



1391/12  
111/12

RG n. 66827/2009

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII° CIVILE

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Boconcello ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa RG 66827/2009 promossa con ricorso ex art. 1137 c.c

DA

[redacted] (C.F. [redacted]) elettivamente domiciliata in Milano, [redacted]  
[redacted] presso lo Studio dell' Avv. [redacted] che la rappresenta e difende in virtù della procura alle liti a margine del ricorso

- ricorrente-

CONTRO

Condominio [redacted] Via Val Trompia n. 21/A, Milano elettivamente domiciliato in Milano, [redacted]  
[redacted] n. 4 presso lo Studio dall'Avv. [redacted] che lo rappresenta e difende in virtù della procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

- resistente -

così come precisate all'udienza del 26.09.2011:



### Fatto e svolgimento del processo

Con ricorso ex art 1137 c.c. notificato il 14.01.2010, la Sig.ra [redacted], conveniva in giudizio il Condominio di Via [redacted], Milano per sentir accertare e dichiarare che, in seguito

- a) Al mancato riconoscimento di un residuo attivo di Euro [redacted], imputato nel rendiconto 2007, ma non portato a credito in quello del 2008;
- b) All'errata indicazione dei versamenti nel rendiconto gestione straordinaria dei tetti 2006-2008 e, di conseguenza, nel rendiconto 2008, per una differenza di Euro [redacted];
- c) All'erronea imputazione della quota parte della spesa per luce delle scale e delle cantine condominiali per Euro [redacted] nel rendiconto 2008, il saldo relativo alla posizione della ricorrente risultante da tale bilancio approvato con assemblea del 10 giugno 2009 ed inoltre dell'amministratore con r.a.r. del 13 luglio 2009, ricevuta il 14 luglio 2009, non è a debito di Euro [redacted], bensì a credito di Euro [redacted] o della diversa somma determinata all'esito dell'istruttoria,

la delibera del 10.6.2009 è nulla o quanto meno annullabile, in relazione all'approvazione in parte qua di tale bilancio ( con tutte le conseguenze anche sul bilancio preventivo 2008-09) ed ogni delibera precedente ( come quella del 9 ottobre 2008 in punto approvazione rendiconto gestione straordinaria dei tetti per il 2006-2008). La ricorrente\attrice in ogni caso chiedeva fosse accertato che il rendiconto è stato redatto in modo ambiguo, poco intelligente e senza rispettare i principi della corretta contabilità, in particolare mescolando il criterio di imputazione per cassa con quello per competenza, e, di conseguenza, annullarlo, con condanna alla sua redazione secondo un univoco criterio, tenendo conto del dedotto credito dell'attrice.

All'udienza del 23.04.2010 si costituiva il convenuto Condominio respingendo le avversarie domande. Concessi i termini di legge per il deposito di memorie ex art 183 VI comma cpc all'udienza del 16.11.2010 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisione delle conclusioni all'udienza del 26.09.2011.

Alla fissata udienza le parti precisavano le proprie conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.



### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il presente giudizio prende le mosse dalla richiesta della Condoina [redacted] di annullamento o dichiarazione di nullità della delibera di approvazione del rendiconto di esercizio 2008 assunta dal Condominio in data 10.06.2009,

quale primo motivo di impugnazione l'attrice deduce la mancata indicazione nel riparto di gestione dei crediti vantati dalla detta condoina maturati negli esercizi precedenti.

Il Condominio nel costituirsi conferma l'esistenza di crediti dell'attrice relativi a precedenti esercizi e conferma che nel bilancio di esercizio approvato dall'assemblea non sono stati inseriti per mancanza di relativa documentazione proveniente dal precedente amministratore; assume poi che il condominio ha approvato il bilancio di esercizio 2008 ma non il riparto di gestione, pertanto chiede il rigetto delle domande attoree.

Ritiene il giudicante che tale motivo di impugnazione di delibera di assemblea condominiale de qua non sia meritevole di accoglimento, per quanto di seguito si dirà.

A tale decisione è pervenuta il Giudicante da una attenta lettura della documentazione in atti ed in particolare del verbale dell'assemblea del 10.6.2009, ove emerge chiara la approvazione del consuntivo 2008 ma ove non è di contro indicata l'approvazione del relativo riparto (anche se tale mancanza avrebbe necessitato una verbalizzazione oltremodo particolareggiata, con precisa indicazione della relativa motivazione addotta dall'assemblea).

Posto che al successivo punto 3 della delibera, in merito all'approvazione del preventivo 2009 emerge chiara una aggiunta dopo la scritta 2009 -che dapprima terminava evidentemente con un punto formato da un trattino di chiusura (sostituito con una "e" di congiunzione)- della frase "e suo riparto", il non aver effettuato tale aggiunta anche in punto approvazione consuntivo 2008 conforta la sussistenza della mancata approvazione del relativo riparto di spesa dell'approvato consuntivo 2008.

Poiché quindi non risulta approvato il riparto a cui fa riferimento l'attrice ai fini della mancata indicazione dei conguagli, il motivo di impugnazione non risulta fondato e quindi non può trovare accoglimento.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



Quanto al secondo motivo di impugnazione, ritiene il giudicante che tale motivo di impugnazione di delibera di assemblea condominiale de qua sia meritevole di accoglimento, per quanto di seguito si dirà.

Parte attrice lamenta la poca chiarezza del bilancio approvato e quindi deduce la invalidità della delibera de qua.

Come noto la validità della delibera di approvazione del bilancio consuntivo da parte dell'assemblea del condominio non postula necessariamente che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con forme rigorose ed analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo, invece, sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai singoli condomini le voci di entrata e di spesa, con le relative quote di ripartizione. Né si richiede che le singole voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri del suddetto organo deliberativo assembleare la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa.

Corollario di quanto affermato, è che i condomini nell'analizzare il rendiconto e quindi il bilancio di esercizio presentato dall'amministratore devono essere in grado per lo meno di sapere quali siano le entrate e le uscite e quale sia il relativo riparto di spesa per discutere in assemblea nel corso della deliberazione eventuali incongruenze circa l'attribuzione di una spesa piuttosto che di un'altra.

Costituisce principio assolutamente pacifico in giurisprudenza quello secondo cui la delibera dell'assemblea dei condomini di approvazione del bilancio (consuntivo e/o preventivo), pur senza essere tenuta ad osservare, nella redazione della contabilità, forme rigorose analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, deve comunque rispettare, ai fini della sua legittimità e quindi della sua validità, i principi di chiarezza ed intelligibilità in ordine alle voci di entrata e di spesa, di talché tale delibera è illegittima, ove tali principi non vengano osservati (cfr. Cass. 25 maggio 1984, n. 3231; Cass. 6 febbraio 1984, n. 896). Ciò, evidentemente, in quanto, ai fini della corretta formazione della volontà assembleare, è necessario e presupposto indefettibile che i condomini siano messi in condizione di esprimere consapevolmente e con cognizione di causa la propria volontà.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish.



Orbene, nel caso di specie, la deliberazione impugnata, assunta dall'assemblea del condomini in data 10 giugno 2009, riguarda proprio una delibera di approvazione del bilancio consuntivo per l'anno 2008 dell'amministrazione condominiale, e del bilancio preventivo per l'anno 2009.

Il condominio convenuto ha assunto che l'amministratore ha adottato nella redazione del bilancio consuntivo 2008 il criterio di cassa aggiungendo le fatture pagate per fuori esercizio.

Da una attenta lettura del bilancio consuntivo emerge che alcune fatture datate 2008 ed inserite nel bilancio 2008 risultano pagate nel 2009 (come ad esempio **[redacted]** e **[redacted]** doc.9 parte attrice) altre fatture del 2009 risultano pagate nel 2009 ma imputate alla gestione 2008 (come ad esempio la **[redacted]** del 18.2.2009 e quella di **[redacted]**, doc 9 parte attrice).

Tale constatazione ha consentito di accertare, innanzitutto, che il bilancio consuntivo 2008 è stato redatto applicando sia il criterio di cassa che quello di competenza, talvolta (per alcune voci di spesa) anche contemporaneamente.

Orbene, l'utilizzo, talvolta addirittura contemporaneo, di due diversi criteri contabili ("di cassa", che fa riferimento al momento in cui la spesa è stata sostenuta, e "di competenza", che fa riferimento al periodo di esercizio cui la spesa si riferisce) ha, ad avviso del giudicante, compromesso la intelligibilità del bilancio da parte dei condomini.

Invero, la mancata applicazione di un unico criterio contabile impedisce ogni possibile esame e comprensione nel raffronto dei costi di amministrazione nel corso degli anni; se poi la discontinuità e alternanza nell'applicazione dei criteri medesimi si verifica nel corso dello stesso anno, diventa impossibile una corretta stesura di un bilancio che illustri con trasparenza, chiarezza e semplicità i valori esposti.

A ciò si aggiunga che è pacifico (perché confermato dalla difesa del convenuto) che l'amministratore non abbia tenuto conto nel bilancio consuntivo e nel relativo riparto dei crediti di alcuni condomini tra cui l'attrice\ricorrente, derivanti da gestioni precedenti, con il che è confermata la scarsa chiarezza del bilancio in questione, e della superficialità con la quale tale bilancio con relativo riparto sono stati redatti.

In conclusione, pertanto, il bilancio consuntivo 2008 approvato nell'assemblea dei condomini del 19.6.2009 è stato redatto sulla base di criteri assolutamente non intelligibili, il che determina l'illegittimità di tale deliberazione, che va quindi annullata.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials that appear to be 'GB'.



Le spese di giudizio seguono la soccombenza del condominio convenuto, secondo la liquidazione di cui al dispositivo.

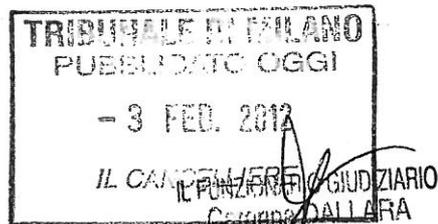
**P.Q.M.**

Il Tribunale in composizione monocratica definitivamente pronunciando nel procedimento tra le parti di cui in epigrafe, così provvede:

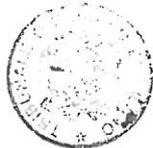
- 1) in accoglimento della domanda della Sig.ra **Amato Adriana**, annulla la deliberazione dell'assemblea dei condomini del condominio convenuto del 10.6.2009, nella parte in cui è stato approvato il bilancio consuntivo del 2008;
- 2) condanna il Condominio convenuto alla rifusione, in favore della attrice, delle spese del presente giudizio, che si liquidano in **170** per esborsi, euro **105** per diritti ed euro **635** per onorari, oltre rimborso spese generali per € **17,50**, C.A.P. ed I.V.A.;
- 3) sentenza esecutiva

Milano 2 febbraio 2012 .

Il Giudice  
(Dott.ssa Sabrina Bocconcello)



TRIBUNALE DI MILANO  
E CONSERVATORE ALL'ORIGINALE  
LEGGI IL 07 FEB. 2012



IL CANCELLIERE