



N. R.G. 62895/2015

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 62895/2015 promossa da:

██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ e dell'avv. ██████████
██████████ ██████████ (██████████) Via ██████████, 12/A 20122 MILANO; elettivamente domiciliato in VIA
██████████ ██████████ presso il difensore avv. ██████████

ATTORE/I

contro

COND. ██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████,
elettivamente domiciliato in ██████████, ██████████ ██████████ presso il difensore avv. ██████████

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.





Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

L'attrice, premessa la sua qualità di comproprietaria con la formula della multiproprietà di una unità immobiliare situata nel condominio ~~XXXXXXXXXX~~ Condominio di ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXX~~, ha impugnato la delibera adottata il 6 giugno 2015 dall'assemblea con riferimento al punto 2, 3, e 4 dell'odg (approvazione del consuntivo e stato di riparto delle gestioni 2013 e 2014, nomina dell'amministratore e approvazione preventivo 2015), censurandola come invalida sotto una articolata serie di profili, così riassumibili: 1) i consuntivi risulterebbero annoverare svariate spese estranee alla gestione condominiale ma alla comunione; 2) il compenso dell'amministratore sarebbe errato; 3) sarebbero state inserite spese concernenti costo del personale che in gran parte andrebbero attribuite alla comunione; 4) sarebbe stata inserita voce di spesa del contributo consortile non di competenza del Condominio ma della comunione 5) sarebbe stata operata la illegittima ripartizione delle spese per settimane di godimento e non per millesimi. Lamenta quindi l'attrice che i rendiconti presentati non siano intellegibili ed anzi siano confusi in aperto contrasto con l'art. 1130 bis cc.e tutte le suddette lagnanze giustificerebbero la dichiarazione di invalidità della delibera de quo.

Alla prima udienza il condominio non si è costituito, ma si è costituito decorsi i concessi termini di cui all'art 183 VI comma cpc.

Nel costituirsi il condominio ha contestato ogni assunto avversario ed ha chiesto il rigetto delle domande di parte attrice.

Senza svolgimento di attività istruttoria, la causa è stata successivamente trattenuta in decisione dalla dott.ssa Bocconcello che all'udienza del 17.5.2017 ha definitivamente sostituito il Giudice designato del fascicolo dott.Rota, sulle conclusioni precisate a verbale dalla parti concedendo termini di legge per il deposito di atti conclusivi.

Deve preliminarmente dedursi la tardività della produzione documentale di parte convenuta che si è costituita solo in data 22.7.2016 oltre lo scadere dei termini di cui all'art. 183 VI comma cpc (ultimo termine era scaduto in data 1.7.2016), non potendo quindi essere tenuta in considerazione ai fini della presente decisione per la loro evidente inammissibilità.





Venendo al merito dell'impugnazione, va rilevato che ragioni di chiarezza hanno imposto il tentativo di raccogliere come sopra esposto le numerosissime doglianze che l'attrice ha enunciato secondo modalità meramente elencative. Appare peraltro opportuno ricordare, in via preliminare, due principi fondamentali cui il Tribunale deve attenersi nella valutazione delle ragioni di impugnazione dedotte. In primo luogo, – come costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità e di merito - il rendiconto non richiede forme rigorose analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo sufficiente che renda intelleggibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, della qualità e quantità dei frutti percepiti e delle somme incassate nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ed evidenziando tutti gli elementi di fatto rilevanti per individuare le modalità con le quali l'incarico è stato eseguito per consentire di verificare e l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione (Cfr. Cass. 1405/07; 9099/00).

In secondo luogo, il sindacato giurisdizionale sulle delibere è limitato al riscontro della legittimità delle stesse rispetto alle norme di legge o del regolamento condominiale; in esso rientra la verifica dell'eccesso di potere, inteso come verifica della legittimità dell'esercizio del potere discrezionale, ma non si estende alle valutazioni di merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea (tra molte, Cass. 5889/01) .

Le censure proposte dall'attrice risultano fondate, nel limite di seguito specificato.

Va premesso che l'attrice, con la impugnativa che ci occupa, non contesta, come vorrebbe controparte, il conflitto di interessi dell'amministratore del condominio che ricopre la carica anche di amministratore delle comunioni di cui è composto il condominio ma si limita a chiarire che la commistione dei ruoli della ~~amministratore del condominio e della comunione~~ amministratore del condominio e della comunione crea evidenti discrepanze nella gestione che vede ad esempio l'amministratore che approva i rendiconti dallo stesso elaborati o nomina se stesso quale amministratore del condominio .

Quale motivo di impugnazione, parte attrice lamenta prevalentemente una carenza di intelleggibilità ed una confusione del rendiconto approvato tale per cui non permetterebbe una chiara lettura delle voci di spesa e di entrata.





Dall'esame della documentazione prodotta in atti emerge che nella rendicontazione del consuntivo di esercizio 2013, 2014 e per il preventivo 2015 come confermato da parte convenuta sono state inserite anche spese inerenti la comunione.

Tale circostanza è idonea a ritenere fondata la domanda attorea tenuto conto che il regolamento condominiale ed il regolamento della comunione tengono chiaramente separate le voci di spesa approvazione della spesa e del rendiconto: nel regolamento di condominio l'art. 24 e l'art. 25 determinano le modalità inerenti la costituzione dell'assemblea e di suoi compiti, riprendendo le norme codicistiche; l'art. 14 del regolamento della comunione stabilisce una forma diversa di approvazione dei conti di gestione che impone l'obbligo di comunicare per iscritto l'approvazione o il dissenso ed in mancanza di risposta entro 20 giorni si intende per approvato salvo il dissenso di oltre il 50% dei partecipanti alla comunione che quindi legittima l'amministratore alla convocazione dell'assemblea. Ne consegue che tale motivo di impugnazione deve essere accolto posto che inserire nel rendiconto di gestione anche le spese inerenti la comunione comporta l'illegittima approvazione anche di spese di altri enti di gestione estranei al condominio, creando evidente confusione sulla intellegibilità del rendiconto di esercizio.

Quanto poi al compenso dell'amministratore, al costo del personale ed ai contributi consortili si rileva che:

- in atti non vi è prova che il compenso di base dell'amministratore come deliberato dall'assemblea comprendesse anche l'Iva, dovendosi invece ritenere che quanto indicato e deliberato dovesse essere l'imponibile e quindi fosse indicato l'importo del compenso, esclusa ogni tassazione di legge
- L'art. 22 del regolamento di condominio annovera tra le spese di competenza del condominio sia le spese per il personale (voce 6) che quelle consortili (voce 11); di contro in atti non vi è prova di una differente ripartizione delle dette voci di spesa

Ne consegue che tali motivi di impugnazione non possono essere accolti

Ciò posto deve ritenersi fondata la domanda attorea nella parte in cui chiede che vengano annullate le delibere di cui ai punti 2 e 4 dell'odg per evidente commissione delle voci di spesa tra Condominio e comunione.

Quanto al punto 3 dell'odg si ritiene che, in mancanza di esplicita argomentazione sul punto, nemmeno esplicitata in sede di atti conclusivi, che giustifichi l'annullamento della deliberazione (non è infatti indicato il



12735/2017

Repert. n. 10250

Sentenza n. 12735/2017 pubbl. il 18/12/2017
RG n. 62895/2015
Repert. n. 10250/2017 del 18/12/2017



motivo che legittimerebbe la dichiarazione di invalidità della relativa delibera) si ritiene che nulla debba statuirsi tenuto conto peraltro che sulla domanda sarebbe peraltro intervenuta una carenza di interesse dell'attrice alla statuizione posto che è pacifico che in data 6.5.2017 è stato revocato l'incarico di amministratore alla ██████████ (pag 3 nota 1 comparsa conclusionale attrice).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

La sentenza è esecutiva per legge.

PQM

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

- Annulla la delibera resa dall'assemblea del condomino Portorotondo Gardens in data 6.6.2015 punti 2 e 4 dell'ordine del giorno per quanto in motivazione
- Rigetta ogni altra domanda
- Condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese processuali sostenute dall'attrice liquidate in €. ██████████ per spese, € ██████████ per compensi; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 14 dicembre 2017

Il giudice

Dott.ssa Sabrina Bocconcello.

