED] abbia preteso di esercitare il suo diritto secondo modalità inaccettabili e pertanto legittimamente rifiutate dall'amministratore; come si è già accennato, oltre ad insistere su ragioni di diritto che non possono essere condivise e che sono state sopra esaminate, il convenuto si è limitato ad asserire che il [REDACTED] era stato invitato agli incontri tenuti nel precedente mese di novembre con i consiglieri, e dunque ben prima della richiesta scritta di accesso ai documenti; trattasi di circostanza che, ove fosse stata comprovata e non semplicemente affermata in modo del tutto generico, avrebbe

· sicuramente dispiegato rilevanza concreta, spostando sull'attore l'onere di dimostrare le ragioni che gli avrebbero impedito di utilizzare tale possibilità. Ma difettando ogni prova dell'assunto del convenuto, la censura deve reputarsi fondata, e determina l'annullamento della delibera impugnata, per quanto attiene alla avvenuta approvazione del consuntivo 2003/2004 e del preventivo relativo all'esercizio successivo.

Per ragioni di completezza si esaminano anche le ulteriori censure formulate dall'impugnante. Deve essere rigettata, in quanto infondata, la prospettazione di invalidità della delibera per mancata verbalizzazione dei nomi dei singoli condomini che hanno votato a favore della approvazione del consuntivo 2003/2004 ( la delibera di approvazione del preventivo non è sotto questo profilo censurata in quanto risulta l'unanimità dei presenti ). Il verbale riporta in modo chiaro il nome di ciascuno dei presenti personalmente o per delega, con relative quote millesimali, nonché il nome dei due votanti contrari, e la somma dei millesimi dei voti favorevoli all'approvazione; nessuno risulta astenuto. L'identità dei votanti in senso favorevole è dunque immediatamente individuabile per esclusione. Non solo, pertanto, è pianamente ricostruibile l'andamento delle votazioni, ma è anche evidente la sussistenza del *quorum* richiesto dall'art. 1136 cc al terzo comma per l'approvazione di consuntivo e preventivo, sussistenza, del resto, nemmeno contestata dall'attore nelle sue difese conclusionali.

Del pari infondata è la censura che investe il consuntivo presentato all'assemblea in quanto asseritamente non rispecchiante l'effettiva situazione contabile riferita alle spese di riscaldamento. Invero, il dettaglio delle voci che compongono il conto del riscaldamento comprende l'ammontare dei debiti maturati verso la società di gestione e fornitura del combustibile; il consuntivo reca inoltre indicazione dei versamenti effettuati dai condomini e della differenza da corrispondere per coprire l'eccedenza realizzatasi rispetto al preventivo. Detti elementi, unitamente alle spiegazioni fornite dall'amministratore nel corso dell'assemblea, risultano sufficienti a consentire di verificare l'entità e le ragioni degli esborsi nonché le modalità di svolgimento dell'incarico da parte dell'amministratore stesso.

La delibera impugnata viene dunque annullata in relazione al primo profilo esaminato; le spese seguono la soccombenza, con liquidazione che tiene conto della solo parziale fondatezza delle censure svolte. Il Tribunale condanna pertanto il condominio convenuto alla rifusione delle spese di

lite sostenute dall'attore liquidate in € 268,93 per spese, € 1.300,00 per diritti, € 2.000,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La richiesta, formulata nella comparsa di risposta, di cancellazione delle espressioni offensive e sconvenienti contenute nell'atto di citazione deve essere rigettata per palese genericità, non essendo state individuate dal convenuto le espressioni ritenute incompatibili con il disposto dell'art. 89 c.p.c..

La sentenza è esecutiva per legge.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) Annulla la delibera assunta dal condominio [REDACTED] in data 10 dicembre 2004 con riferimento ai punti 1 e 3 dell'ordine del giorno per le ragioni espresse in motivazione;
- 2) Rigetta ogni altra domanda;
- 3) Condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese processuali sostenute dall'attore liquidate in € 268,93 per spese, € 1.300,00 per diritti, € 2.000,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 4) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 23 marzo 2007.

Il giudice est.

